TRIBUNALE DI MESSINA

SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI

PROC. N.1 /1996 R.G.F.

GIUDICE DELEGATO: DOTT. U. SCAVUZZO
CURATORE FALLIMENTARE: PROF. AVV. MARCELLO PARRINELLO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÁ TELEMATICA EX ART. 107 L.F.

Il sottoscritto Prof. Avv. Marcello Parrinello, con studio in Messina, via Sant'Agostino n.4, in qualità di Curatore del Fallimento n.1 1996/ R.G.F. del Tribunale di Messina,

VISTO

il Programma di liquidazione approvato dal Giudice Delegato (in sostituzione del Comitato dei creditori non costituito);

il Provvedimento del Giudice Delegato recante autorizzazione all'esecuzione degli atti conformi al programma di liquidazione;

gli artt. 107 e 108 Legge fallimentare

AVVISA

a. che a decorrere dal giorno 18 gennaio 2027, ore 12.00, e per i successivi 10 giorni e, pertanto, sino al giorno 28 gennaio 2027 alle ore 12.00, si procederà alla vendita, tramite procedura competitiva telematica (**vendita sincrona telematica**) , a mezzo del commissionario Gruppo Edicom Spa, accessibile dal sito www.doauction.it, dei seguenti beni:

   LOTTO UNICO : Complesso edilizio "Il Castello", sito nel Comune di Acireale (CT) via Loreto Balatelle n. 244, su un'area allibrata in catasto ab origine al foglio 49 costituita da part. 24, are 3.00; part. 211, are 16.80; part. 212, ca. 88; part. 213, ca. 47; part. 214, ca5; part. 215, ca. 35; part. 306, are 58.40; part. 433, are 15.90; part. 599, are 4.0; part. 600, are 9.14, costituito da:

   a) N. 9 corpi di fabbrica di tipologia A (denominati A1 - A9), per la realizzazione di n. 27 u. i. oltre semicantinati (garage/cantine);

b) N. 4 corpi di fabbrica di tipologia B, (denominati B1 - B4), per la realizzazione di n. 08 villette unifamiliari oltre semicantinati (garage/cantine): ogni corpo di fabbrica comprende n. 2 villette;

c) N. 6 corpi di fabbrica di tipologia C, (denominati C1 - C6), per la realizzazione di n. 10 villette unifamiliari oltre semicantinati (garage/cantine): ogni corpo di fabbrica comprende n. 2 villette ad eccezione dei corpi C3 e C4 posti all'estremità della schiera.

d) N. 2 corpi di fabbrica di tipologia D, destinati a portico (denominati D1 e D2)

Trattasi di complesso edilizio nel Comune di Acireale (CT), via Loreto Balatelle n. 244, denominato residence il Castello su un'area allibrata in catasto *ab origine* al foglio 49 costituita da part. 24 are 3.00, part. 211, are 16.80, part. 212, ca. 88, part. 213 ca. 47, part. 214, ca. 51, part. 215, ca. 35, part. 306, are 58.40, part. 433, are 15,90, part. 599, are 4.05, part. 600, are 9.14,

a. **Prezzo base d'asta € 312.500,00**;
b. **Offerta minima € 250.000**;
c. **Rilancio in aumento in caso di gara € 25.000,00**.

Il prezzo di aggiudicazione sarà da maggiorare di eventuale i.v.a., nella misura di legge, a seconda del regime fiscale dell'aggiudicatario.

INVITA

gli interessati a prendere visione della **Perizia di stima** (***doc. 1***) e della **Relazione integrativa** unitamente alla **documentazione ipocatastale** (***doc. 2***) allegate al presente Avviso.

COMUNICA

a. Che è già stata presentata proposta irrevocabile d'acquisto per il Lotto sopra descritto;
b. che si potrà partecipare, telematicamente, alla vendita per il tramite del portale web **www.doauction.it** della durata di 10 giorni a decorrere dalla data fissata per l'avvio di ciascun esperimento;
c. che acquirente e prezzo finale saranno individuati mediante l'acquisizione di offerte di acquisto cauzionate ed irrevocabili con gara al rialzo tra gli offerenti entro il termine prestabilito (vendita sincrona telematica);
d. che in caso di offerte pervenute nei tre minuti precedenti al termine di gara verrà disposto automaticamente il prolungamento della gara di ulteriori tre minuti, e così fino all'esaurimento definitivo delle offerte al fine di garantire il massimo prezzo di realizzo (gara con prolungamento);

