



TRIBUNALE DI MESSINA

SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO PROCEDURE CONCORDAZIONI

PROC. N. / R.G.F.

GIUDICE DELEGATO:

CURATORE FALLIMENTARE:

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA EX ART. 107 L.F.

Il sottoscritto, Avv Maria Di Renzo, con studio in Messina, via Della Zecca n. 85 in qualità di Curatore del Fallimento n. 6/2023 R.G.F. del Tribunale di Messina,

VISTO

il Programma di liquidazione approvato dal Giudice Delegato (in sostituzione del Comitato dei creditori non costituito) in data 28.02.2024;

il Provvedimento del Giudice Delegato del 04.11.2024, recante autorizzazione all'esecuzione degli atti conformi al programma di liquidazione;

gli artt. 107 e 108 Legge fallimentare

AVVISA

- a. che a decorrere dal giorno 03 febbraio 2025 , ore 12.00, e per i successivi 10 giorni e, pertanto, sino al giorno 13 febbraio 2025 alle ore 12.00, si procederà alla vendita in due lotti, tramite procedura competitiva telematica, a mezzo del commissionario Gruppo Edicom Spa, accessibile dal sito www.doauction.it, dei seguenti beni:

LOTTO UNO

Piena proprietà di Appartamento ubicato in Messina Viale San Martino n.146 al piano 3, censito al foglio 229, particella 118 sub58 (ex sub 24) , categoria A/10, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale 134 mq, rendita Euro 2.246,59, con annesso Lastrico solare ubicato in Messina Viale San Martino n.146 al piano 4, censito al foglio 229, particella 118 sub 33, categoria F/5.

L'immobile, meglio descritto nella perizia di stima e relativa integrazione è conforme da un punto di vista edilizio urbanistico e catastale.

Si da atto che l'immobile risulta allo stato occupato in forza di un contratto di locazione scadrà il 30.04.2024 per il canone di € 500,00 mensili.

Prezzo a base d'asta € 206.505,00

Offerta minima € 154.878,75

Cauzione 20% prezzo offerto

Rilanci € 1.000,00

LOTTO DUE

Piena proprietà di Terreno edificabile ubicato in Messina Via degli Orti, generato dalla demolizione di diverse unità immobiliari, oggi identificato in catasto:

- a. Foglio 231 particella 13, via degli Orti piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita Euro 21,07;
- b. Foglio 231 particella 17 sub 10, via Cesare Battisti piano 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 3 vani, rendita Euro 379,60;
- c. Foglio 231 particella 22, via degli Orti n.59 piano T, categoria A/5, classe 3, consistenza 2 vani, rendita Euro 75,40.

In relazione al suddetto bene, rimandando per maggiori dettagli all'integrazione alla perizia di stima a firma dell'Ing. Andronaco va precisato che:

Con atto del 28 Dicembre 2012 in Notaio Giuseppe Bruni rep 96037 trascritto a Messina il 17.01.2013 ai nn. 1467/1241, la fallita ha ceduto alla Società *omissis* tutti i diritti edificatori eccedenti i mc 700,00 che essa si riserva;

Il Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Messina in data 02.04.2019 prot. n.48/2019 per l'edificazione sul lotto in esame ad oggi non è più valido;

Nell'atto di acquisto del terreno è prevista una riserva d'aria a favore della venditrice, meglio descritta nella perizia di stima integrativa a firma dell'Ing. Andronaco alla quale si rimanda;

A carico degli immobili che costituiscono il lotto 3 risulta trascritto il decreto n.99 del 02.02.2012 emanato dalla Regione Siciliana per la costituzione di vincoli legali sugli immobili Foglio 231 partt. 13-17-22 e 17 sub 10 a favore della Soprintendenza BB.CC.AA., l'Ufficio della Soprintendenza, con nota del 13.09.2024 prot.n.14693 ha comunicato che *“allo stato attuale sull'immobile grava il vincolo archeologico diretto D.D.S. n.99 del 02.02.2012 e, pertanto, qualora si rendesse necessario approfondire lo scavo al di sotto*

della quota finora raggiunta (-6,50 m sotto la Via degli Orti), qualsiasi progetto e/o intervento dovrà essere sottoposto alla preventiva autorizzazione di questa Soprintendenza così come previsto dall'art.2 del vincolo archeologico D.D.S. n.99 del 02.02.2012”.

