

TRIBUNALE DI MESSINA
FALLIMENTO N. 32/2019 RGF
CURATORE AVV. DOMENICO CATALDO
GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA MARIA CARMELA D'ANGELO

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

IL FALLIMENTO NOVA EDIL SRL con sede legale in Viale Principe Umberto n. 70 (angolo via Dina e Clarenza) – 98123 Messina (ME), P. IVA 01787710837, domicilio digitale studiolegalecataldo.fallimenti@pec.it ("Fallimento"), e per esso il curatore Avv. Domenico Cataldo con Studio in Via Loggia dei Mercanti n. 19 - 98122 Messina ove è domiciliato per l'incarico professionale, anche digitalmente all'indirizzo avv.cataldo@pec.giuffre.it. tel/fax 090 671978 - 368/676254 ("curatore"), espressamente autorizzato con provvedimento emesso dal Giudice Delegato il 28 settembre 2026

AVVISA

che il **giorno 1/12/2026 dalle ore 10:00** si terrà la **procedura competitiva** sul portale www.quimmo.it, dei seguenti beni:

LOTTO 1 - ANNUNCIO N. 2640112: Locale commerciale in corso di costruzione, ubicato al piano terra del complesso residenziale denominato "Royal Palace", sito in Viale Principe Umberto snc – 98123 Messina (Me), Censito in catasto:

Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Proprietà	Superficie commerciale
CF	223	591	4	F/3	intera 1/1	107,34 mq

Stato occupazione: immobile libero e nella disponibilità della Procedura.

Prezzo base d'asta Euro 88.208,00, oltre Iva se dovuta.

Offerta Minima: Euro 88.208,00, oltre Iva se dovuta.

Rilanci minimi: Euro 2.000,00, oltre Iva se dovuta.

LOTTO 2 - ANNUNCIO N. 2640113: Ufficio, ubicato al piano primo seminterrato del complesso residenziale denominato "Royal Palace". In progetto destinato ad ufficio, ma accatastato come unità abitativa. Sito in Viale Principe Umberto snc – 98123 Messina (Me), Censito in catasto:

Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Proprietà	Superficie commerciale
CF	223	591	59	A/2	intera 1/1	98,70 mq

Stato occupazione: immobile libero e nella disponibilità della Procedura.

Prezzo base d'asta Euro 120.670,00, oltre Iva se dovuta.

Offerta Minima: Euro 120.670,00, oltre Iva se dovuta.

Rilanci minimi: Euro 3.000,00, oltre Iva se dovuta.

LOTTO 3 - ANNUNCIO N. 2640114: Depositi (n.2) in corso di costruzione, ubicato al piano primo seminterrato del complesso residenziale denominato "Royal Palace". Le unità in esame, catastalmente destinate a deposito (unità "C") e ad appartamento (unità "D"), sono di fatto collegate e costituenti una unità immobiliare. Censito in catasto:

Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Proprietà	Superficie commerciale
CF	223	591	60	F/3	intera 1/1	53,40 mq (unità "C")
CF	223	591	61	A/2	intera 1/1	55,20 mq (unità "D")

Stato occupazione: immobile libero e nella disponibilità della Procedura.

Prezzo base d'asta Euro 53.956,00, oltre Iva se dovuta.

Offerta Minima: Euro 53.956,00, oltre Iva se dovuta.

Rilanci minimi: Euro 1.500,00, oltre Iva se dovuta.

LOTTO 4 - ANNUNCIO N. 2640115: Posto moto, ubicato al piano terzo seminterrato del complesso residenziale denominato "Royal Palace" in Viale Principe Umberto snc – 98123 Messina (Me), L'unità in esame, catastata e di fatto adibita a cantina, trovasi al piano terzo interrato destinato a garage del corpo di fabbrica multipiano. In progetto sottostada destinato ad area di parcheggio, ma accatastato come unità di servizio uso cantina. Censito in catasto:

Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Proprietà	Superficie commerciale
CF	223	591	53	C/2	intera 1/1	13,47 mq

Stato occupazione: immobile libero e nella disponibilità della Procedura

Prezzo base d'asta Euro 10.568,00, oltre Iva se dovuta.

