



**TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA**

**Fallimento N. 31/2016**

Giudice delegato: Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo

Curatore: Avv. Francesco Bilotta

\*\*\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA BENE IMMOBILE SENZA INCANTO CON MODALITA'  
ASINCRONA TELEMATICA EX ART. 107 e 108 .L.F.**

**(I° ESPERIMENTO)**

Lo scrivente Avv. Francesco Bilotta, nella qualità di Curatore del Fallimento n. 31/2016 R.G.F.; visto il provvedimento reso dal G.D. dott.ssa Maria Carmela D'Angelo in data 17 ottobre 2024 e depositato il 18 ottobre 2024, con cui ha autorizzato le operazioni di vendita senza incanto asincrona telematica pura della durata di dieci giorni; visti l'art. 107, primo comma e 108 legge fallimentare

**AVVISA**

che a partire **dal 02.12.2024 ore 12:00 e fino al 12.12.2024 ore 12:00**, avrà luogo una procedura competitiva di vendita telematica asincrona accessibile dal sito [www.doauction.it](http://www.doauction.it) senza incanto tramite commissionario Gruppo Edicom S.p.A., del seguente bene immobile:

**Lotto unico:** quota di ½ indiviso di proprietà di un cespite immobiliare ubicato in Messina, S.S. 114, Km 6300, corrispondente ad una stradella privata, che con accesso a un cancello prospettante sulla S.S. 114, percorre il lato nord di un immobile (identificato al foglio 244, sub.8) e continuando divide i capannoni (foglio 159 part. 244. sub. 21 e sub. 19), identificata nel C.E.U. del Comune di Messina al foglio 159 particella 244 sub.18 area urbana di mq.933.

**Prezzo base € 21.692,00;**

**OFFERTA MINIMA € 16.269,00;**

**Rilanci in caso di gara non inferiori ad € 1.000,00**

**Cauzione: 10 % del prezzo offerto**

Il prezzo di aggiudicazione sarà da maggiorare di eventuale i.v.a., nella misura di legge, a seconda del regime fiscale dell'aggiudicatario.

**INVITA**

gli interessati a prendere visione della Perizia di stima e della Relazione integrativa (**doc. 1**) unitamente alla Documentazione ipocatastale (**doc. 2**) allegate al presente Avviso.