e. che ogni offerta sarà ritenuta valida ed efficace solo previo versamento di una **cauzione** pari al 10% del prezzo offerto, da versarsi in base alle istruzioni fornite dal sistema durante la procedura guidata di iscrizione alla gara. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a: **GRUPPO EDICOM SPA - IBAN IT90E0326804607052737800862 – Banca Sella Spa**. Il bonifico dovrà contenere nella causale: *Fall. 1/1996 Tribunale di Messina* e quanto indicato nel portale (id asta). L'accredito, nel conto indicato, dovrà avvenire entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello del termine della gara. In seguito, accedendo all'asta dal sito precedentemente indicato, tramite l'apposita funzione "Fai un'offerta", sarà necessario procedere all'inserimento dei dati richiesti negli appositi campi, riguardanti il bonifico effettuato, entro i termini indicati per l'accredito, pena l'esclusione alla partecipazione alla gara;

f. che, terminata la gara, verrà dichiarato ***aggiudicatario provvisorio*** colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;

g. che ai sensi del comma quarto dell'art. 105 L. Fall., il curatore può sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto;

h. che qualora la Curatela fallimentare, all'esito della gara telematica e del deposito in cancelleria della relativa documentazione di cui al comma quinto dell'art. 107 L. Fall., dovesse ricevere una offerta irrevocabile di acquisto migliorativa e cauzionata per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, gli organi della procedura potranno valutare l'espletamento di una ulteriore gara telematica a tempo che avrà quale prezzo base d'asta l'importo dell'offerta in aumento;

i. che all'esito della gara telematica il commissionario Gruppo Edicom Spa comunicherà sulla p.e.c. della procedura concorsuale la relazione finale di gara (contente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario provvisorio e l'attestazione di avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione);

AVVERTE

a. che ogni interessato per formulare validamente l'offerta irrevocabile di acquisto dovrà procedere alla registrazione gratuita sul sito www.doauction.it, accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nell'ordinanza e/o nel bando di vendita di ogni singola asta. Al momento della registrazione, a ciascun utente, viene richiesto di scegliere un nome utente ed una password, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle aste.

b. Che le offerte di acquisto dei lotti in asta dovranno essere formulate dall'utente registrato ed abilitato nell'ambito della scheda del lotto di interesse, nei termini e secondo le modalità prescritti nell'ordinanza e/o nel bando di vendita dell'asta di riferimento. Le offerte formulate saranno, in ogni caso, sottoposte alla preventiva verifica sulla corrispondenza delle stesse ai prezzi ed alle modalità di rilancio prescritte nell'ordinanza e/o nel bando di vendita dell'asta di riferimento. Il gestore del portale si riserva, pertanto, la possibilità di annullare l'offerta inefficace, in quanto non conforme alle condizioni, alle modalità ed ai termini prescritti nell'ordinanza e/o nel bando di vendita dell'asta di interesse.

c. Il partecipante all'asta, regolarmente registrato, che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti, riportante tutti i dati del rappresentante e del rappresentato nonché i riferimenti della procedura e del bene in vendita per il quale intente procedere. In caso di procura da parte di persona fisica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di documento di riconoscimento in corso di validità e codice fiscale sia del delegato che del delegante. In caso di procura da parte di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di documento di riconoscimento in corso di validità e codice fiscale sia del delegato che del delegante, oltre ad originale o copia fotostatica di visura camerale in corso di validità. Il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale e nello specifico per il mancato saldo entro i termini indicati. In ogni caso non verranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare".

d. Che l'offerta validamente presentata perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità. L'offerente, la cui offerta ha perso efficacia, può chiedere lo svincolo immediato della cauzione oppure mantenerla per un'eventuale successiva offerta migliorativa prima del termine della gara.

e. Che le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal commissionario Gruppo Edicom Spa all'indirizzo di posta elettronica e/o ai recapiti telefonici indicati dagli utenti in fase di registrazione al portale **www.doauction.it**;

f. Che la restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara avviene con le seguenti modalità: 1) se la cauzione è stata costituita a mezzo carta di credito, il ripristino della sua piena disponibilità avviene entro 24 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta, automaticamente al termine della gara; 2) se la cauzione è stata versata a

mezzo bonifico bancario o assegno circolare, il commissionario procederà alla sua restituzione con ordine di bonifico con addebito all'offerente di euro 1,50 entro 24 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta, dal termine della gara;

g. Che degli esiti della procedura, il commissionario trasmetterà apposita relazione alla curatela affinché la stessa informi il Giudice Delegato ed il comitato dei creditori, ove costituito, e successivamente depositando in cancelleria la relativa documentazione;