Prezzo a base d'asta € 36.182,60

Offerta minima € 27.136,95

Cauzione 20% prezzo offerto

Rilanci € 300,00

ONERI ACCESSORI PER ENTRAMBI I LOTTI.

Il prezzo di aggiudicazione sarà da maggiorare dell'i.v.a., nella misura di legge, saranno inoltre a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali e di cancellazione.

Il trasferimento dell'immobile in favore dell'aggiudicatario verrà formalizzato mediante atto pubblico davanti a notaio scelto dalla Curatela con spese a carico dell'aggiudicatario.

Saranno inoltre a carico dell'aggiudicatario i compensi di vendita pari al 2,8% del prezzo di aggiudicazione oltre IVA e dovranno essere saldati dall'aggiudicatario entro 20 giorni dal termine della gara, tramite bonifico bancario sul conto corrente del commissionario, seguendo le indicazioni sul proprio profilo utente nella sezione pagamenti del sito doauction.it.

INVITA

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

COMUNICA

- a. che si potrà partecipare, telematicamente, alla vendita per il tramite del portale web **www.doauction.it** della durata di 10 giorni a decorrere dalla data fissata per l'avvio di ciascun esperimento;
- b. che acquirente e prezzo finale saranno individuati mediante l'acquisizione di offerte di acquisto cauzionate ed irrevocabili con gara al rialzo tra gli offerenti entro il termine prestabilito (gara asincrona a tempo);
- c. che in caso di offerte pervenute nei tre minuti precedenti al termine di gara verrà disposto automaticamente il prolungamento della gara di ulteriori tre minuti, e così

fino all'esaurimento definitivo delle offerte al fine di garantire il massimo prezzo di realizzo (gara con prolungamento);

- d. che ogni offerta sarà ritenuta valida ed efficace solo previo versamento di una **cauzione** pari al 20% del prezzo offerto, da versarsi in base alle istruzioni fornite dal sistema durante la procedura guidata di iscrizione alla gara. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a: **GRUPPO EDICOM SPA - IBAN IT90E0326804607052737800862 – Banca Sella Spa**. Il bonifico dovrà contenere nella causale: *Fall. 6/2023 R.G.F. Tribunale di Messina* e quanto indicato nel portale (id asta). L'accredito, nel conto indicato, dovrà avvenire entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello del termine 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;
- e. che, terminata la gara, verrà dichiarato **aggiudicatario provvisorio** colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;
- f. che ai sensi del comma quarto dell'art. 107 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;
- g. che qualora la Curatela fallimentare, all'esito della gara telematica e del deposito in cancelleria della relativa documentazione di cui al comma quinto dell'art. 107 L. Fall., dovesse ricevere una offerta irrevocabile di acquisto migliorativa e cauzionata per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, gli organi della procedura potranno valutare l'espletamento di una ulteriore gara telematica a tempo che avrà quale prezzo base d'asta l'importo dell'offerta in aumento;
- h. che all'esito della gara telematica il commissionario Gruppo Edicom Spa comunicherà sulla p.e.c. della procedura concorsuale la relazione finale di gara (contente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario provvisorio e l'attestazione di avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione);

AVVERTE

- a. che ogni interessato per formulare validamente l'offerta irrevocabile di acquisto dovrà procedere alla registrazione gratuita sul sito www.doauction.it, accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nell'ordinanza e/o nel bando di vendita di ogni singola asta. Al momento della registrazione, a ciascun utente, viene richiesto di scegliere un nome utente ed una

password, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle aste.

