

TRIBUNALE DI MESSINA
CONCORDATO PREVENTIVO N. 5/2020
LIQUIDATORE AVV. DANIELE BOMBARA BASILE
GIUDICE DELEGATO DOTT. UGO SCAVUZZO

DISCIPLINARE DI GARA E AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
ASTA COMPETITIVA

Il sottoscritto Avv. Daniele Bombara Basile con studio in Messina nella Via C. Battisti, 229, Liquidatore del Concordato preventivo n. 5/2020 del Tribunale di Messina,

AVVISA

che il giorno 10/07/2026 dalle ore 10:00 si terrà la **vendita competitiva** sul portale www.quimmo.it, del seguenti beni:

LOTTO 1-A - ASTA N. 2638874:

Piena e intera proprietà di un capannone artigianale (categoria C/2) ad una elevazione f.t. sito in Valdina (Messina) frazione Casetta o Fondachello, Strada Provinciale n. 58, in catasto dell'indicato Comune al foglio 1, particella 119, subalterno 15 (cui risultano aggraffati i sub 5 e 7 che costituiscono corti esterne).

Nella relazione notarile, il lotto è individuato dalla lettera a).

Nella perizia di stima, il lotto è descritto nella sezione A del lotto 1, ovvero come porzione strutturalmente indipendente del più ampio capannone adibito alla produzione di manufatti in EPS, porzione la cui superficie commerciale complessiva ammonta a circa 854,15 mq; il lotto risulta libero e nel pieno possesso della società proprietaria, sebbene, allo stato, ancora parzialmente ingombrato dai macchinari e dalle rimanenze di magazzino.

Prezzo base d'asta Euro 132.816,11

Rilanci minimi: Euro 5.000,00

Stato di occupazione: immobile libero

LOTTO 1-B/C - ASTA N. 2639144:

Piena e intera proprietà di un capannone artigianale (categoria C/2) ad una elevazione f.t. sito in Valdina (Messina) frazione Casetta o Fondachello, Strada Provinciale n. 58, in catasto dell'indicato Comune al foglio 1, particella 119, subalterno 14 (cui risultano aggraffati i sub 4 e 8 che costituiscono corti esterne).

Nella relazione notarile, il lotto è individuato dalla lettera b).

Nella perizia di stima, il lotto è descritto nelle sezioni B e C del lotto 1, ovvero come porzione strutturalmente indipendente del più ampio capannone adibito alla produzione di manufatti in EPS, porzione la cui superficie commerciale complessiva ammonta a circa 914,80 mq; il lotto risulta libero e nel pieno possesso della società proprietaria, sebbene, allo stato, ancora parzialmente ingombrato dai macchinari e dalle rimanenze di magazzino.

Non fanno parte del lotto i 290 mq del subalterno 4 (corte esterna) confinanti con il subalterno 17, ricadenti in altro lotto in vendita e che, pertanto, costituiranno oggetto di frazionamento.

Prezzo base d'asta Euro 148.389,60

Rilanci minimi: Euro 5.000,00

Stato di occupazione: immobile libero

LOTTO 1-D - ASTA N. 2639145:

Piena e intera proprietà del capannone artigianale (categoria C/2) ad una elevazione f.t. sito in Valdina (Messina) frazione Casetta o Fondachello, Strada Provinciale n. 58, in catasto dell'indicato Comune al foglio 1, particella 119, subalterni 17 e 18.

Nella relazione notarile, il lotto è individuato sostanzialmente dalle lettere c) e d).

Nella perizia di stima, il lotto è descritto nella sezione D del lotto 1, ovvero come porzione strutturalmente indipendente del più ampio capannone adibito alla produzione di manufatti in EPS, porzione la cui superficie commerciale complessiva ammonta a circa 1.049,75; il lotto risulta libero e nel pieno possesso della società proprietaria, sebbene, allo stato, ancora parzialmente ingombrato dai macchinari e dalle rimanenze di magazzino. Fa parte del lotto una porzione di circa 290 mq del subalterno 4 (che dovrà, dunque essere frazionato).

Prezzo base d'asta Euro 228.884,81

Rilanci minimi: Euro 5.000,00

Stato di occupazione: immobile libero

LOTTO 2 - ASTA N. 2638875:

Piena e intera proprietà del capannone industriale ad una elevazione f.t. sito in Valdina (ME), via Torrente Senia snc, frazione Fondachello (area ex industrie D'Agostino), in catasto al foglio 1, particella 1069 subalterno 3, categoria D/1, con aggraffati i subalterni nn. 1 e 4 della particella 391, foglio 1, costituenti le corti di pertinenza.

