

**TRIBUNALE DI MESSINA**

**Concordato Preventivo n. 6/2017**

**Giudice Delegato: dott.ssa Maria Carmela D'Angelo**

**Commissario Giudiziale: Avv. Attilio De Gregorio**

**Liquidatore Giudiziale: dott. Gaetano Panzera**

**INVITO A PRESENTARE OFFERTE MIGLIORATIVE IRREVOCABILI PER  
L'ACQUISTO DEI BENI COMPRESI NELL'ATTIVO CONCORDATARIO  
CON EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI**

Il sottoscritto dott. Gaetano Panzera, domiciliato in Messina, Via G. Bruno, n. 75, nella qualità di liquidatore giudiziale nel Concordato n. 6/2017 Tribunale di Messina, visto il disposto del decreto di omologa del concordato preventivo depositato il 29.03.2019, visto il parere favorevole del Comitato dei Creditori, il parere favorevole del Commissario Giudiziale, i provvedimenti del G.D. del 23.04.2021, del 12.01.2022 e, da ultimo, del 19.05.2026, visti gli articoli 107 e 108 legge fallimentare,

**PREMESSO**

che tra i beni da liquidare ricadono i seguenti beni immobili siti nel Comune di TORREGROTTA, individuati e descritti nello studio di fattibilità per la suddivisione in lotti redatto dall'arch. Nunziatina Pino facenti parte del “Fabbricato destinato ad attività produttiva e commerciale in Torregrotta (Messina) - Via Verga, 9, costituito da tre corpi separati tra loro da giunti tecnici, a due elevazioni fuori terra, più piano seminterrato e un ammezzato posto tra il piano terra e il primo piano, ad uso insediamento produttivo per attività artigianale e commercio. e precisamente:

**LOTTO 2 - Unità immobiliare a destinazione deposito posto al piano seminterrato** di una struttura a destinazione artigianale-commerciale, sito in Torregrotta (ME), Viale Europa, 92. Individuata catastalmente al foglio 2 del Comune di Torregrotta, part. 2693 sub 2, categoria D/8.

Superficie lorda di pavimento mq. 444,53 circa, più accessori e pertinenze per un totale di 718,11 mq..

Costituisce pertinenza del lotto n. 2 l'area esterna scoperta, destinata a parcheggio, identificata al catasto al foglio 2 sub 11, cat c/6.

**LOTTO 3 - Unità immobiliare a destinazione zona produzione posto al piano terra e ammezzato destinato ad uffici** di una struttura a destinazione artigianale-commerciale, sito in Torregrotta (ME), Viale Europa, 92. Individuata catastalmente al foglio 2 del Comune di Torregrotta, part. 2693 **porzione** sub 4, categoria D/8 in corso di frazionamento.

Superficie lorda di pavimento mq. 1.475,93 circa, più accessori e pertinenze per un totale di 2.426,82 mq.

Costituisce pertinenza del lotto n. 3 l'area esterna scoperta, destinata a parcheggio, identificata al catasto al foglio 2 sub 6 e 7, cat c/6.

**LOTTO 4 - Unità immobiliare a destinazione deposito posto al piano terra e ammezzato di una struttura** a destinazione artigianale-commerciale, sito in Torregrotta (ME), Viale Europa, 92. Individuata

catastralmente al foglio 2 del Comune di Torregrotta, part. 2693 **porzione** sub 4, categoria D/8 in corso di frazionamento.

Superficie lorda di pavimento mq. 597,49 circa, più accessori e pertinenze per un totale di 981,74 mq..

Costituisce pertinenza del lotto n. 4 l'area esterna scoperta, destinata a parcheggio, identificata al catasto al foglio 2 sub 10, cat c/6.

**LOTTO 5 - Unità immobiliare a destinazione deposito posto al piano primo** di una struttura a destinazione artigianale-commerciale, sito in Torregrotta (ME), Viale Europa, 92.

Individuata catastralmente al foglio 2 del Comune di Torregrotta, part. 2693 sub 5, categoria D/8.

Superficie lorda di pavimento mq. 960,45 circa, più accessori e pertinenze per un totale di 2.536,20 mq..

Costituisce pertinenza del lotto n. 5 l'area esterna scoperta, destinata a parcheggio, identificata al catasto al foglio 2 sub 12, cat c/6.