Offerta Minima: Euro 10.568,00, oltre Iva se dovuta.

Rilanci minimi: Euro 1.000,00, oltre Iva se dovuta.

LOTTO 5 - ANNUNCIO N. 2640116: Posto moto, ubicato al piano terzo seminterrato del complesso residenziale denominato "Royal Palace" in Viale Principe Umberto snc – 98123 Messina (Me). L'unità in esame adibita a deposito è ubicata al piano terzo interrato di un fabbricato multipiano destinato garage. Censito in catasto :

Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Proprietà	Superficie commerciale
CF	223	591	54	C/2	intera 1/1	3,00 mq

Stato occupazione: immobile libero e nella disponibilità della Procedura

Prezzo base d'asta Euro 1.033,00, oltre Iva se dovuta.

Offerta Minima: Euro 1.033,00, oltre Iva se dovuta.

Rilanci minimi: Euro 500,00, oltre Iva se dovuta.

LOTTO 6 - ANNUNCIO N. 2640117: Posto auto scoperto, ubicato nell'area scoperta condominiale destinata a parcheggio al piano terzo seminterrato del complesso residenziale denominato "Royal Palace" in Viale Principe Umberto snc – 98123 Messina (Me). Censito in catasto:

Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Proprietà	Superficie commerciale
CF	223	591	46	C/6	intera 1/1	17,00 mq

Stato occupazione: immobile libero e nella disponibilità della Procedura

Prezzo base d'asta Euro 8.760,00, oltre Iva se dovuta.

Offerta Minima: Euro 8.760,00, oltre Iva se dovuta.

Rilanci minimi: Euro 1.000,00, oltre Iva se dovuta.

LOTTO 7 - ANNUNCIO N. 2640118: Posto auto scoperto, ubicato nell'area scoperta condominiale destinata a parcheggio al piano terzo seminterrato del complesso residenziale denominato "Royal Palace" in Viale Principe Umberto snc – 98123 Messina (Me). Censito in catasto:

Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Proprietà	Superficie commerciale
CF	223	591	49	C/6	intera 1/1	14,00 mq

Stato occupazione: immobile libero e nella disponibilità della Procedura

Prezzo base d'asta Euro 7.140,00, oltre Iva se dovuta.

Offerta Minima: Euro 7.140,00, oltre Iva se dovuta.

Rilanci minimi: Euro 1.000,00, oltre Iva se dovuta.

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 dell'Ing. Alessandro Montagnino, con esclusione di qualsivoglia responsabilità derivante da mancata informazione dei soggetti interessati.