## **PRESENTAZIONE OFFERTE**

- che tutti gli interessati a formulare validamente l'offerta irrevocabile di acquisto dovranno procedere alla registrazione gratuita sul sito [www.doauction.it](http://www.doauction.it), accettando espressamente le condizioni generali ivi indicate nonché le condizioni ed i termini prescritti nell'ordinanza e/o nel presente avviso di vendita;
- che al momento della registrazione a ciascun utente viene richiesto di scegliere un nome utente ed una password, allegando un documento di identità valido, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle aste;
- che si potrà partecipare formulando offerta irrevocabile d'acquisto indicando il lotto e con versamento di una **cauzione pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto**, in base alle istruzioni fornite dal sistema durante la procedura guidata di iscrizione alla gara;
- che per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, che dovrà essere versata in base alle istruzioni fornite dal sistema durante la procedura guidata di iscrizione alla gara. Il versamento dovrà essere eseguito tramite bonifico bancario alle seguenti coordinate: Beneficiario: **GRUPPO EDICOM SPA - IBAN IT90E0326804607052737800862 – Banca Sella Spa**, indicando quale causale di versamento: “*Proc. Fall. R.G.F. 31/2016 Tribunale di Messina, lotto unico*” e quanto indicato nel portale (id asta). L'accredito, nel conto indicato, dovrà avvenire improrogabilmente entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello del termine d'inizio della gara. In seguito, accedendo all'asta dal sito precedentemente indicato, tramite l'apposita funzione "*Fai un'offerta*", sarà necessario procedere all'inserimento dei dati richiesti negli appositi campi, riguardanti il bonifico effettuato, entro i termini indicati per l'accredito, pena l'esclusione alla partecipazione alla gara per il mancato accredito del bonifico sul conto indicato;
- che le offerte di acquisto del lotto in asta dovranno essere formulate dall'utente registrato ed abilitato nell'ambito della scheda del lotto di interesse, nei termini e secondo le modalità prescritti nell'ordinanza e/o nel bando di vendita dell'asta di riferimento. Tali offerte saranno, in ogni caso, sottoposte alla preventiva verifica sulla corrispondenza delle stesse alle condizioni sopra stabilite nell'ordinanza e/o nel bando di vendita dell'asta di riferimento. Il gestore del portale si riserva, pertanto, la possibilità di annullare l'offerta inefficace in quanto non conforme alle condizioni, alle modalità e ai termini prescritti nell'ordinanza e/o nel bando di vendita dell'asta d'interesse;
- che se l'offerente è una persona giuridica dovrà registrarsi come tale nell'apposita sezione indicando i dati societari richiesti e avendo cura di allegare i relativi documenti richiesti;
- che se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovrà provvedere ad indicare alla procedura prima del trasferimento del bene, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene; di contro, se l'offerente coniugato in regime di comunione intende acquistare al di fuori di tale comunione, dovrà produrre, in seguito all'aggiudicazione e prima della redazione del decreto di trasferimento, idonea dichiarazione di esclusione dei beni dalla comunione, resa ai sensi dell'art. 179 c.c.; se l'offerente è coniugato in regime di separazione dei beni, potrà acquistare un immobile all'asta in comunione fornendo prima del trasferimento del bene alla procedura i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene;
- che il partecipante all'asta, regolarmente registrato, che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura notarile, riportante tutti i dati del delegante nonché i riferimenti della procedura/lotto e del bene in vendita per il quale intende procedere. Detta procura dovrà essere recapitata al commissionario **Gruppo Edicom S.p.A.** via PEC all'indirizzo [commissionario.edicom@pec.it](mailto:commissionario.edicom@pec.it), entro le ore **12:00** del giorno antecedente l'inizio della gara. Farà fede, ai fini della regolarità, la data e l'ora di consegna della PEC. La Curatela fallimentare

si riserva di richiedere la trasmissione del documento originale.

- che in caso di procura notarile da parte di persona fisica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di carta d'identità in corso di validità e di codice fiscale sia del delegato che del delegante da allegare inviando la stessa all'indirizzo PEC: [commissionario.edicom@pec.it](mailto:commissionario.edicom@pec.it) prima della registrazione. La Curatela fallimentare si riserva di richiedere la trasmissione del documento originale;
- che in caso di procura notarile da parte di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di carta d'identità in corso di validità e di codice fiscale sia del delegato che del legale rappresentante del delegante oltre a copia fotostatica di visura camerale in corso di validità della società delegante inviando la stessa all'indirizzo PEC: [commissionario.edicom@pec.it](mailto:commissionario.edicom@pec.it) prima della registrazione. La Curatela fallimentare si riserva di richiedere la trasmissione del documento originale;
- che il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale e nello specifico per il mancato saldo entro i termini indicati;
- che in ogni caso non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "*per persona da nominare*".

#### **INAMMISSIBILITA' DELLE OFFERTE**

- che l'offerta è inammissibile se inferiore all'offerta minima del prezzo base del lotto posto in vendita, ossia se è inferiore agli importi sopra specificati;
- che l'offerta è altresì inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita, ovvero entro e non oltre le ore 12:00 del giorno antecedente l'inizio della gara, se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'avviso di vendita o laddove la prestasse in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto; è altresì inammissibile se la cauzione non risulta accreditata sul precitato c/c intestato a Gruppo Edicom S.p.A. entro e non oltre le ore 12:00 del giorno antecedente l'inizio della gara.

