



TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA

Fallimento N. 18/2022

Giudice delegato: Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo

Curatore: Avv. Giuseppe C. Cucinotta

AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI SENZA INCANTO CON MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA EX ART. 107 e 108 .L.F.

(III° ESPERIMENTO)

Lo scrivente Avv. Giuseppe Carmelo Cucinotta nella qualità di Curatore del Fallimento n. 18/2022 RGF Tribunale di Messina, visto il provvedimento della G.D. del 5.05.2023 di autorizzazione al compimento degli atti conformi al programma di liquidazione approvati dalla stessa G.D. con i poteri sostitutivi ex art. 41 L.F.; visto il 1° esperimento di vendita senza incanto con modalità asincrona telematica della durata di 3 giorni ossia dal 14.11.2023 al 17.11.2023 andato deserto per mancanza di offerenti; considerato che in occasione del 2° esperimento di vendita senza incanto con modalità asincrona telematica della durata di 3 giorni ossia dal 16.04.2024 al 19.04.2024 sono stati aggiudicati i lotti 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8 e 9, e sono andati deserti i lotti 1 e 10; vista l'ordinanza del G.D. dott.ssa Maria Carmela D'Angelo del 19.09.2024 di fissazione del 3° esperimento di vendita dei lotti 1 e 10 senza incanto con modalità asincrona telematica pura ex art. 107 1° comma l.f. da svolgersi in tre giorni con ribasso dei prezzi a base d'asta del 20% rispetto all'ultimo esperimento di vendita;

AVVISA

che a partire **dal 21 gennaio 2025 ore 12:00 e fino al 24 gennaio 2025 ore 12:00** avrà luogo una procedura competitiva di vendita telematica senza incanto asincrona accessibile dal sito www.doauction.it oltre che sul portale www.garavirtuale.it tramite commissionario Gruppo Edicom S.p.A., dei seguenti beni:

Lotto 1

a) piena proprietà di appartamento sito al piano terra costituito da pranzo soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e due bagni, oltre ad ampio portico ed ampia corte di pertinenza; arredato; superficie commerciale mq circa 75, oltre corte esterna ed i portici. In catasto fabbricati Comune di Furnari al foglio 3, particella 816, sub 2, cat. A/2, classe 6, consistenza vani 4,5, rendita € 267,27, piano Terra; b) piena proprietà di una cantina sita al piano seminterrato; in catasto fabbricati Comune di Furnari al foglio 3, particella 816, sub 23, cat. C/2, classe 4 consistenza mq. 21 circa, sup. catastale 24 mq. circa, rendita € 40,13; c) piena proprietà di un posto auto esterno antistante il fabbricato Portorosa Lotto 1; in catasto fabbricati Comune di Furnari al foglio 3, particella 816, sub 12, cat. C/6, classe 1, consistenza mq 17 circa, rendita € 22,83, pianto T.; d) arredi presenti all'interno dell'appartamento.

Prezzo base € 121.900,00;

OFFERTA MINIMA € 91.425,00

Rilanci in caso di gara non inferiori ad € 3.000,00

Cauzione: 10 % del prezzo offerto

Lotto 10

piena proprietà su un lastrico solare ubicato all'ultimo piano di un fabbricato a due elevazioni f.t.; in catasto fabbricati Comune di Furnari al foglio 3, particella 816, sub 32, cat. F/5, consistenza mq. 344 circa.

Prezzo base € 29.750,00;

OFFERTA MINIMA € 22.312,50

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

Cauzione: 10 % del prezzo offerto

PRESENTAZIONE OFFERTE

Tutti gli interessati a formulare validamente l'offerta irrevocabile di acquisto dovranno procedere alla registrazione gratuita sul sito 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. 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.

Si potrà partecipare formulando offerta irrevocabile d'acquisto indicando il lotto e versamento di una **cauzione pari al 10% del prezzo offerto da versarsi** in base alle istruzioni fornite dal sistema durante la procedura guidata di iscrizione alla gara; **qualora il medesimo offerente fosse interessato a partecipare alla vendita di più lotti dovrà presentare domanda (corredata di cauzione e documentazioni indicata nel presente avviso) per ciascun lotto.**

Per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta pari al 10% del prezzo offerto che dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario alle seguenti coordinate: Beneficiario: Gruppo Edicom S.p.A., IBAN: IT90E0326804607052737800862, BIC: SELBIT2BXXX - Banca: BANCA SELLA - S.P.A., VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, 3/B - PALERMO 90143 - Filiale: 04607, indicando quale causale di versamento: "Proc. Fall. R.G.F. 18/2022 Tribunale di Messina lotto".