- b. Che le offerte di acquisto dei lotti 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. Le offerte formulate saranno, in ogni caso, sottoposte alla preventiva verifica sulla corrispondenza delle stesse ai prezzi ed alle modalità di rilancio prescritte 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 ed ai termini prescritti nell'ordinanza e/o nel bando di vendita dell'asta di interesse.
- c. Il partecipante all'asta, regolarmente registrato, che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti, riportante tutti i dati del rappresentante e del rappresentato nonché i riferimenti della procedura e del bene in vendita per il quale intende procedere. In caso di procura da parte di persona fisica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di documento di riconoscimento in corso di validità e codice fiscale sia del delegato che del delegante. In caso di procura da parte di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di documento di riconoscimento in corso di validità e codice fiscale sia del delegato che del delegante, oltre ad originale o copia fotostatica di visura camerale in corso di validità. 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. In ogni caso non verranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare".
- d. 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.
- e. Che le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal commissionario Gruppo Edicom Spa all'indirizzo di posta elettronica e/o ai recapiti telefonici indicati dagli utenti in fase di registrazione al portale **www.doauction.it**;

- f. Che la restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara avviene con le seguenti modalità: il commissario procederà alla sua restituzione 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;
- g. Che degli esiti della procedura, il commissario trasmetterà apposita relazione alla curatela affinché la stessa informi il Giudice Delegato ed il comitato dei creditori, ove costituito, e successivamente depositando in cancelleria la relativa documentazione;
- Che il pagamento del saldo del prezzo (maggiorato di i.v.a. e oneri fiscali il cui importo verrà forfettariamente quantificato dal Curatore e comunicato) non potrà eccedere i 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva; in mancanza, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e sarà pronunciata la perdita della cauzione versata a titolo di multa. Il Giudice Delegato, ricorrendo i presupposti del primo comma di cui all'articolo 108 legge fallimentare, secondo le modalità indicate dalla citata norma, potrà sospendere le operazioni di vendita o impedire il perfezionamento della stessa; in mancanza, la vendita e l'aggiudicazione si intenderà perfezionata una volta decorsi dieci giorni dagli adempimenti di cui all'articolo 107 c. 5 legge fallimentare. Il saldo del prezzo (maggiorato di i.v.a. e oneri fiscali) potrà essere versato con le seguenti modalità a discrezione dell'aggiudicatario: 1) tramite bonifico bancario da effettuarsi sul **conto corrente intestato al commissario Gruppo Edicom Spa IBAN IT90E0326804607052737800862 – Banca Sella Spa**) e una volta effettuato il pagamento del saldo, gli estremi del pagamento, dovrà essere caricato sul profilo utente nella sezione aggiudicazioni cliccando su “paga adesso” in modo da registrare quest'ultimo inviandolo ai nostri sistemi 2) tramite bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura.
- h. Che grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione della perizia degli immobili costituenti i lotti in vendita e di tutta la documentazione inerente. Gli immobili potranno essere visionati previa richiesta da inoltrare direttamente al curatore/commissario;
- i. Che il pagamento dei compensi di vendita oltre IVA di legge spettanti al Commissario Gruppo Edicom Spa, sono a carico dell'acquirente e dovrà essere effettuato entro e non oltre 20 gg. dall'aggiudicazione provvisoria tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al commissario Gruppo Edicom Spa - IBAN: IT16D0326804607052737800861 - Banca: BANCA SELLA - S.P.A, indicando quale causale di versamento: “Compensi di vendita Fall 6/2023 R.G.F. Tribunale di Messina” e una volta effettuato il pagamento, 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;