#### **SVOLGIMENTO DELLA GARA**

- che durante la gara telematica, ciascun interessato, al fine di superare la offerta precedente, deve proporre un rilancio, non inferiore a quelli sopra indicati per ciascun lotto, senza necessità di versare ulteriori caparre successive alla prima;
- che, al fine di garantire la massima partecipazione ed assicurare il miglior realizzo alla procedura, in caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei **tre minuti** antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di **ulteriori tre minuti fino all'esaurimento definitivo delle offerte** (gara con prolungamento);
- che l'offerta validamente presentata perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità. L'offerente, la cui offerta ha perso efficacia, può chiedere lo svincolo immediato della cauzione oppure mantenerla per un'eventuale successiva offerta migliorativa prima del termine della gara;
- che il lotto ***verrà aggiudicato provvisoriamente***, a favore di chi, al termine della gara, risulterà avere effettuato l'offerta maggiore ovvero, a parità di offerte ed in mancanza di rilanci, in favore di chi ha proposto il minor tempo per il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento (compresi gli oneri per la commissionaria) e, in caso di parità di termine per i suddetti pagamenti, in favore di chi si è iscritto per primo alla gara;
- che in caso di unica offerta valida ed efficace, verrà disposta l'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente.

- che all'esito della gara telematica il Commissionario comunicherà sulla pec della procedura la relazione finale di gara (contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario provvisorio ed attestante l'avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione);
- che le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal Commissionario a mezzo mail e/o posta certificata;
- che all'offerente, non divenuto aggiudicatario, la cauzione sarà restituita dal Commissionario con ordine di bonifico con addebito all'offerente di euro 1,50 entro 24 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta, dal termine della gara;
- che ai sensi del comma quarto dell'art. 105 L. Fall., il Curatore può sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto.

### ***ATTIVITÀ E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA***

Una volta individuato l'aggiudicatario provvisorio del lotto oggetto della presente vendita, secondo i criteri sopra indicati, dovranno eseguirsi le seguenti formalità:

- Il Curatore depositerà telematicamente presso la Cancelleria del Giudice Delegato tutta la documentazione relativa alla vendita ai sensi dell'art. 107, comma 5, L.F. e chiederà al Giudice Delegato di essere autorizzato a dare ulteriore corso alle conseguenti operazioni, sempre che non sia disposta la sospensione della vendita da parte del Giudice Delegato, decorsi i termini di cui all'art. 108 L.F., o da parte della Curatela fallimentare in caso di offerte irrevocabili d'acquisto migliorative, ai sensi dell'art. 107, comma 4, L.F.. Le eventuali offerte migliorative per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione a norma dell'art. 107 L.F., comma 4, dovranno pervenire all'indirizzo PEC della procedura, entro il termine di 10 giorni dall'aggiudicazione provvisoria, e l'Ufficio si riserva di valutare nell'esclusivo interesse della procedura la facoltà di sospendere la vendita.

- L'aggiudicatario sarà tenuto a versare, ***entro 120 (centoventi) giorni*** - a decorrere dalla data dalla comunicazione all'aggiudicatario provvisorio da parte della curatela dell'avvenuto perfezionamento della vendita in via definitiva, ovvero nell'eventuale inferiore termine indicato nell'offerta, a pena di decadenza - il saldo prezzo (importo dell'aggiudicazione al netto della cauzione), nonché delle spese di trasferimento dell'immobile (costi per la registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento) ed i compensi di vendita spettanti al Commissionario corrispondenti una percentuale del 3% oltre IVA sul valore di aggiudicazione del bene.

- ***Il versamento del saldo prezzo (maggiorato di eventuale i.v.a. a seconda del regime fiscale dell'aggiudicatario)*** dovrà essere effettuato:

(i) tramite bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato al commissionario Gruppo Edicom Spa IBAN IT90E0326804607052737800862 – Banca Sella Spa, indicando la seguente causale: *“saldo prezzo vendita procedura Proc. Fall. R.G.F. 31/2016 Tribunale di Messina lotto unico”*. Una volta effettuato il pagamento del saldo, gli estremi del pagamento dovranno essere caricati sul profilo utente nella sezione aggiudicazioni cliccando su *“paga adesso”* in modo da registrare quest'ultimo inviandolo ai nostri sistemi

(ii) tramite bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura. In tal caso, la curatela fallimentare, dandone comunicazione alle parti, potrà eventualmente disporre che il saldo del prezzo venga versato direttamente sul conto della procedura anziché al Commissionario.