- Che il pagamento del saldo del prezzo (maggiorato di eventuale i.v.a. a seconda del regime fiscale dell'aggiudicatario) non potrà eccedere i 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva; in mancanza, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e sarà pronunciata la perdita della cauzione versata a titolo di multa. Il Giudice Delegato, ricorrendo i presupposti del primo comma di cui all'articolo 108 legge fallimentare, secondo le modalità indicate dalla citata norma, potrà sospendere le operazioni di vendita o impedire il perfezionamento della stessa; in mancanza, la vendita e l'aggiudicazione si intenderà perfezionata una volta decorsi dieci giorni dagli adempimenti di cui all'articolo 107 c. 5 legge fallimentare. Il saldo del prezzo (maggiorato di eventuale i.v.a. a seconda del regime fiscale dell'aggiudicatario e di un deposito per il pagamento degli oneri fiscali e spese di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio) potrà essere versato con le seguenti modalità a discrezione dell'aggiudicatario: 1) tramite bonifico bancario da effettuarsi sul **conto corrente intestato al commissionario Gruppo Edicom Spa IBAN IT90E0326804607052737800862 – Banca Sella Spa)** e una volta effettuato il pagamento del saldo, gli estremi del pagamento, dovrà essere caricato sul profilo utente nella sezione aggiudicazioni cliccando su "paga adesso" in modo da registrare quest' ultimo inviandolo ai nostri sistemi 2) tramite bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura.

h. Che grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione della perizia degli immobili costituenti i lotti in vendita e di tutta la documentazione inerente. Gli immobili potranno essere visionati previa richiesta da inoltrare direttamente al curatore/commissionario;

i. Che il pagamento dei compensi di vendita oltre IVA di legge spettanti al Commissionario Gruppo Edicom Spa, sono a carico dell'acquirente e dovrà essere effettuato entro e non oltre 30 gg. dall'aggiudicazione provvisoria tramite **bonifico bancario sul conto corrente intestato al commissionario Gruppo Edicom Spa - IBAN: IT16D0326804607052737800861 - Banca: BANCA SELLA - S.P.A, indicando quale causale di versamento: "Compensi di vendita Fall 1/1996 Tribunale di Messina"** e una volta effettuato il pagamento, gli estremi del pagamento,

dovranno essere caricati sul profilo utente nella sezione aggiudicazioni cliccando su "paga adesso" in modo da registrare quest' ultimo inviandolo ai nostri sistemi;

j. La vendita potrà dirsi perfezionata solo quando anche i compensi spettanti al soggetto specializzato Gruppo Edicom Spa - come sopra descritti, saranno integralmente corrisposti.

k. In caso di mancato versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dichiarato decaduto, qualora non avesse ancora provveduto al versamento sopra indicato, è tenuto al pagamento, per intero, dei compensi spettanti al commissionario (calcolati sul valore di aggiudicazione della vendita), salvo la possibilità al diritto al risarcimento del maggior danno. In caso di mancato pagamento delle commissioni ed oneri spettanti al commissionario lo stesso interverrà, nei termini di legge, direttamente nei confronti dell'aggiudicatario decaduto.

l. Il commissionario e la Curatela fallimentare forniranno ogni utile informazione, anche telefonica o tramite *e-mail*, agli interessati sulle modalità di vendita e sulle modalità di partecipazione, oltre che sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni;

m. Non saranno considerati come invalidanti la gara eventi, fortuiti o meno, che afferiscano esclusivamente agli apparecchi degli utenti, quali a mero titolo esemplificativo: problemi di connessione alla rete internet, malfunzionamento dell'hardware e del software del partecipante, ecc.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'articolo 2922 c.c. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici ed 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. I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi, che sono cancellati a spese e cura dell'aggiudicatario.

Gli oneri fiscali e di qualsiasi altra natura derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario. La proprietà dei beni viene trasferita all'aggiudicatario tramite Decreto di trasferimento a seguito del versamento integrale del prezzo e dell'importo dovuto per tutte le spese di trasferimento (ivi compresi gli oneri di vendita del commissionario); con decreto ex articolo 108 legge fallimentare sarà disposta dal G.D. la cancellazione delle formalità ipotecarie pregiudizievoli.