**Costituiscono parti comuni a tutti i sopradetti lotti le aree scala, ascensore, l'area esterna identificate al catasto al foglio 2 sub 13.**

- che è pervenuta agli organi della procedura una proposta per l'acquisto unitario dei suddetti lotti per il complessivo prezzo di € **1.044.000,00 (euro un milione quarantaquattromila/00)**, oltre IVA, per opzione ex art. 10 n. 8-ter DPR 633/72;

- che "L'OFFERENTE ORIGINARIO" si è assunto, in via esclusiva, l'onere e le spese di tutti i lavori necessari per la separazione fisica dei lotti oggetto della proposta rispetto alle porzioni immobiliari non comprese nella stessa, ivi compresi gli interventi relativi agli impianti idrici, elettrici e, più in generale, a tutti gli impianti tecnologici. In particolare, con riferimento alla porzione del piano seminterrato (LOTTO 1) non compreso nell'offerta, si è assunto l'obbligo, a propria cura e spese, di realizzare tutti gli interventi necessari affinché lo stesso venga reso autonomo dal punto di vista impiantistico e indipendente rispetto alle unità immobiliari oggetto della proposta di acquisto, atteso che allo stato attuale risulta collegato agli impianti del compendio originario. Costituisce condizione della proposta la possibilità di realizzare e mantenere gli allacci agli scarichi, alle reti fognarie e, più in generale, agli impianti necessari al funzionamento delle unità immobiliari, anche mediante utilizzo del piano seminterrato, con riconoscimento del diritto di accesso, passaggio e utilizzo delle relative porzioni, nei limiti strettamente necessari alla realizzazione, manutenzione e gestione degli impianti;

- che il G.D. ha autorizzato il frazionamento dell'originario fabbricato ed a promuovere una procedura competitiva per la raccolta di offerte migliorative per l'acquisto dei suddetti immobili come LOTTO UNICO;

- che il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 codice civile, né sollecitazione del pubblico risparmio,

**AVVISA E RENDE NOTO**

che entro il giorno **17 SETTEMBRE 2026, alle ore 12,00**, presso lo studio del Liquidatore Giudiziale, in Messina, Via Giordano Bruno n. 75, saranno raccolte, in busta chiusa, offerte migliorative **al prezzo base non inferiore ad euro 1.044.000,00** oltre IVA, per opzione ex art. 10 n. 8-ter DPR 633/72, per l'acquisto dei seguenti beni immobili siti nel Comune di TORREGROTTA (ME) e precisamente:

### **LOTTO UNICO**

**corrispondente ai lotti nn. 2-3-4-5 indivisi**

**LOTTO 2** - Unità immobiliare a destinazione deposito posto al **piano seminterrato** di una struttura a destinazione artigianale-commerciale, sito in Torregrotta (ME), Viale Europa, 92. Individuata catastalmente al foglio 2 del Comune di Torregrotta, part. 2693 sub 2, categoria D/8.

Superficie lorda di pavimento mq. 444,53 circa, più accessori e pertinenze per un totale di 718,11 mq..

Costituisce pertinenza del lotto n. 2 l'area esterna scoperta, destinata a parcheggio, identificata al catasto al foglio 2 sub 11, cat c/6.

**LOTTO 3** - Unità immobiliare a destinazione zona produzione posto al **piano terra e ammezzato** destinato ad uffici di una struttura a destinazione artigianale-commerciale, sito in Torregrotta (ME), Viale Europa, 92. Individuata catastalmente al foglio 2 del Comune di Torregrotta, part. 2693 **porzione** sub 4, categoria D/8 in corso di frazionamento.

Superficie lorda di pavimento mq. 1.475,93 circa, più accessori e pertinenze per un totale di 2.426,82 mq.

Costituisce pertinenza del lotto n. 3 l'area esterna scoperta, destinata a parcheggio, identificata al catasto al foglio 2 sub 6 e 7, cat c/6.

**LOTTO 4** - Unità immobiliare a destinazione deposito posto al **piano terra e ammezzato di una struttura** a destinazione artigianale-commerciale, sito in Torregrotta (ME), Viale Europa, 92. Individuata catastalmente al foglio 2 del Comune di Torregrotta, part. 2693 **porzione** sub 4, categoria D/8, in corso di frazionamento.

Superficie lorda di pavimento mq. 597,49 circa, più accessori e pertinenze per un totale di 981,74 mq..