- ***Il versamento dei compensi di vendita spettanti al Commissionario***, nella misura sopra indicata,

andrà effettuato entro il termine di **giorni 20** dalla data di aggiudicazione, mediante bonifico sul conto corrente intestato al Commissionario Gruppo Edicom Spa - IBAN: IT16D0326804607052737800861 - Banca: BANCA SELLA - S.P.A, indicando quale causale di versamento: “*Compensi di vendita - Proc. Fall. R.G.F. 31/2016 Tribunale di Messina lotto unico*”, accedendo al menù "profilo", sezione: "aggiudicazioni" e selezionando Banca Sella, avendo cura di registrare l'avvenuto pagamento.

***In caso di mancato pagamento - nei termini di versamento previsti - del saldo prezzo o dei compensi del Commissionario o delle spese di trasferimento, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e sarà pronunciata la perdita delle somme già versate, a titolo di multa, fatto salvo il maggior danno. Il Commissionario, in questo caso, provvederà a trasferire le somme incamerate sul conto intestato alla procedura concorsuale al netto dei propri onorari pari al 3%, oltre iva (calcolati sul valore di aggiudicazione della vendita).***

- La vendita potrà dirsi perfezionata solo quando anche i compensi spettanti al soggetto specializzato Gruppo Edicom Spa - come sopra descritti - saranno integralmente corrisposti.

- Le somme incamerate dal Commissionario, versate dall'aggiudicatario provvisorio a titolo di cauzione verranno depositate con ordine di bonifico sul conto corrente IBAN intestato alla Procedura.

- Gli oneri fiscali e di qualsiasi altra natura derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario (a titolo esemplificativo e non esaustivo, oneri notarili, le tasse ed imposte di registrazione, trascrizione ipotecarie e catastali, spese accessorie, spese per bolli, nonché oneri di qualsiasi genere connessi alla vendita). Le spese di trasferimento del bene immobile saranno a carico dell'aggiudicatario, per tali intendendosi i costi per la registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento. Saranno a carico dell'aggiudicatario le spese e gli adempimenti di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di vendita, l'eventuale iva, le certificazioni di legge e, più in generale, ogni spesa necessaria o comunque connessa al trasferimento del lotto. ***Essi saranno versati direttamente dall'aggiudicatario definitivo alla Curatela sul conto corrente intestato alla procedura secondo le modalità ed entro il termine che verrà comunicato dal Curatore direttamente all'aggiudicatario.*** Solo all'esito degli adempimenti precedenti e del pagamento delle spese tutte potrà procedersi all'emissione del Decreto di Trasferimento (ove sia possibile l'emissione da parte del G.D.) o al trasferimento mediante atto notarile;

- Eventuali istanze motivate di proroga per il termine del versamento del saldo del prezzo, se pervenute direttamente al Commissionario, saranno tempestivamente trasmesse alla Curatela, che potrà sottoporle agli organi della procedura ed in caso di accoglimento ne darà comunicazione al Commissionario;

- per l'attività di vendita non sono previste spese a carico della procedura;

- il Commissionario fornirà ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail agli interessati sulle modalità di vendita e di partecipazione e consentirà eventuali visite del compendio da parte di potenziali interessati, che potranno essere prenotate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche. A tal fine Edicom srl potrà essere contattata ai seguenti numeri: 3757157549; 090/770587.

Il Curatore fornirà ogni informazione in suo possesso tramite mail all'indirizzo [francescobilotta@studiolegalebilotta.it](mailto:francescobilotta@studiolegalebilotta.it) oppure PEC [f31.2016messina@pecfallimenti.it](mailto:f31.2016messina@pecfallimenti.it).