Per consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere eseguito in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato al Commissionario **improrogabilmente entro le ore 12,00 del giorno antecedente l'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.

La copia della contabile del versamento deve essere inviata al commissionario a mezzo PEC all'indirizzo commissionario.edicom@pec.it e deve essere correttamente indicato anche il numero di CRO del relativo bonifico.

Le offerte formulate saranno, in ogni caso, sottoposte alla preventiva verifica sulla corrispondenza delle stesse alle condizioni stabilite sopra nonché nell'ordinanza e/o nel bando di vendita di riferimento. Il gestore del portale si riserva, pertanto, la possibilità di respingere l'offerta in quanto

non conforme alle condizioni, alle modalità e ai termini prescritti nell'ordinanza e/o nel bando di vendita d'interesse.

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.

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.

Il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura notarile, riportante tutti i riferimenti del delegante nonché del lotto in vendita per il quale intende procedere. Detta procura dovrà essere recapitata a **Gruppo Edicom S.p.A.- Via Torre Belfredo n. 64 cap 30174 MESTRE (VE)** a mezzo racc.a.r. oppure via PEC all'indirizzo **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 racc.a.r. ovvero della PEC..

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 inviando la stessa all'indirizzo PEC **commissionario.edicom@pec.it** prima della registrazione.

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** prima della registrazione. In ogni caso non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare" ad eccezione di quanto infra.

I procuratori legali potranno fare offerte per persone da nominare; in tal caso il procuratore legale che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare a Gruppo Edicom S.p.A., a mezzo pec **commissionario.edicom@pec.it**, nei tre giorni dalla fine della gara il nome della persona per la quale ha formulato l'offerta depositando mandato notarile avente data antecedente l'inizio della gara; il medesimo deposito andrà effettuato nei medesimi termini anche in cancelleria; in mancanza l'immobile verrà aggiudicato al procuratore legale.

INAMMISSIBILITA' DELLE OFFERTE

L'offerta è inammissibile se inferiore all'offerta minima sopra specificata. L'offerta è altresì inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita, ossia 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 Gruppo Edicom S.p.A. entro e non oltre le ore 12:00 del giorno antecedente l'inizio della gara.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

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. 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.**

Terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara.

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).

Le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal Commissionario a mezzo mail e/o posta certificata.

All'offerente non divenuto aggiudicatario la cauzione sarà restituita dal commissionario entro 72 ore dal termine della gara.

I lotti verranno **aggiudicati 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, di chi si è iscritto per primo alla gara.

In caso di unica offerta valida ed efficace, verrà disposta l'aggiudicazione **provvisoria** in favore dell'unico offerente.

ATTIVITÀ E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA

Una volta individuato l'aggiudicatario provvisorio dei lotti 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 operazioni di vendita, sempre che non sia stata disposta la sospensione della vendita da parte del G.D., 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. 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 di aggiudicazione (ossia dalla data di fine gara), ovvero nell'eventuale inferiore termine indicato nell'offerta, a pena di decadenza, il saldo prezzo** (importo dell'aggiudicazione al netto della cauzione), le spese di trasferimento nella misura forfettaria del **15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio**, nonché entro 20 giorni dalla data di aggiudicazione i compensi di vendita spettanti al Commissionario ossia: Fino ad Euro 50.000,00 una percentuale del 2,9% oltre IVA sul valore di vendita del bene; - Da Euro 50.000,01 ad Euro 150.000,00 una percentuale del 2,5% sul valore di vendita del bene; - Da Euro 150.000,01 ad Euro 300.000,00 una percentuale del 2,2% sul valore di vendita del bene; - Da Euro 300.000,01 ad Euro 500.000,00 una percentuale del 1,9% sul valore di vendita del bene).