Costituisce pertinenza del lotto n. 4 l'area esterna scoperta, destinata a parcheggio, identificata al catasto al foglio 2 sub 10, cat c/6.

**LOTTO 5** - Unità immobiliare a destinazione deposito posto al **piano primo** di una struttura a destinazione artigianale-commerciale, sito in Torregrotta (ME), Viale Europa, 92.

Individuata catastalmente al foglio 2 del Comune di Torregrotta, part. 2693 sub 5, categoria D/8.

Superficie lorda di pavimento mq. 960,45 circa, più accessori e pertinenze per un totale di 2.536,20 mq..

Costituisce pertinenza del lotto n. 5 l'area esterna scoperta, destinata a parcheggio, identificata al catasto al foglio 2 sub 12, cat c/6.

**Costituiscono parti comuni a tutti i sopradetti lotti le aree scala, ascensore, l'area esterna identificate al catasto al foglio 2 sub 13.**

Il tutto come meglio individuato e descritto nel predetto elaborato suppletivo e nella originaria perizia redatta dall'arch. Nunziatina Pino, cui si rinvia per ogni ulteriore notizia e informazione relativa al lotto in vendita;

**PRECISAZIONI URBANISTICHE SUGLI IMMOBILI:**

Il complesso immobiliare, di cui i predetti lotti fanno parte, è stato edificato in forza della C.E. rilasciata in data 16.12.2005 protocollo n. 15673/05 reg. concessioni n. 2225, variante con autorizzazione rilasciata in data 19.06.2009 n. prot. 9634/09 ed è dotato di Certificato di Agibilità del 16.06.2010 prot. 9821/10.

Relativamente alla conformità urbanistico edilizia: il consulente ha evidenziato difformità rispetto al progetto edilizio per le costruzioni destinate a locali verniciatura e levigatura, poste sul confine ovest del terreno di pertinenza, come meglio evidenziato dalle fotografie allegate alla perizia di stima.

Relativamente alla conformità catastale: il consulente ha evidenziato difformità rispetto al progetto edilizio nella realizzazione delle costruzioni, destinate a locali verniciatura e al locale tecnico in cui è posizionato l'aspiratore di trucioli e polveri di legno, poste sul confine ovest del terreno di pertinenza, come meglio evidenziato dalle fotografie allegate alla perizia di stima

Ove ricorrano i presupposti di legge, l'aggiudicatario entro 120 giorni dall'atto di trasferimento può presentare una domanda di concessione in sanatoria.

**PRINCIPALI CONDIZIONI:** Gli immobili costituenti il Lotto Unico saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza garanzia alcuna e/o diritto al recesso e senza oneri di alcun genere per la procedura concorsuale (a titolo esemplificativo **sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario** le spese per l'onorario notarile e quelle relative al pagamento di qualsiasi conseguente tassa e/o imposta; le spese per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, per il rilascio di documenti e duplicati, per la richiesta di certificati e quant'altro necessario al trasferimento). 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. La vendita sarà soggetta ad IVA, nei modi e termini di legge, avendo il cedente optato per l'assoggettamento ad iva ex art. 10 n. 8-ter DPR 633/72. L'acquirente, antecedentemente al trasferimento, dovrà autocertificare gli eventuali requisiti per l'applicazione dell'imposta con il regime dell'inversione contabile (*reverse charge*) prevista dall'articolo 17 del D.P.R. 633/72. In caso di variazione del regime d'imposta per intervenute modifiche legislative successive alla redazione del presente avviso è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità che saranno vigenti all'atto del trasferimento, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita. In caso di richiesta di agevolazioni fiscali di qualsiasi natura,

l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al liquidatore giudiziale, al momento della aggiudicazione, le relative dichiarazioni fiscali in originale unitamente alla copia del documento di identità.

**MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:**

L'offerta irrevocabile per l'acquisto del Lotto potrà essere presentata, oltre che personalmente, anche a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale; i procuratori legali possono anche fare offerta per persona da nominare (art.579 c.p.c., 3° comma).

In caso di procura rilasciata 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 mandante che del mandatario, da allegare all'offerta; In caso di procura rilasciata 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 mandante che del mandatario, oltre ad originale o copia fotostatica di visura camerale in corso di validità della società.

Grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione della perizia degli immobili costituenti il lotto in vendita e di tutta la documentazione inerente.

Sulla busta dovranno essere indicati esclusivamente: a) le generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente); b) il nome ed il numero della procedura; c) la data della vendita.