L'immobile, della superficie commerciale di 2.130,00 mq., risulta libero da persone e nel pieno possesso della società V. 2 S S.r.l., sebbene occupato da alcuni macchinari e dalle rimanenze della produzione di manufatti in EPS.

Nella relazione notarile, il lotto è individuato dalla lettera e). Nella perizia di stima, costituisce il lotto 2.

Prezzo base d'asta Euro 394.929,34

Rilanci minimi: Euro 5.000,00

Stato di occupazione: immobile libero

LOTTO 3 - ASTA N. 2638876:

Piena e intera proprietà del capannone industriale destinato a deposito artigianale ad una elevazione f.t. e di superficie commerciale pari a 663 mq, sito in Valdina (ME), via San Nicola s.n.c., censito in catasto fabbricati al foglio 1, particella 119 sub 20, categoria C/2.

Nella relazione notarile, il lotto è individuato dalla lettera f).

Nella perizia di stima, costituisce il lotto 3 (con la precisazione che non sussiste la corte esterna in precedenza individuata dal soppresso subalterno 9 e che il subalterno 24 – bene comune non censibile – costituisce la via d'accesso al lotto).

Prezzo base d'asta Euro 103.194,67

Rilanci minimi: Euro 5.000,00

Stato di occupazione: immobile occupato da terzi privi di titolo validamente opponibile alla procedura

LOTTO 4 - ASTA N. 2638877:

Piena e intera proprietà dell'unità immobiliare sita in Valdina (ME), Via Provinciale Valdina n. 7, censita in catasto fabbricati del detto Comune, al Foglio 1, Particella 588, sub. 1, categoria A/10.

Nella relazione notarile, il lotto è individuato dalla lettera g).

Nella perizia di stima, costituisce il lotto 4: si tratta di piccolo fabbricato di circa 69,00 mq, ad un piano f.t., adibito a ufficio in precarie condizioni di manutenzione. Sulla copertura insiste un piccolo deposito realizzato in sopraelevazione, non risultante in catasto ma sanabile in quanto esistente già dal 1967. Il perito ha esposto che sarà, invece, necessario demolire un piccolo ampliamento realizzato al piano terra, sul lato est tra l'immobile in questione e la particella 119 sub. 20. Per tali circostanze, in relazione alla conformità edilizia, nella perizia di stima si espone che *"l'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile"*. Non sono state evidenziate criticità per il profilo catastale e urbanistico. Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero, sebbene ingombro di arredi oggetto di separata vendita.

Prezzo base d'asta Euro 23.311,46

Rilanci minimi: Euro 1.000,00

Stato di occupazione: immobile libero

LOTTO 5-A - ASTA N. 2638878:

Piena e intera proprietà dell'unità immobiliare di 85 mq circa posta al piano terra di un fabbricato a due elevazioni fuori terra sito in Valdina, via San Nicola s.n.c., destinata a deposito artigianale (categoria C/2), in catasto al Foglio 1 Particella 119 sub 21.

Nella relazione notarile, il lotto è individuato dalla lettera h).

Nella perizia di stima, il lotto è descritto nella sezione A del lotto 5, laddove si espone che il piano terra versa in precarie condizioni di manutenzione e necessita di interventi. Inoltre, il prospetto lato strada del fabbricato è stato danneggiato in occasione di un incendio verificatosi in prossimità dello stabile (circostanze già considerate dal perito in sede di stima).

I locali risultano liberi sebbene parzialmente ingombri di mobili e suppellettili, come pure emerge dalla perizia.

Non risultano difformità edilizie, catastali e urbanistiche.

Prezzo base d'asta Euro 25.624,10

Rilanci minimi: Euro 1.500,00

Stato di occupazione: immobile libero

LOTTO 5-B - ASTA N. 2638879:

Piena e intera proprietà dell'unità immobiliare di 40 mq circa posta al piano primo di un fabbricato a due elevazioni fuori terra sito in Valdina, via San Nicola s.n.c., destinata a fini abitativi (categoria A/2), in catasto al Foglio 1 Particella 119 sub 22.

Nella relazione notarile, il lotto è individuato dalla lettera i).

