

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
**FALLIMENTO n. 55-55bis/1992 R.G.F.**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA  
TELEMATICA**

Il Curatore Avv. Giuseppe Saitta, nella qualità di Curatore del Fallimento n.55-55bis/92, vista l'ordinanza di vendita del 09.12.2025 emessa dal Giudice Delegato Dott. U. Scavuzzo, con cui è stata disposta la vendita dei beni immobili di pertinenza del fallimento, con modalità sincrona telematica; visti gli articoli 107 e 108 L.F.

**AVVISA**

che il giorno **30 giugno 2026 dalle ore 12,00 alle ore 15,00**, avrà luogo in via esclusiva una procedura competitiva di vendita telematica accessibile dal sito [www.doauction.it](http://www.doauction.it) oltre che sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), del seguente bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in lotto unico, così identificato: *“Appartamento ubicato al piano terra di una villa a tre elevazioni, adibito a civile abitazione sito in Messina, salita Pozzicello, località Ganzirri, pal. "C1". Individuato al NCEU di Messina al foglio n.43, part. 2797, sub 5, categoria A/7, classe 10, consistenza vani 4,5, rendita catastale € 302,13. L'appartamento si sviluppa al piano terra ed è composto da due camere, un soggiorno, una cucina, due bagni ed un ingresso-corridoio, per una superficie utile di mq. 84,65 e una superficie coperta di mq. 104,25 (costituisce pertinenza una tettoia di mq. 23,93 ed una corte di mq. 175,95)”*.

Come evidenziato nella perizia del Geom. Diego Franchina agli atti della procedura, alla quale si fa integrale riferimento, il piano di lottizzazione non è conforme a quello di cui alla C.E. n°8724 del 23/06/1986 e non risultano cedute al Comune di Messina le aree destinate alle opere di urbanizzazione. Dal confronto tra l'ultimo progetto di variante alla C.E. n. 8724 del 23 giugno 1986 e lo stato di fatto rilevato sui luoghi risultano alcune difformità sanabili. Non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

**Prezzo base:** € 90.000,00 (euro novantamila/00);

**Offerta minima:** € 67.500,00 (euro sessantasettemilacinquecento/00);

**Rilancio minimo in aumento in caso di gara:** € 1.000,00;

La presente vendita è soggetta ad IVA, per opzione, ai sensi dell'art. 10 n. 8-bis) DPR 633/72 e succ. mod..

**PRESENTAZIONE OFFERTE**

L'offerta dovrà pervenire entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita;

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

*Giuseppe Saitta*

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 valido documento di identità, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle singole aste.

Si potrà partecipare formulando offerta irrevocabile d'acquisto con l'indicazione del lotto e con il versamento di una cauzione pari al 10% del prezzo offerto, in base alle istruzioni fornite dal sistema durante la procedura guidata di iscrizione alla gara.

Per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente deve comprovare l'avvenuto versamento della cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a: EDICOM SPA - IBAN IT90E0326804607052737800862 - Banca Sella Spa. Il bonifico dovrà avere la seguente causale "*Fall. N. 55/1992 Tribunale di Messina - versamento cauzione*", nonché quanto indicato nel portale (id asta).

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 sopra stabilite nell'ordinanza e/o nel bando di vendita dell'asta 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 dell'asta 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. La rappresentanza potrà

essere conferita mediante procura speciale notarile. L'acquisto sarà così soggetto alla disciplina della comunione ordinaria.

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, inviando la stessa prima della registrazione all'indirizzo PEC [commissionario.edicom@pec.it](mailto:commissionario.edicom@pec.it).

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.

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 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. In ogni caso non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare".

I procuratori legali potranno formulare offerte per persone da nominare; in tal caso il procuratore legale che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare al Gruppo Edicom spa, a mezzo PEC all'indirizzo: [commissionario.edicom@pec.it](mailto: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, il procuratore legale sarà ritenuto aggiudicatario definitivo.

### **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, 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 del Gruppo Edicom spa 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 quello sopra indicato, 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;

Il Commissionario procederà alla restituzione della cauzione agli offerenti non divenuti aggiudicatari, tramite le seguenti modalità: 1) qualora sia prevista la possibilità di costituire la cauzione a mezzo di carta di credito, il ripristino della sua piena disponibilità avviene entro 48 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta, automaticamente al termine della gara; 2) se la cauzione è stata versata a mezzo bonifico bancario, il commissionario procederà alla sua restituzione con ordine di bonifico entro 72 ore dalla richiesta; se non vi è richiesta dell'interessato, dal termine della gara.