DETTAGLI ASTA

<u>TIPOLOGIA DI ASTA:</u>	Procedura di vendita COMPETITIVA ex art. 107 comma 1 lf.
<u>TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE</u>	Entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 27/11/2026
<u>TIPOLOGIA OFFERTA E MODALITÀ PRESENTAZIONE:</u>	Offerta telematica: a mezzo PEC all'indirizzo: asset.om@pec.abilio.com. Le PEC con allegata l'offerta dovrà recare come oggetto la seguente dicitura: <i>"Fallimento n. 32/2019 - Tribunale di Messina – Curatore Avv. Domenico Cataldo - asta n. _____, del giorno 1/12/2026".</i> La documentazione dovrà essere sottoscritta con firma digitale
<u>CAUZIONE</u>	l'importo della cauzione è pari almeno 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 con specifica della seguente causale: numero della Procedura, data asta, numero annuncio
<u>ABILITAZIONE:</u>	Nel giorno 30/11/2026 alle ore 10:00 il celebrante verificherà le offerte formulate e procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti che hanno presentato offerte valide alla partecipazione alla gara telematica
<u>DATA, DURATA ED EVENTUALE PROLUGAMENTO GARA TELEMATICA:</u>	la gara telematica si svolgerà il giorno 1/12/2026 alle ore 10:00 La gara avrà una durata di 2 ore, fatto salvo il caso di mancata ricezione di offerte valide ovvero di ricezione di un'unica offerta valida. In caso di mancata ricezione di offerte valide ovvero di ricezione di un'unica offerta valida – e quindi di impossibilità di effettuare rilanci – la gara telematica si aprirà e chiuderà automaticamente. In caso di ricezione di due o più offerte valide e quindi di avvio della gara al rialzo, 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 dall'ultimo rilancio.
<u>TERMINE DI PAGAMENTO</u>	Il saldo integrale del prezzo dell'immobile aggiudicato dovrà avvenire entro e non oltre 90 giorni dall'aggiudicazione, mediante bonifico bancario intestato al "FALLIMENTO NOVA EDIL SRL n. 32/2019 RGF Tribunale di Messina" – IBAN IT 71 A 03426 16500 CC00 1000 3603, in essere presso Banca Tyche Bank Spa – Filiale di Messina.
<u>OFFERTE PER PERSONA DA NOMINARE EX ART. 1401 ss. C.C.</u>	non è prevista la possibilità di presentare offerte per persona da nominare ex art. 1401 ss. c.c.
<u>ART. 107, 4° COMMA L.F.</u>	è prevista la facoltà del professionista di sospendere la vendita ai sensi dell' art. 107, 4° comma l.f. Il Professionista potrà sospendere la vendita qualora pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al prezzo di aggiudicazione aumentato del 10% (dieci per cento) entro il termine di 10 (dieci) giorni dalla data di deposito della documentazione dell'esito della procedura.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Art. 1) Registrazione al portale

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 al portale

La vendita dei beni si svolge sul portale www.quimmo.it al quale ogni interessato è tenuto a registrarsi.

Sarà possibile registrarsi secondo una delle seguenti modalità:

- compilando il form dedicato e inserendo i dati personali richiesti. In questo caso, gli interessati riceveranno all'indirizzo mail fornito in fase di registrazione, una mail contenente un link di validazione che, una volta cliccato, attiverà l'iscrizione al portale.
- mediante social login. In questo caso non sarà necessaria nessuna ulteriore azione per l'attivazione dell'iscrizione al portale.

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

Art. 2) Modalità di presentazione delle offerte di acquisto

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.

Gli interessati procederanno inoltre a richiedere il "**codice di partecipazione 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 di partecipazione fornito.

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

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

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 120 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.

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.

L'offerta irrevocabile di acquisto dovrà contenere:

- Se l'offerente è persona fisica: 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. 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 e dovrà essere altresì allegato copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni, emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio. Se l'offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, l'offerta deve essere sottoscritta dal soggetto autorizzato con provvedimento del Giudice tutelare (che dovrà essere allegato all'offerta);
- Se l'offerente è persona giuridica: 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 e/o certificato camerale dell'impresa non anteriore a tre mesi, da cui risultino i poteri ovvero, la procura notarile o l'atto di nomina che giustifichi i poteri di rappresentanza legale, copia del documento di identità in corso di validità del soggetto che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società (Partecipante in asta). Sarà necessario allegare anche eventuale traduzione debitamente legalizzata della visura camerale ove la società non fosse italiana;
- Copia del presente *Disciplinare di gara e avviso di vendita* sottoscritto dall'offerente in caso di persona fisica e, in caso di persona giuridica, timbrato in ogni pagina, e sottoscritto per esteso nell'ultima pagina dall'offerente con espressa indicazione scritta "*per accettazione*" ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste;
- 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 partecipante, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, recante data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte, che precisi che il procuratore ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento dovendo inoltre riportare, a pena di esclusione, le rispettive quote dei diritti che ciascuno dei co-offerenti intende acquistare;
- 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 redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, recante data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte. La procura riporterà che lo stesso ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- se l'offerente è un cittadino straniero sarà necessario altresì allegare: a) in caso di cittadino residente, copia di permesso di soggiorno; b) in caso di cittadino non residente, indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto in Italia di beni come quelli oggetto dell'offerta, ovvero, sempre in caso di offerente cittadino straniero extracomunitario non munito di permesso di soggiorno, la precisazione che, in base alla normativa dello Stato di origine dell'offerente, un cittadino italiano può acquistare in tale Stato beni come quello oggetto dell'offerta con le medesime modalità, con indicazione della normativa di riferimento;
- L'indicazione lotto per cui si presenta l'offerta, indicando il numero dell'Annuncio riportato in alto a sinistra nella *Scheda di vendita* relativa al lotto presente sul sito www.quimmo.it;
- Espressa indicazione di aver preso visione della relazione tecnica di stima e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni;
- La dichiarazione di integrale accettazione preventiva ed incondizionata delle *Condizioni generali di vendita* e delle regole disciplinari in esse contenute pubblicate al seguente link [https://aiuto.quimmo.it/termini-e-](https://aiuto.quimmo.it/termini-e)