Nella perizia di stima, il lotto è descritto nella sezione B del lotto 5, laddove si espone che l'unità versa in sufficienti condizioni di manutenzione (cfr. perizia). Si evidenzia, inoltre, che il prospetto lato strada del fabbricato è stato danneggiato in occasione di un incendio verificatosi in prossimità dello stabile e che anche all'interno dell'appartamento si riscontra tracce della propagazione dei fumi dell'indicato incendio (circostanze già considerate dal perito in sede di stima).

I locali risultano liberi sebbene parzialmente ingombri di mobili e suppellettili, come pure emerge dalla perizia. Non risultano difformità edilizie, catastali e urbanistiche.

Prezzo base d'asta Euro 21.153,70

Rilanci minimi: Euro 1.000,00

Stato di occupazione: immobile libero

LOTTO 5-C - ASTA N. 2638880:

Piena e intera proprietà dell'unità immobiliare di 42 mq circa posta al piano primo di un fabbricato a due elevazioni fuori terra sito in Valdina, via San Nicola s.n.c., destinata a fini abitativi (categoria A/2), in catasto al Foglio 1 Particella 119 sub 23.

Nella relazione notarile, il lotto è individuato dalla lettera l).

Nella perizia di stima, il lotto è descritto nella sezione C del lotto 5, laddove si espone che l'unità versa in sufficienti condizioni di manutenzione (cfr. perizia). Si evidenzia, inoltre, che il prospetto lato strada del fabbricato è stato danneggiato in occasione di un incendio verificatosi in prossimità dello stabile e che anche all'interno dell'appartamento si riscontra tracce della propagazione dei fumi dell'indicato incendio (circostanze già considerate dal perito in sede di stima). I locali risultano liberi sebbene parzialmente ingombri di mobili e suppellettili, come pure emerge dalla perizia.

Non risultano difformità edilizie, catastali e urbanistiche.

Prezzo base d'asta Euro 21.153,70

Rilanci minimi: Euro 1.000,00

Stato di occupazione: immobile libero

Per dettagli e informazioni relativi allo stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita e ad eventuali abusi, vincoli e gravami iscritti si rimanda alla perizia di stima ed alle relative schede tecniche allegate, con esclusione di qualsivoglia responsabilità derivante da mancata informazione dei soggetti interessati.



DETTAGLI ASTA

- TIPOLOGIA DI ASTA: **PROCEDURA DI VENDITA COMPETITIVA EX 107.1 L. FALL.**
- TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE: **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 8/07/2026:**
- INDIRIZZO E OGGETTO DELLA PEC MEDIANTE IL QUALE PRESENTARE OFFERTA TELEMATICA: *asset.om@pec.Abilio.com*. Le PEC con allegata l'offerta dovrà recare come oggetto la seguente dicitura: *"Concordato preventivo n. 5/2020, Tribunale di Messina, Liquidatore Avv. Daniele Bombara Basile, asta n. _____, del giorno 10/07/2026"*.
- E' PREVISTA LA POSSIBILITA' DI PRESENTARE OFFERTE PER PERSONA DA NOMINARE EX ART. 1401 SS CC; (
- CAUZIONE: l'importo della cauzione è pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato all'ordine di Abilio S.p.A., IBAN: "IT42Q0339512900052001112665, e dovrà recare la seguente causale: "Cauzione asta n. ____ del giorno 10/07/2026".
- DATA VALUTAZIONE OFFERTE E ABILITAZIONE ALLA FASE DI GARA: il giorno 9/07/2026 alle ore 12:00.
- DURATA ASTA: 120 minuti, salva la presentazione di ulteriori rilanci.
- RILANCI: Il rilancio minimo è un importo fisso indicato nella scheda lotto
- PROLUNGAMENTO TEMPORALE DELLA FASE DI GARA A SEGUITO DI RILANCI PROSSIMI AL TERMINE DELLA STESSA: nel caso in cui pervengano rilanci durante gli ultimi 15 minuti di gara, la stessa verrà prolungata di ulteriori 15 minuti. Quanto descritto si ripeterà fino a che non decorrano almeno 15 minuti dalla data dell'ultimo rilancio.
- E' PREVISTA LA FACOLTÀ DEL LIQUIDATORE DI SOSPENDERE LA VENDITA AI SENSI DELL'ART. 107, 4° COMMA L.F. IN CASO DI OFFERTE MIGLIORATIVE PERVENUTE ALLA PEC DEL LIQUIDATORE (danielebombarabasile@pec.giuffre.it) NEL TERMINE DI 10 GIORNI DALLA CHIUSURA DELL'ASTA. E' prevista la facoltà del giudice delegato di sospendere la vendita ai sensi dell'art. 108 L.F..