La perizia di stima e l'avviso di vendita saranno pubblicati e visionabili oltre che sul portale www.doauction.it , dove sarà espletata la gara telematica, anche sugli altri portali facenti parte del network gruppo Edicom, regolarmente iscritti nell'elenco ministeriale**, www.tribunale.messina.it; www.tempostretto.it; www.canaleaste.it; www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; sulla Gazzetta del Sud.**

Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata nel presente avviso si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale www.doauction.it.

IN ORDINE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

a. Il saldo del prezzo (maggiorato di eventuale i.v.a. a seconda del regime fiscale dell'aggiudicatario e di deposito per il pagamento degli oneri fiscali e spese di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio) dovrà essere interamente versato dall'aggiudicatario entro e non oltre il termine di 120 giorni dalla comunicazione all'aggiudicatario provvisorio da parte della curatela dell'avvenuto perfezionamento della vendita in via definitiva. Il saldo del prezzo (maggiorato di eventuale i.v.a. a seconda del regime fiscale dell'aggiudicatario e di e un deposito per il pagamento degli oneri fiscali e spese di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio) potrà essere versato con le seguenti modalità a discrezione dell'aggiudicatario: 1) tramite bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato al commissionario Gruppo Edicom Spa secondo le modalità indicate sul portale www.doauction.com; 2) tramite bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura.

b. I compensi di vendita a carico dell'aggiudicatario (1,3 % oltre IVA sul prezzo di aggiudicazione) dovranno essere saldati dall'aggiudicatario entro 30 giorni dal termine della gara, tramite bonifico bancario sul conto corrente del commissionario, seguendo le indicazioni sul proprio profilo utente nella sezione pagamenti del sito doauction.it.

c. La curatela fall., dandone comunicazione alle parti, potrà eventualmente disporre che il saldo del prezzo venga versato direttamente sul conto della procedura anziché al commissionario.

d. In caso di mancato versamento del saldo prezzo, dei compensi spettanti al commissionario o delle spese di trasferimento, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e sarà pronunciata la perdita delle somme già versate, a titolo di multa. Il commissionario, in questo caso, provvederà a trasferire le somme incamerate sul conto intestato alla procedura concorsuale al netto dei propri onorari pari al 1,3 %, oltre iva (calcolati sul valore di aggiudicazione della vendita);

e. Eventuali istanze motivate di proroga per il termine del versamento del saldo del prezzo, se pervenute direttamente al commissionario, saranno tempestivamente trasmesse alla curatela, che potrà sottoporle agli organi della procedura ed in caso di accoglimento ne darà comunicazione al commissionario;

f. Ai fini dell'articolo 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento (ivi compresa la parte del compenso spettante al commissionario) e poi al residuo prezzo a pena di decadenza dell'aggiudicatario quand'anche sia stato versato il saldo del prezzo;

g. Gli oneri fiscali (imposta di registro/iva, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizioni in conservatoria del decreto di trasferimento o dell'atto notarile, voltura catastale, bolli e altro, compensi notarili, ecc.) sono interamente a carico dell'acquirente e saranno versate direttamente dall'aggiudicatario definitivo alla curatela sul conto corrente intestato alla procedura secondo le modalità ed entro il termine che verrà comunicato dal curatore direttamente all'aggiudicatario. Solo all'esito degli adempimenti precedenti e del pagamento delle spese tutte potrà procedersi all'emissione del decreto di trasferimento (ove sia possibile l'emissione da parte del G.D.) o al trasferimento mediante atto notarile;

h. Per l'attività di vendita non sono previste spese a carico della procedura.

PUBBLICITA'

Il Curatore ha provveduto, entro i quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita, con l'ausilio della Società Gruppo Edicom Spa alla pubblicazione su:

- www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.rivistaagiudiziarie.it; www.canaleaste.it; www.tribunale.messina.giustizia.it
- www.tempostretto.it;
- Gazzetta del Sud;
- Portale delle vendite pubbliche

CUSTODIA

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito https://pvp.giustizia.it/pvp/, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Maggiori informazioni possono essere reperite presso lo studio del curatore Avv. Marcello Parrinello con studio in Messina, Via Sant'Agostino n. 4 (Email segreteria@parrinelloepartners.it Tel.: 0906409444),

Messina, 22/10/2026

Il Curatore Fallimentare

Prof. Avv. Marcello Parrinello n.q.