Il versamento del saldo prezzo e quello delle spese di trasferimento verrà effettuato mediante **UN UNICO BONIFICO** sul conto corrente intrattenuto da Gruppo Edicom S.p.A., recante il seguente codice IBAN: IT90E0326804607052737800862 - Banca: BANCA SELLA - S.P.A., VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, 3/B, indicando la seguente causale: **"saldo prezzo e 15% spese trasferimento vendita Proc. Fall. R.G.F. 18/2022 Tribunale di Messina lotto n..... di €....."**

Il versamento dei **compensi di vendita spettanti al Commissionario**, nella misura sopra indicata, andrà effettuato, come sopra detto, entro il termine di giorni 20 dalla data di aggiudicazione, mediante bonifico sul conto corrente intestato a Gruppo Edicom S.p.A., recante il seguente codice IBAN: IT16D0326804607052737800861, - Banca: BANCA SELLA - S.P.A., VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, 3/B - PALERMO 90143 - Filiale: 04607, indicando quale causale di versamento: "Compensi di vendita - Proc. Fall. R.G.F. 18/2022 Tribunale di Messina lotto n.....", accedendo al menù "profilo", sezione: "aggiudicazioni" e selezionando Banca Sella, avendo cura di registrare l'avvenuto pagamento. ...". I compensi per la Commissionaria saranno imputati a spese di trasferimento e non si potrà procedere all'aggiudicazione definitiva in mancanza di detto pagamento.

Il mancato rispetto dei termini di versamento del saldo prezzo o del suo pagamento non integrale, e delle spese di trasferimento comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione che verrà versata da Gruppo Edicom S.p.A. alla procedura a titolo di penale. I compensi per la commissionaria saranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario e solo in caso di aggiudicazione.

Le somme incamerate dal Commissionario, versate dall'aggiudicatario provvisorio a titolo di cauzione nonché il saldo prezzo e del 15% del prezzo di aggiudicazione per le spese di trasferimento, verranno depositate dal Commissionario con ordine di bonifico sul conto corrente IBAN intestato alla 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 il Gruppo Edicom S.p.A. potrà essere contattata ai seguenti numeri: 3757157549; 090/770587.

Si precisa altresì che le eventuali richieste di visite degli immobili posti in vendita saranno prese in carico dalla Commissionaria sino al giorno 13 gennaio 2025, con sospensione per il periodo dal 20/12/24 al 6/1/25, ed è necessario prenotare tale richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche in tempo utile.

Il curatore fornirà ogni informazione in suo possesso tramite pec fall.18.22@pec.giuffre.it.

ULTERIORI INFORMAZIONI

La presentazione dell'offerta presuppone l'integrale conoscenza del presente avviso di vendita, della perizia di stima redatta dall'Ing. Domenico Lupò, all'uopo nominato dagli organi fallimentari e depositata 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, delle condizioni beni nonché delle condizioni di partecipazione alla gara.

La proprietà del lotto sarà trasferita all'aggiudicatario mediante decreto di trasferimento del G.D., a seguito del versamento integrale del prezzo di vendita, dell'importo del 15% salvo conguaglio dovuto per tutte le spese di trasferimento, nonché gli oneri di vendita del commissionario; col medesimo decreto sarà disposto dal Giudice Delegato, l'ordine di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, le quali ultime rimangono a cura e spese esclusivi dell'aggiudicatario. Saranno, dunque, a carico dell'aggiudicatario le spese relative al trasferimento del lotto, ossia quella per le imposte di registrazione dell'atto, 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, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, 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. **La liberazione delle cantine da eventuali beni mobili ivi presenti rimane a cura e spese dell'aggiudicatario dei relativi Lotti.**

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. La Procedura Concorsuale e la commissionaria 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 e poi al residuo prezzo.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il presente avviso sarà pubblicato a cura della commissionaria in qualità di **"Soggetto Legittimato alla Pubblicazione"** anche sul **"Portale delle Vendite Pubbliche"** istituito presso il Ministero della Giustizia, **almeno 45 giorni prima dell'inizio della vendita telematica**, ai sensi degli artt. 107 comma 1 ultima parte L.F. e 490, 1 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 **"Gazzetta del Sud"** di Messina su **www.tempostretto.it** almeno 45 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**.

Messina lì 27/09/2024

Il Curatore fallimentare

Avv. Giuseppe C. Cucinotta