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Art. 1_Registrazione

Art. 2_Modalità di presentazione delle offerte di acquisto

Art. 3_Modalità di svolgimento della gara

Art. 4_Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

Art. 5_Disposizioni finali

Art. 1_Registrazione

Gli interessati devono, in primo luogo, registrarsi al sito www.quimmo.it, inserendo un indirizzo e-mail e una password.

Gli interessati ricevono quindi una mail contenente un link di validazione, che, una volta cliccato, attiverà l'iscrizione al sito.

Il profilo creato e finalizzato alla partecipazione all'asta dovrà necessariamente appartenere al "Partecipante in asta", come di seguito identificato:

Partecipante in asta

Il soggetto partecipante in asta potrà appartenere esclusivamente a una delle seguenti categorie:

- l'offerente (in caso di offerta formulata da unico soggetto, anche in qualità di legale rappresentante di società o altro ente giuridico, di tutore di minore o di incapace);
- uno dei co-offerenti (in caso di offerta formulata da più soggetti);
- un soggetto non coincidente con l'offerente e munito di regolare procura, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- un procuratore legale (avvocato) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
- l'offerente per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 ss. cc. (quest'ultima ipotesi nel solo caso in cui sia esplicitamente prevista possibilità di presentare offerta per persona da nominare nella sezione "DETTAGLI ASTA").

In caso di offerta presentata per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 ss. cc. , in caso di successiva aggiudicazione, l'offerente dovrà dichiarare in forma scritta, tramite comunicazione PEC indirizzata a Abilio S.p.A., entro e non oltre n. 3 (tre) giorni dalla vendita, le generalità del soggetto per conto del quale ha agito, la quale a sua volta dovrà presentare tramite comunicazione PEC indirizzata a Abilio S.p.A. dichiarazione di formale accettazione. Sia l'offerente per persona, ente o società da nominare che il soggetto successivamente nominato dovranno necessariamente possedere tutti i requisiti necessari ai fini dell'ammissione alla gara. In caso di mancata dichiarazione nei termini e/o nei modi prescritti o in caso di dichiarazione di persona incapace di obbligarsi o di contrarre o non legittimamente autorizzata, o nel caso in cui la persona dichiarata non accetti l'aggiudicazione, l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti quale vero ed unico aggiudicatario.

l'offerente operante per conto di società di locazione finanziaria - intendendosi per tali solo quelle debitamente autorizzate all'esercizio di tale attività ed iscritte in apposito Albo ai sensi dell'art. 106 del TUB, agente sotto la vigilanza della Banca d'Italia - da nominare successivamente all'aggiudicazione secondo quanto disciplinato dagli Artt. 1401 ss. Cc. L'offerente per conto di società di locazione finanziaria da nominare dovrà necessariamente possedere tutti i requisiti necessari ai fini dell'ammissione alla gara. Entro n. 3 (tre) giorni lavorativi successivi alla data di aggiudicazione lo stesso dovrà dichiarare in forma scritta, tramite comunicazione PEC indirizzata a Abilio S.p.A., la società di leasing per la quale ha agito, la quale a sua volta, dovrà presentare via PEC a Abilio S.p.A. dichiarazione di formale accettazione. In caso di mancata dichiarazione nei termini e/o nei modi prescritti, l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti quale vero ed unico aggiudicatario.

Completamento profilo Utente finalizzato alla presentazione di un'offerta

Per poter formulare un'offerta di acquisto gli interessati, una volta completato il processo di registrazione di cui al paragrafo precedente, dovranno recarsi sulla Scheda di vendita relativa all'immobile di interesse (contraddistinta dal codice annuncio), cliccare sull'apposito pulsante dedicato alla partecipazione all'asta e completare il proprio profilo aggiungendo i dati personali richiesti nonché allegando la documentazione necessaria per poter presentare la propria offerta.

Gli interessati procederanno inoltre a richiedere il Codice alfanumerico identificativo necessario per la partecipazione all'asta cliccando sul pulsante a ciò dedicato.