condizioni, (Il link è consultabile nella sezione in basso della home di www.quimmo.it alla voce “Trasparenza --> Termini”);

- Marca da bollo del valore di € 16,00 (€ sedici/00), regolarmente applicata sul documento cartaceo tramite il predisposto adesivo;
- L’indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d’inefficacia, al prezzo minimo indicato nella parte iniziale del presente Disciplinare di gara e avviso di vendita; 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;
- A titolo di cauzione, copia del bonifico bancario effettuato secondo quanto previsto all’interno della sezione “DETTAGLI ASTA”;
- 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*”;
- *Codice di partecipazione* personale e segreto che identifica il soggetto offerente come abilitato a presentare offerte di acquisto;
- In caso di cauzione versata con bonifico, 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;
- L’Offerta irrevocabile di acquisto presentata a mezzo PEC (qualora fosse ammesso nella sezione DETTAGLI ASTA) 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 debitamente sottoscritta con firma digitale.

Art. 3) Modalità di svolgimento della gara

Nel giorno e all’ora previsti dalla sezione “DETTAGLI ASTA”, il celebrante verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, verificando altresì l’effettivo accredito dell’importo della cauzione, e procederà 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’annuncio di interesse.

La gara si apre con un prezzo di partenza pari all’importo dell’offerta più alta ricevuta. In caso di più offerte di pari importo, verrà inserita come base d’asta quella pervenuta prima tra quelle con importo più alto.

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 della gara on line, o nel caso in cui gli utenti abilitati non accedano alla gara 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.

Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla Procedura, le aste sono soggette alla regola del “Time Extension”: ciò significa che la 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 della gara.

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

L'effettiva connessione dell'utente al momento dell'avvio delle operazioni di vendita non inifica in alcun modo la validità dell'offerta. Pertanto, si precisa che si procederà all'apertura della gara e successiva aggiudicazione al maggiore offerente o al primo offerente in caso di offerte di pari importo, **anche se l'utente risultasse off line al momento dell'avvio delle operazioni di vendita.**

Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui al presente disciplinare di gara e avviso di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.

La proprietà dei beni sarà trasferita a favore dell'aggiudicatario dalla data di efficacia dell'atto di trasferimento.

Art 4) Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

i. Pagamenti

Il pagamento del prezzo battuto all'asta dovrà essere effettuato entro il termine massimo e con le modalità indicate alla sezione "DETTAGLI ASTA".

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per oneri tributari. L'aggiudicatario che 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.

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

Costituisce deroga a quanto sopra il caso in cui la stipula dell'atto definitivo di compravendita venga fissata in una data precedente alla 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 ad Abilio S.p.A. è costituito da una commissione pari al 2% del valore complessivo di aggiudicazione, oltre IVA.

Con riferimento ai lotti n. 1 (Annuncio n. 2640112), n. 2 (Annuncio n. 2640113) e n. 3 (Annuncio n. 2640114), meglio descritti in premessa, fermo restando il diritto alla predetta commissione del 2% (oltre IVA) sul valore di aggiudicazione, è stabilito per ciascun singolo lotto un limite massimo di compenso (fee cap) pari ad Euro 6.000,00, oltre IVA.

ii. Trasferimento di proprietà.