L'offerta, debitamente sottoscritta ed in bollo conforme al vigente importo (€ 16,00), dovrà contenere: a) un deposito cauzionale infruttifero pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto mediante bonifico bancario da effettuare sul conto corrente intestato a: "CONCORDATO PREV N. 6/2017 RCP TRIBUNALE DI MESSINA" acceso presso la Unicredit S.p.A., Filiale di Messina Cairoli, IBAN "IT 14 I 02008 16530 000106356473";

b) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, eventuale indirizzo mail o di posta certificata, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile e che sottoscrive l'offerta (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), con acclusa fotocopia del documento di identità dell'istante e del codice fiscale;

c) se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

d) se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi ne ha la rappresentanza legale, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia conforme;

e) se l'offerente non è cittadino U.E., deve essere allegato la fotocopia del permesso di soggiorno o della carta di soggiorno con durata illimitata;

f) se l'offerta è presentata congiuntamente da più persone, deve essere indicato colui che abbia la facoltà esclusiva di formulare eventuali offerte in aumento;

- g) se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica o società di persone, all'offerta (che deve essere sottoscritta dal legale rappresentante della società o dell'ente e deve recare la denominazione sociale, la sede, la partita IVA od il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante) dovrà essere allegata visura aggiornata del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura che giustifichi gli stessi poteri;
- h) i dati identificativi della procedura e del bene per il quale la domanda è presentata.
- i) l'indicazione del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso a pena di inefficacia dell'offerta), del modo e del tempo del pagamento;
- l) la dichiarazione di aver preso visione delle perizie di stima e del presente bando;
- m) l'esonero della procedura concordataria dalla produzione della certificazione attestante la conformità degli impianti alle norme di sicurezza, dell'attestato di prestazione energetica, e l'impegno dell'offerente di provvedervi direttamente in caso di aggiudicazione;
- n) l'assunzione dei medesimi impegni previsti nell'Offerta Originaria e descritti nella premessa del presente bando.

### **PROCEDURA DI VENDITA**

Il giorno **18 SETTEMBRE 2026, alle ore 16,00 in Messina, Via Giordano Bruno 75**, presso lo studio del liquidatore giudiziale dott. Gaetano Panzera, si procederà all'apertura delle buste ed in caso di presenza di offerte di importo pari o superiore all'offerta già pervenuta, si procederà immediatamente ad una gara a cui potranno partecipare tutti gli offerenti intervenuti, il cui prezzo base sarà costituito dalla maggiore offerta pervenuta. I rilanci minimi non potranno essere inferiori a € 30.000,00 e la vendita del Lotto verrà aggiudicata sulla base dell'offerta più alta.

**1)** L'offerta presentata è irrevocabile e l'offerente è tenuto a presentarsi nel giorno, ora e luogo della vendita sopra indicata. In caso di mancata presentazione il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente; in caso di presenza di altre offerte, si procederà a gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non presente.

**2)** L'offerta è inefficace se:

- a) perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso;
- b) il prezzo offerto è inferiore al prezzo base;
- c) l'offerente presta cauzione non conforme alle modalità ed all'importo sopra indicati.

La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul succitato conto corrente al momento dell'apertura delle buste, con verifica da operarsi a cura del Liquidatore Giudiziale in sede di deliberazione delle offerte. Qualora il giorno fissato per l'asta non venga riscontrato tale accredito, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si consiglia pertanto di effettuare il bonifico in tempo utile affinché la somma risulti accreditata secondo le tempistiche predette. Si precisa che il deposito cauzionale infruttifero versato dai partecipanti alla procedura

competitiva che non risulteranno aggiudicatari verrà restituito dal Liquidatore Giudiziale entro il termine di venti giorni dall'avvenuta aggiudicazione, previa comunicazione, da parte di ciascun partecipante, del codice Iban sul quale effettuare l'accredito. Tale comunicazione dovrà essere necessariamente trasmessa all'indirizzo PEC della Procedura: [liquidatore.cp6.2017messina@pecconcordati.it](mailto:liquidatore.cp6.2017messina@pecconcordati.it).

Diversamente, il deposito cauzionale infruttifero versato dal soggetto che risulterà aggiudicatario del procedimento competitivo:

a) sarà decurtato dall'importo di trasferimento del Lotto,  
ovvero

b) sarà trattenuto a titolo di risarcimento del danno dalla Procedura in caso di mancata disponibilità dell'acquirente a definire l'atto di trasferimento secondo le modalità previste nel presente bando di gara.