Gli interessati sono personalmente responsabili del corretto utilizzo e della buona custodia del Codice Alfanumerico fornito.

L'Utente così registrato al sito e in possesso del proprio Codice alfanumerico potrà presentare la propria offerta irrevocabile di acquisto secondo quanto previsto dal presente Disciplinare di vendita.

L'offerta di acquisto presentata è da ritenersi irrevocabile.

Qualsiasi offerta che non presenti tutti gli elementi o i documenti richiesti dal presente Disciplinare di gara vendita sarà ritenuta nulla.

Art. 2_ Modalità di presentazione delle offerte di acquisto

Gli interessati a partecipare all'asta, dopo essersi validamente registrati sul sito internet www.quimmo.it, dovranno produrre e inviare l'offerta irrevocabile di acquisto, entro e non oltre la data e ora indicate nella sezione "DETTAGLI ASTA" del presente documento e con le modalità ivi descritte.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine previsto dal presente Disciplinare di gara e avviso di vendita, se l'offerente non presta la cauzione con le modalità di seguito descritte, e se non presenta tutti gli elementi o i documenti richiesti.

Le offerte presentate sono irrevocabili, sino alla data della vendita stessa e per ulteriori 90 giorni.

L'offerta potrà essere contenuta nel modulo specificamente predisposto "Offerta irrevocabile di acquisto", di cui viene pubblicato un facsimile sulla Scheda di vendita presente sul portale www.quimmo.it.

Gli interessati a partecipare all'asta, dopo essersi validamente registrati sul sito internet www.quimmo.it, dovranno produrre e inviare l'offerta irrevocabile di acquisto tramite le seguenti modalità:

Modalità telematica

Le offerte di acquisto telematiche devono pervenire tramite PEC entro e non oltre la data e ora indicate nella sezione "DETTAGLI ASTA" del presente documento e con le modalità ivi descritte.



L'offerta irrevocabile di acquisto dovrà contenere:

1. Offerta irrevocabile di acquisto per il lotto di interesse, contenente l'indicazione del prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta.
Imposte di legge, commissioni a favore di Abilio S.p.A. e oneri di trasferimento a carico dell'aggiudicatario sono da considerarsi ulteriori rispetto al prezzo offerto e non andranno, pertanto, ricompresi all'interno dell'offerta irrevocabile di acquisto.
2. L'indicazione lotto per cui si presenta l'offerta, indicando il numero dell'Asta riportato in alto a sinistra nella *Scheda di vendita* relativa al lotto presente sul sito www.quimmo.it.
3. Espresa indicazione di aver preso visione della relazione tecnica di stima e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni.
4. Espresa indicazione di aver preso visione del presente *Disciplinare di gara e avviso di vendita*, di accettare integralmente il contenuto dello stesso, le condizioni e le modalità di vendita ivi indicate senza riserva alcuna.
5. La dichiarazione di integrale accettazione preventiva ed incondizionata delle *Condizioni generali di vendita* pubblicate sul sito www.quimmo.it, e delle regole disciplinari in esse contenute.
6. Marca da bollo del valore di € 16,00 (€ sedici,00), regolarmente applicata sul documento cartaceo tramite il predisposto adesivo;
7. A titolo di cauzione, copia del bonifico bancario effettuato secondo quanto previsto all'interno della sezione "DETTAGLI ASTA".
8. L'impegno a corrispondere una percentuale del prezzo finale di vendita del lotto di interesse a titolo di commissioni a favore di Abilio S.p.A., secondo quanto previsto al successivo Art. 4 "*Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà*".
9. *Codice alfanumerico* personale e segreto che identifica il soggetto offerente come abilitato a presentare offerte di acquisto.
10. L'IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma per la cauzione, cui sarà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario;

Se l'offerente è persona fisica:

11. Il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il Codice Fiscale, la Partita IVA (quest'ultima esclusivamente se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), la residenza, il domicilio (quest'ultimo solo se differente dalla residenza), lo stato civile, un indirizzo e-mail valido, un recapito telefonico, fotocopia di documento di identità in corso di validità e di Codice Fiscale, copia del presente Disciplinare di gara e avviso di vendita siglato in ogni pagina e sottoscritto per esteso nell'ultima pagina con espresa indicazione scritta "per accettazione", ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste.
12. Se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, i dati e i documenti sopra richiesti devono essere forniti anche per quanto concerne il coniuge.



13. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare, quest'ultima da prodursi in allegato.