Il trasferimento della proprietà dell'immobile avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo e degli oneri conseguenti e collegati alla vendita, come specificati nell'ambito del presente Disciplinare di gara e avviso di vendita, con stipula di rogito notarile presso il Notaio individuato dall'aggiudicatario di concerto con il Curatore.

La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto eventualmente descritto in perizia e nella Scheda tecnica del cespite), saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal rogito notarile.

Ai sensi dell'art. 108 comma primo lf., 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.

iii. 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; quanto alle indicazioni della

normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente *Disciplinare di gara e avviso di vendita* 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.

iv. Regolarità urbanistica e altre disposizioni

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. È 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..

v. Cancellazione iscrizioni e trascrizioni

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della sentenza di apertura della Procedura, saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario, successivamente all'ordine emesso con decreto del Giudice Delegato. Il Giudice delegato procederà a emettere l'ordine di cancellazione solo eseguita la vendita e riscosso integralmente il prezzo.

vi. 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..

vii. Spese di trasferimento, accessorie e tributi

Le spese notarili e le spese di trascrizione e di volturazione sono poste interamente a carico dell'aggiudicatario. Le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile rimangono a carico dell'aggiudicatario. 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.

viii. Sanatorie

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

ix. 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 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 curatore 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 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 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.

x. Consegna

Gli immobili verranno consegnati all'acquirente liberi dal debitore e/o persone, salvo il caso in cui siano occupati in forza di titoli opponibili alla Procedura, anche a seguito di eventuale ordine di liberazione emesso dal Giudice Delegato. Eventuali beni mobili non oggetto della presente vendita ed eventuali rifiuti presenti all'interno del lotto oggetto di vendita, saranno rimossi a cura e spese dell'aggiudicatario.

xi. 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; il Fallimento 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, verranno restituite le cauzioni, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari, sullo stesso conto corrente da cui la cauzione è pervenuta, salvo diversa comunicazione.

Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di:

- prorogare, anche in corso d'asta, il termine di scadenza dell'esperimento di vendita con provvedimento motivato;
- sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento.

Pertanto, 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 e avviso di vendita, 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. La richiesta di visite all'immobile potrà pervenire come indicato anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Qualora le disposizioni contenute nelle “Condizioni generali di vendita per le aste on-line” e quelle contenute nel presente documento siano in reciproco conflitto, quanto stabilito nel presente documento prevale su quanto stabilito nelle “Condizioni generali di vendita per le aste on-line”.

Qualora una o più clausole del presente documento siano dichiarate o siano da considerarsi invalide o inefficaci, le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge.

Abilio S.p.A.:

- garantisce la sicurezza e la riservatezza di tutte le sessioni di asta;
- non sarà in alcun modo responsabile di eventuali mutamenti di prezzi, riduzioni, durata degli esperimenti e di ogni altro cambiamento riguardante le modalità di vendita e/o di pagamento effettuato a insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione della Procedura; non ha il possesso dei beni messi in vendita o venduti attraverso la piattaforma;
- non trasferisce la proprietà degli oggetti dalla Procedura all'acquirente;
- non è responsabile del contenuto di quanto pubblicato sul portale, in quanto tutte le informazioni e le immagini relative ai beni oggetto di vendita sono meramente rappresentative ed indicative essendo sempre consigliato il sopralluogo quale attività prodromica alla presentazione della propria offerta da parte dell'interessato;
- non è coinvolta nella compravendita, che si svolge esclusivamente tra venditori e acquirenti: Il contratto di compravendita si conclude, quindi, direttamente tra gli acquirenti e gli Organi della Procedura.

Del presente Disciplinare di gara e avviso di vendita è stata data pubblicità legale sul **Portale delle Vendite Pubbliche** nel rispetto delle modalità e dei termini previsti dalla normativa vigente.

Messina, 30 settembre 2026

Avv. Domenico Cataldo

(curatore fallimentare)



Firmato digitalmente da:

DOMENICO CATALDO

Firmato il 06/10/2026 11:10

Seriale Certificato: 100472085708680800630114848797523505587

Valido dal 04/10/2024 al 04/10/2027

ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1