**3)** Qualora non vengano presentate offerte (ritenute valide) entro il termine fissato, il procedimento competitivo fissato per il giorno 18/09/2026 non avrà luogo ed il G.D. procederà all'aggiudicazione in favore dell'Offerente Originario.

In caso di pluralità di offerte valide, inclusa quella acquisita dall'Offerente Originario, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta e con il rilancio minimo sopra rassegnato. Ogni rilancio dovrà essere effettuato nel termine perentorio di tre minuti. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato l'offerta più alta. In caso di parità di prezzo offerto sarà considerata migliore l'offerta presentata per prima.

Il presente bando prevede espressamente la non applicabilità degli artt. 571 e 572, terzo comma, c.p.c., nella parte in cui prevedono un'offerta al ribasso.

**4)** L'aggiudicazione diverrà definitiva ove non pervenga offerta migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto nei dieci giorni successivi alla data di aggiudicazione. Si precisa comunque che l'aggiudicazione non comporterà per la Procedura di Concordato alcun obbligo di stipulazione dell'atto e non determinerà per l'aggiudicatario alcun affidamento, né alcun diritto al risarcimento danni in caso di mancata stipulazione per cause non dipendenti dalla procedura. Inoltre, resta salva la possibilità per il Giudice delegato, di sospendere la Gara o di non autorizzare la stipula del contratto di compravendita per i motivi di cui all'art. 108 L.F.

**5)** Divenuta definitiva l'aggiudicazione ed ottenuta l'approvazione del Comitato dei Creditori e del G.D., il Liquidatore Giudiziale ne darà comunicazione all'aggiudicatario che, entro il termine perentorio di **120 giorni**, dovrà procedere al versamento del saldo prezzo mediante bonifico sul conto corrente acceso presso la Unicredit S.p.A., Filiale di Messina Cairoli, iban “**IT 14 I 02008 16530 000106356473**” intestato a: “CONCORDATO PREV. N. 6/2017 RCP TRIBUNALE DI MESSINA”. e alla stipula dell'atto pubblico di trasferimento presso un Notaio di propria fiducia:

**6)** Se il prezzo non è depositato nel termine sopra stabilito, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà l'intera cauzione a titolo di multa (art.587 c.p.c.).

### **PUBBLICITA'**

Il presente avviso sarà pubblicato, almeno 30 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto, integralmente sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE e sui siti internet *www.asteannunci.it*, *www.asteavvisi.it*, nonché, sul sito *www.tempostretto.it* (sezione aste giudiziarie) per estratto, unitamente alle perizie di stima.

Le visite degli immobili dovranno essere prenotate attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche, ovvero, via pec al seguente indirizzo "liquidatore.cp6.2017messina@pecconcordati.it".

Maggiori informazioni potranno essere assunte presso lo studio liquidatore giudiziale dott. Gaetano Panzera, in Messina, via Giordano Bruno, n. 75, recapito telefonico 090.695475, 3939847161, pec della procedura liquidatore.cp6.2017messina@pecconcordati.it.

### **PRIVACY**

Ai sensi dell'art. 13 del Reg. UE n. 679/2016 (GDPR PRIVACY) in ordine al procedimento instaurato con il presente disciplinare si informa che:

- le finalità cui sono destinati i dati raccolti ineriscono alla necessità di procedere a valutazioni comparative sulla base dei dati medesimi;
- il conferimento dei dati si configura come onere del concorrente per partecipare alla gara;
- la conseguenza di un eventuale rifiuto di rispondere determina l'esclusione dalla gara o la decadenza dall'aggiudicazione;
- i soggetti o le categorie di soggetti a cui i dati possono essere comunicati sono: gli organi della procedura del Concordato preventivo n. 6/17 R.C.P. del Tribunale di Messina ed i concorrenti che partecipano alle sedute pubbliche di gara;
- i diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui al Reg. UE n. 679/2016 (GDPR PRIVACY);
- soggetto attivo della raccolta dei dati è la Procedura.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge. All'uopo si precisa che qualora una o più clausole del presente bando siano dichiarate o da considerarsi invalide e/o inefficaci, le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge.

**Il liquidatore Giudiziale**

**Dott. Gaetano Panzera**