Se l'offerente è persona giuridica:

14. La ragione sociale, la sede legale, il Codice Fiscale, la Partita IVA, le generalità del Legale Rappresentante, l'indirizzo di posta elettronica certificata, la visura camerale aggiornata, copia del documento di identità in corso di validità del soggetto che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società (Partecipante in asta) e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.
15. Copia del presente Disciplinare di gara e avviso di vendita siglato e timbrato in ogni pagina, e sottoscritto per esteso nell'ultima pagina dal legale rappresentante dell'offerente (o da persona munita da comprovati poteri di firma la cui procura sia stata prodotta) con espressa indicazione scritta "per accettazione" ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste.
16. Eventuale traduzione debitamente legalizzata della visura camerale ove la società non fosse italiana.
17. Se l'offerta è formulata da più persone (anche nel caso di coniugi in regime di separazione dei beni): la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare, e alla stessa deve essere allegata (anche in copia per immagine) apposita procura rilasciata dagli altri offerenti al co-offerente Presentatore; la procura riporterà che lo stesso ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento, e deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
18. Se l'offerta è formulata da partecipante in asta non coincidente con l'offerente, copia della apposita procura (anche in copia per immagine) rilasciata dall'offerente al partecipante in asta; la procura riporterà che lo stesso ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento, e deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
19. Se l'offerta è formulata tramite procuratore legale (Avvocato), copia della apposita procura (anche in copia per immagine) rilasciata dall'offerente e/o dagli eventuali co-offerenti;
20. L'Offerta irrevocabile di acquisto presentata a mezzo PEC dovrà essere regolarmente scansionata in modo chiaro e leggibile, in modo che risulti ben visibile l'applicazione della marca da bollo nell'apposito riquadro. La stessa dovrà inoltre essere sottoscritta digitalmente dall'offerente.

Art. 3 Modalità di svolgimento della gara

Abilio S.p.A., nel giorno e all'ora previsti dalla sezione "DETTAGLI ASTA", verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, verifica l'effettivo accredito dell'importo della cauzione, procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti che hanno presentato offerte valide secondo i parametri sopra citati ai fini di consentire loro la partecipazione alla gara, che si svolgerà sul portale www.quimmo.it nel giorno e all'ora previsti nella citata sezione "DETTAGLI ASTA".

Tutti gli utenti riceveranno una e-mail di notifica dell'esito della fase di valutazione offerte;

Il giorno dell'asta, all'orario stabilito, tutti gli utenti abilitati potranno accedere al sito www.quimmo.it utilizzando le credenziali scelte al momento dell'iscrizione al sito stesso ed accedere alla pagina relativa all'asta di interesse.

L'asta si apre con un prezzo di partenza pari all'importo dell'offerta più alta ricevuta.

L'utente abilitato potrà verificare istantaneamente se la propria offerta è la più alta oppure no, consultando gli avvisi che compariranno a video.

Qualora l'offerente volesse effettuare un rilancio, dovrà inserire la propria offerta nell'apposita finestra di dialogo, cliccando il tasto dedicato.

In assenza di rilanci nel corso dell'asta on line, o nel caso in cui gli utenti abilitati non accedano all'asta on line sul portale, al termine di quest'ultima risulterà aggiudicatario l'offerente che ha presentato l'offerta più alta ovvero, nel caso di più offerte di pari importo, il titolare dell'offerta pervenuta prima tra quelle con importo più alto.

La fase di gara verrà temporalmente prolungata, nel caso in cui pervengano rilanci prossimi al termine della stessa, secondo quanto previsto all'interno della sezione "DETTAGLI ASTA". Per tale ragione non è possibile stabilire con certezza un orario di chiusura dell'asta.

La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà effettuato l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. L'offerta benché irrevocabile non dà di per sé diritto all'acquisto.

L'aggiudicazione sarà da intendersi definitiva soltanto una volta trascorsi n. 10 giorni dal termine dell'asta.

E' prevista la facoltà del Liquidatore di sospendere la vendita ai sensi dell'art. 107, 4° comma L.F. qualora pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione entro il termine di 10 (dieci) giorni dalla data di termine dell'asta.