- j. La vendita potrà dirsi perfezionata solo quando anche i compensi spettanti al soggetto specializzato Gruppo Edicom Spa - come sopra descritti, saranno integralmente corrisposti.
- k. In caso di mancato versamento del saldo prezzo, l’aggiudicatario dichiarato decaduto, qualora non avesse ancora provveduto al versamento sopra indicato, è tenuto al pagamento, per intero, dei compensi spettanti al commissionario (calcolati sul valore di aggiudicazione della vendita), salvo la possibilità al diritto al risarcimento del maggior danno. In caso di mancato pagamento delle commissioni ed oneri spettanti al commissionario lo stesso interverrà, nei termini di legge, direttamente nei confronti dell’aggiudicatario decaduto.
- l. Il commissionario e la Curatela fallimentare forniranno ogni utile informazione, anche telefonica o tramite *e-mail*, agli interessati sulle modalità di vendita e sulle modalità di partecipazione, oltre che sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni;
- m. Non saranno considerati come invalidanti la gara eventi, fortuiti o meno, che afferiscano esclusivamente agli apparecchi degli utenti, quali a mero titolo esemplificativo: problemi di connessione alla rete internet, malfunzionamento dell’hardware e del software del partecipante, ecc.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell’articolo 2922 c.c. L’esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici ed 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, i cui oneri e spese saranno a carico dell’aggiudicatario. I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi, che sono cancellati a spese e cura dell’aggiudicatario.

Gli oneri fiscali e di qualsiasi altra natura derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario. La proprietà dei beni viene trasferita all'aggiudicatario tramite Atto Pubblico davanti a notaio scelto dalla Curatela con spese a carico dell'aggiudicatario a seguito del versamento integrale del prezzo e dell'importo dovuto per tutte le spese di trasferimento (ivi compresi gli oneri di vendita del commissionario); con decreto ex articolo 108 legge fallimentare sarà disposta dal G.D. la cancellazione delle formalità ipotecarie pregiudizievoli.

La perizia di stima e l'avviso di vendita saranno pubblicati e visionabili oltre che sul portale www.doauction.it, dove sarà espletata la gara telematica, anche sugli altri portali facenti parte del network gruppo Edicom, regolarmente iscritti nell'elenco ministeriale, www.asteannunci.it, www.canaleaste.it, www.asteavvisi.it, www.rivistastegiudiziarie.it.

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.

IN ORDINE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

- a. Il saldo del prezzo (maggiorato dell'i.v.a. e degli oneri fiscali) dovrà essere interamente versato dall'aggiudicatario entro e non oltre il termine di 120 giorni dalla comunicazione all'aggiudicatario provvisorio da parte della curatela dell'avvenuto perfezionamento della vendita in via definitiva. Il saldo del prezzo (maggiorato dell'i.v.a. e degli oneri fiscali) potrà essere versato con le seguenti modalità a discrezione dell'aggiudicatario: 1) tramite bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato al commissionario Gruppo Edicom Spa secondo le modalità indicate sul portale www.doauction.com; 2) tramite bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura.
- b. I compensi di vendita a carico dell'aggiudicatario (2,8% oltre IVA sul prezzo di aggiudicazione) dovranno essere saldati dall'aggiudicatario entro 20 giorni dal termine della gara, tramite bonifico bancario sul conto corrente del commissionario, seguendo le indicazioni sul proprio profilo utente nella sezione pagamenti del sito doauction.it.
- c. La curatela fall., dandone comunicazione alle parti, potrà eventualmente disporre che il saldo del prezzo venga versato direttamente sul conto della procedura anziché al commissionario.
- d. In caso di mancato versamento del saldo prezzo, dei compensi spettanti al commissionario o delle spese di trasferimento, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e sarà pronunciata la perdita delle somme già versate, a titolo di multa. Il

commissionario, in questo caso, provvederà a trasferire le somme incamerate sul conto intestato alla procedura concorsuale al netto dei propri onorari pari al 2,8 %, oltre iva (calcolati sul valore di aggiudicazione della vendita);

- e. 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;
- f. Ai fini dell'articolo 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 a pena di decadenza dell'aggiudicatario quand'anche sia stato versato il saldo del prezzo;
- g. Gli oneri fiscali (imposta di registro/iva, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizioni in conservatoria del decreto di trasferimento o dell'atto notarile, voltura catastale, bolli e altro, compensi notarili, ecc.) sono interamente a carico dell'acquirente e saranno versate 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;
- h. Per l'attività di vendita non sono previste spese a carico della procedura.

Messina, 28.11.2024

Il Curatore Fallimentare