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.

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**

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 che verrà comunicata dal Curatore, salvo conguaglio, nonché entro 20 giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria **i compensi di vendita spettanti al Commissionario ossia una percentuale dell'2,2% del prezzo di aggiudicazione, oltre Iva.**

**Il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento dovrà essere effettuato mediante due distinti bonifici bancari, sul conto corrente intestato a "FALLIMENTO 55/1992 RGF Tribunale di Messina", BPER Banca di Messina, IBAN IT15A053871650000002922813.** I bonifici dovranno avere rispettivamente le seguenti causali: "*versamento saldo prezzo*" e "*versamento spese*".

La vendita potrà dirsi perfezionata solo quando anche i compensi del Commissionario - come sopra descritti - saranno integralmente corrisposti. Il pagamento delle commissioni, oltre IVA come per legge, dovrà avvenire direttamente a mezzo bonifico bancario o, se previsto, a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate al sistema, sul c/c intestato a: EDICOM SPA - IBAN IT16D0326804607052737800861, entro e non oltre il termine di giorni 20 (venti) decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria, accedendo al menù "profilo", sezione: "aggiudicazioni" e selezionando Banca Sella, avendo cura di registrare l'avvenuto pagamento.

Le somme incamerante dal Commissionario, versate dal soggetto dichiarato aggiudicatario provvisorio a titolo di cauzione e, se disposto dalla Procedura, del saldo



prezzo, verranno trasferite con ordine di bonifico sul conto corrente IBAN intestato alla Procedura.

In caso di mancato versamento, nei termini sopra indicati, del saldo prezzo o del suo pagamento non integrale, delle spese di trasferimento e del compenso a favore del Commissionario, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la procedura provvederà a incamerare la cauzione a titolo di penale, detratti i compensi spettati al Commissionario, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno.

Le eventuali offerte irrevocabili d'acquisto migliorative per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, a norma dell'art. 107, comma 4° L.F., dovranno pervenire all'indirizzo PEC della procedura (*avv.giuseppesaitta@pec.giuffre.it*) entro il termine di 10 giorni dall'aggiudicazione provvisoria. In tal caso il Curatore si riserva di valutare nell'esclusivo interesse della procedura la facoltà di sospendere la vendita.

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 dell'immobile da parte di potenziali interessati, che potranno essere prenotate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche. A tal fine Edicom spa potrà essere contattata ai seguenti numeri: 3757157549; 090/770587 (Dal lunedì al venerdì dalle 08:30 alle 13:00)

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La presentazione dell'offerta presuppone l'integrale conoscenza, del presente avviso di vendita, della perizia di stima e allegati redatti dal Geom. Diego Franchina, 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.

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.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive;

La vendita è a corpo e non a misura ed 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'art. 2922 c.c., e 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, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario, essendosene tenuto conto nella valutazione del bene 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 essendosi 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.

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;

Relativamente ad ogni condizione di vendita non espressamente indicata nella presente ordinanza si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sui portali [www.doauction.it](http://www.doauction.it) e [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) ;

Le eventuali spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte, gli altri oneri e diritti e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a carico dell'aggiudicatario, come pure le eventuali spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno cancellate a cura della procedura fallimentare unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili; **le spese di trascrizione e cancellazione delle formalità, iscrizioni o trascrizioni o pesi esistenti sono a carico dell'aggiudicatario.**

La presente vendita è soggetta ad IVA, per opzione, ai sensi dell'art. 10 n. 8-bis) DPR 633/72 e succ. mod.. In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Curatore, **entro sette giorni dall'aggiudicazione provvisoria**, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità;

L'aggiudicatario definitivo sarà tenuto in solido, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente;

Gli organi della procedura si riservano, senza obbligo di motivazione, di sospendere o interrompere l'asta telematica in accordo con l'Autorità Giudiziaria.

#### PUBBLICITA'

Copia del presente avviso sarà pubblicato sul quotidiano "Gazzetta del Sud" di Messina e all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> a norma dell'art. 490 I comma c.p.c;

39) che copia del presente avviso di vendita sarà pubblicata e visionabile sui siti autorizzati dal D.M. 31/10/2006 [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it); [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), nonché sul sito [www.tempostretto.it](http://www.tempostretto.it) e [www.tribunale.messina.it](http://www.tribunale.messina.it);



Messina 31.03.2026

Il Curatore  
Avv. Giuseppe Saitta  