Art 4_Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

Termini di pagamento

Il pagamento del prezzo battuto all'asta dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 45 giorni decorrenti dalla comunicazione definitiva dell'aggiudicazione (ovvero, una volta decorso l'ulteriore termine di 10 giorni entro il quale potranno pervenire offerte migliorative), tramite bonifico bancario intestato al Concordato preventivo, le cui coordinate saranno comunicate dal Liquidatore, pena la decadenza dell'aggiudicazione.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per oneri tributari. L'importo sarà comunicato dal Liquidatore. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione.

La proroga del termine di pagamento del saldo e degli oneri fiscali accessori alla vendita potrà essere concessa, per ulteriori 45 gg. e previa autorizzazione del Giudice Delegato, solo nel caso in cui l'aggiudicatario per il relativo pagamento debba accedere a un mutuo e, pur essendosi tempestivamente attivato per l'ottenimento dello stesso (nel termine massimo di tre giorni dalla comunicazione di aggiudicazione

ne), l'istituto mutuante non abbia nel suddetto termine provveduto all'erogazione, costituendo onere dell'aggiudicatario documentare quanto sopra.

Abilio S.p.A. dispone che le proprie commissioni (oltre IVA di legge) vengano versate a mezzo bonifico bancario entro e non oltre il termine di 30 (trenta) giorni decorrenti dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione.

Costituisce deroga a quanto sopra il caso in cui la stipula dell'atto definitivo di compravendita venga fissata in una data precedente la scadenza dei 30 giorni suindicati, in tal caso le commissioni dovranno essere saldate entro e non oltre 15 (quindici) giorni antecedenti la data dell'atto definitivo di compravendita.

Le medesime condizioni si applicheranno nei confronti di coloro che si avvarranno del leasing per l'atto pubblico di trasferimento del bene.

Il compenso spettante a Abilio S.p.A. è costituito da una commissione calcolata con metodo regressivo per scaglioni sul valore di aggiudicazione.

Il complessivo valore di aggiudicazione verrà frazionato sulla base degli scaglioni (indicati nella tabella sottostante) e su ogni singola frazione del valore verrà applicata la relativa percentuale di compenso Abilio S.p.A. (oltre oneri di legge).

Il compenso totale spettante a Abilio S.p.A. sarà dato dalla somma dei singoli importi calcolati per ogni scaglione.

SCAGLIONE	Compenso Abilio S.p.A. (oltre oneri di legge)
Oltre € 2.000.001,00	2%
Da € 500.001,00 fino a € 2.000.000,00	3%
Fino a € 500.000,00	4% con un minimo di € 500,00

Stipula dell'atto di vendita

La stipula dell'atto di vendita avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte, presso il Notaio che verrà concordato tra le parti, per quanto compatibile con la normativa vigente, ferma restando la facoltà esclusiva degli organi della procedura di determinarsi per addivenire al trasferimento della proprietà mediante decreto di trasferimento.

Ai sensi dell'art. 108 1° comma L.F., il Giudice Delegato può, fino alla data di perfezionamento della vendita, sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, entro dieci giorni dal deposito in cancelleria della documentazione inerente gli esiti della procedura, impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Informazioni e dichiarazioni

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) pubblicata anche sul sito internet www.quimmo.it, sebbene con le precisazioni contenute nel bando di vendita; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente *Disciplinare di gara* le indicazioni e gli accertamenti operati dal medesimo stimatore. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti del *Disciplinare di gara* e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la Procedura dal produrre la

certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale onere, qualora fosse richiesto.

Per quanto riguarda la situazione urbanistica degli immobili si avverte l'aggiudicatario che, in caso di difformità e/o irregolarità, è prevista la possibilità, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, trattandosi di alienazione che conserva natura coattiva.

L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. E' parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di Abilio S.p.A.

L'aggiudicatario avrà facoltà di subentrare nelle eventuali azioni esperite, per la liberazione degli immobili, dalla procedura e/o dalla società in concordato.

Cancellazione iscrizioni e trascrizioni

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi, che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario. Il Giudice Delegato procederà a emettere l'ordine di cancellazione di cui all'art. 108, dopo il rogito e dopo il saldo integrale del prezzo e delle spese di trasferimento anche fiscali. Nel caso in cui l'attività di saldo sia contestuale al rogito, il Giudice Delegato emetterà l'ordine di cancellazione affidandolo in via fiduciaria al Liquidatore, che provvederà a consegnarla al Notaio in occasione del rogito e contestualmente al saldo, sotto la sua responsabilità. Ove il trasferimento avvenga mediante decreto di trasferimento, lo stesso conterrà l'ordine di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Garanzie

La presente vendita deve considerarsi come vendita forzata e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere anche se occulti, (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti e/o macchinari e/o di attrezzature, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla Procedura concorsuale, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo già stata applicata una riduzione di valore, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di Abilio S.p.A. È esclusa qualsiasi responsabilità per Abilio S.p.A., per la Procedura e per la Custodia giudiziaria circa eventuali diritti di terzi sui beni mobili oggetto dell'asta (art. 2920 c.c.).