### **ULTERIORI INFORMAZIONI**

***La presentazione dell'offerta presuppone l'integrale conoscenza del presente avviso di vendita, della***

***perizia di stima, successiva integrazione ed allegati redatti dall'Ing. Gabriella Lombardo, all'uopo nominato dagli organi fallimentari e depositati agli atti della Procedura, nonché della certificazione notarile, documenti che si daranno comunque per conosciuti al momento di presentazione della domanda di partecipazione, nonché di ogni altra informazione inerente anche sulle condizioni di fatto e di diritto dei beni.***

L'aggiudicatario dovrà dichiarare di avere preso visione dell'immobile e della suindicata documentazione. Pertanto, la presentazione dell'offerta presupporrà l'integrale conoscenza e accettazione della documentazione allegata, nonché delle condizioni di fatto dei beni e delle condizioni di partecipazione alla gara.

La proprietà del lotto sarà trasferita all'aggiudicatario mediante decreto di trasferimento del Giudice Delegato, a seguito del versamento integrale del prezzo e di tutte le spese di trasferimento, salvo e gli oneri di vendita del Commissionario. Col medesimo decreto sarà disposto dal Giudice Delegato, l'ordine di cancellazione delle formalità ipotecarie pregiudizievoli, le quali ultime rimangono a cura e spese esclusivi dell'aggiudicatario. Saranno, dunque, a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento del lotto, quali, a titolo meramente esemplificativo, le spese e le imposte di registrazione dell'atto, le spese e gli adempimenti per gli annotamenti di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, l'eventuale iva, le certificazioni di legge e, più in generale, ogni spesa necessaria o comunque connessa al trasferimento del lotto.

L'aggiudicatario dispenserà la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza (ove necessari), che la certificazione/attestato di qualificazione energetica (ove necessari), assumendosi direttamente l'onere di tali incombenze.

I beni che costituiscono oggetto di cessione sono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura. E' compito degli offerenti verificare con congruo anticipo lo stato dei beni.

Qualora l'immobile sia afflitto da difformità edilizie o urbanistiche, il completamento dell'*iter* amministrativo di sanatoria edilizia e delle conseguenti pratiche potrà essere operato dall'aggiudicatario dell'immobile, **sussistendone i presupposti**, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici e ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza - anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali - non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, ed i relativi eventuali oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario, essendosene tenuto conto nella valutazione dei beni e nella determinazione del prezzo. Laddove vi siano costruzioni abusive non sanabili, le spese e gli oneri per la loro demolizione rimangono a totale cura e spese dell'aggiudicatario essendosene tenuto conto anche di tali circostanze nella valutazione dei beni e nella determinazione del prezzo. La Procedura Concorsuale e il Commissionario sono pertanto manlevati da qualsiasi obbligo e/o impegno economico al riguardo.

Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento (ivi compresa la parte del compenso spettante al commissionario) e poi al residuo prezzo.

#### ***ADEMPIMENTI PUBBLICITARI***

Il presente avviso sarà pubblicato a cura del soggetto incaricato in qualità di "***Soggetto Legittimato alla Pubblicazione***" anche sul "***Portale delle Vendite Pubbliche***" istituito presso il Ministero della Giustizia, ***almeno 30 giorni prima dell'inizio della vendita telematica***, ai sensi degli artt. 107 comma 1 ultima parte L.F. e 490, I comma c.p.c.;

La perizia di stima, con relativi allegati e successive integrazioni, nonché la certificazione notarile, saranno visionabili sui siti: ***www.tribunale.messina.it; www.rivistaastegiudiziarie.it; www.doauction.it; www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it.***

Eventuale documentazione allegata alla CTU di stima non inserita nei precitati siti potrà essere richiesta al Curatore.

Il Curatore provvederà a pubblicizzare con l'ausilio del commissionario, con un sintetico avviso di vendita sul quotidiano digitale: [www.tempostretto.it](http://www.tempostretto.it) almeno 30 giorni prima dell'inizio della gara telematica e sui siti web della predetta commissionaria; con l'ausilio della commissionaria provvederà alla pubblicità da inserire nei termini di legge sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata nel presente avviso si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale [www.doauction.it](http://www.doauction.it).

Messina li 17/10/2024

Il Curatore fallimentare

Avv. Francesco Bilotta