Spese notarili, accessorie e tributi

Le spese notarili, le spese di trascrizione e di volturazione, nonché le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile, l'eventuale IVA, l'imposta di registro, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), e gli altri oneri fiscali e diritti (es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, ecc.) sono a completo carico dell'aggiudicatario, e sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà, come pure le 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.

Imposte, spese condominiali ed altri oneri, documenti da consegnare

La presente vendita è soggetta ad imposta di registro (o IVA) secondo le aliquote di legge; l'importo dovuto per oneri fiscali sarà comunicato dal Liquidatore a mezzo raccomandata o PEC a seguito dell'aggiudicazione definitiva. In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione e sarà tenuto a consegnare al Liquidatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Liquidatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata al Liquidatore anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale; l'aggiudicatario 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.

L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della l. n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.

Trasferimento della proprietà

Ove gli organi della procedura non si avvalgano della facoltà esclusiva di determinare il trasferimento della proprietà mediante decreto di trasferimento, la stessa verrà trasferita all'aggiudicatario con atto pubblico notarile, per quanto compatibile con la normativa vigente, a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte, decorso comunque il termine di cui all'art. 108 co. 1 L.f.

La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto nel presente bando, nella perizia di stima e nella Scheda tecnica del cespite), saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal rogito notarile o dalla trascrizione del decreto di trasferimento, a cui si perverrà solo a saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Liquidatore.

Consegna

Gli immobili verranno consegnati all'acquirente liberi da persone e/o cose, salvo il caso in cui siano occupati in forza di titoli opponibili alla Procedura. Per quanto concerne i lotti occupati sine titolo, l'aggiudicatario avrà facoltà di subentrare nelle eventuali azioni esperite, per la liberazione degli immobili, dalla procedura e/o dalla società in concordato.

Eventuali beni mobili presenti all'interno del lotto oggetto di vendita, saranno rimossi a cura e spese dell'aggiudicatario.

Inadempimento dell'aggiudicatario - Nel caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione salvo il diritto di Abilio S.p.A. di richiedere il pagamento delle commissioni maturate, la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno. In tal caso, la Procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

Art. 5_ Disposizioni finali

Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del complesso staggito, ovvero, dei singoli beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione dalla Procedura.

La vendita avviene alla condizione *"visto e piaciuto nello stato di fatto e diritto in cui si trova l'immobile"* con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all'aggiudicazione. La vendita è a corpo e non a misura e quindi le eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

Dopo il termine della gara, in ogni caso di mancata aggiudicazione, Abilio S.p.A. provvederà alla restituzione delle cauzioni, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari, obbligatoriamente sullo stesso conto corrente da cui la cauzione è pervenuta.

Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla Procedura, dai suoi organi, nonché dalla Abilio S.p.A.

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente Disciplinare di gara, o altro tipo di assistenza possa rendersi necessaria per l'iscrizione, la formulazione delle offerte o la partecipazione alle gare, potranno essere richiesti alla società Abilio S.p.A. tramite i recapiti indicati sul portale.

Sarà possibile effettuare visite accompagnate agli immobili fino a sette giorni prima della data prevista per la consegna dell'offerta irrevocabile d'acquisto, contattando Abilio S.p.A. con congruo anticipo per fissare un appuntamento. A tale scopo occorrerà inviare richiesta di sopralluogo utilizzando l'apposito form di richiesta nella scheda di vendita sul portale, oppure tramite il sito di pubblicità legale Portale delle Vendite Pubbliche. Detta richiesta dovrà indicare il soggetto che effettuerà il sopralluogo (allegando il relativo documento di riconoscimento) e il proprio indirizzo di posta elettronica, al quale Abilio S.p.A. o la Procedura faranno pervenire risposta.

Messina, li 11 maggio 2026

Il Liquidatore
Avv. Daniele Bombara Basile

