

**n. 18 /2022 R.G.F.**  
**TRIBUNALE DI MESSINA**  
*Seconda Sezione Civile – Ufficio fallimenti*  
**ORDINANZA DI VENDITA**

con modalità telematiche  
Artt. 107 I comma e 108 Legge n. 267/1942

**IL GIUDICE DELEGATO**  
**Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo**

Visti gli atti del **fallimento n. 18 /2022 R.G.F.;**

vista la comunicazione del 20/11/23 del curatore di esito infruttuoso della prima vendita asincrona telematica pura affidata alla commissionaria Edicom, oggi Gruppo Edicom spa, della durata di giorni tre dalle ore 12:00 del 14/11/2023 alle ore 12:00 del 17/11/23;  
vista l'istanza di seconda vendita depositata il 24/11/2023 dal curatore, avv. Giuseppe C. Cucinotta, di fissazione di un secondo esperimento di vendita ai prezzi base pari a quelli di stima ribassati del 20% e modalità di vendita asincrona telematica pura della durata di giorni tre, da commissionare a Gruppo Edicom spa; considerato che appare opportuno procedere alla vendita senza incanto dei lotti indicati in  
istanza mediante vendita telematica pura asincrona (conformemente alle indicazioni suggerite con circolare sezionale del 31.01.22), ex art. 107 I° comma l.f., come previsto nel programma di liquidazione approvato;

**P.Q.M.**

Visti l'artt. 107, primo comma, e 108 legge fall.

**ORDINA**

**LA VENDITA SENZA INCANTO** dei beni suddivisi nei Lotti che seguono, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, tutti siti a Furnari (ME), località Portorosa, via Prestipaolo, e, nel caso di più partecipanti, con offerte minime di aumento di seguito indicate:

**Lotto 1**

- a) piena proprietà di appartamento sito al piano terra costituito da pranzo soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e due bagni, oltre ad ampio portico ed ampia corte di pertinenza; arredato; superficie commerciale mq. circa 75, oltre corte esterna ed i portici. In catasto fabbricati Comune di Furnari al foglio 3, particella 816, sub 2, cat. A/2, classe 6, consistenza vani 4,5, rendita € 267,27, piano Terra;
- b) piena proprietà di una cantina sita al piano seminterrato; in catasto fabbricati Comune di Furnari al foglio 3, particella 816, sub 23, cat. C/2, classe 4, consistenza mq. 21 circa, sup. catastale 24 mq. circa, rendita € 40,13;
- c) piena proprietà di un posto auto esterno antistante il fabbricato Portorosa Lotto 1; in catasto fabbricati Comune di Furnari al foglio 3, particella 816, sub 12, cat. C/6, classe 1, consistenza mq. 17 circa, rendita € 22,83, pianto T.;
- d) arredi presenti all'interno dell'appartamento;

**Prezzo base Lotto 1 € 152.360,00** (prezzo base precedente esperimento € 190.450,00), dei quali € 146.400,00 immobili ed € 5.960,00 arredi;

Offerte in aumento in caso di gara non inferiori ad € 3.000,00;

**Lotto 2**

- a) piena proprietà di appartamento sito al piano terra costituito da pranzo soggiorno con angolo cottura, una camera da letto ed un bagno, oltre ad ampio portico; arredato; in catasto fabbricati Comune di Furnari al foglio 3, particella 816, sub 4, cat. A/2, classe 6, consistenza vani 3, rendita € 178,18, piano Terra, sup. tot. mq. 51 circa, escluse aree esterne mq. 45 circa;
- b) piena proprietà di una cantina sita al piano seminterrato; in catasto fabbricati Comune di Furnari al foglio 3, particella 816, sub 24, cat. C/2, classe 4, consistenza mq. 22 circa, sup. catastale 26 mq. circa, rendita € 42,04;
- c) piena proprietà di un posto auto esterno antistante il fabbricato Portorosa Lotto 1; in



catasto fabbricati Comune di Furnari al foglio 3 particella 816, sub. 18, cat. C/6, Classe 1, consistenza mq. 12, rendita € 16,11, piano T.;

d) arredi presenti all'interno dell'appartamento;

**Prezzo base Lotto 2 € 53.680,00** (prezzo base precedente vendita € 67.100,00), dei quali € 50.720,00 per immobili, ed € 2.960,00 arredi;

Offerte in aumento in caso di gara non inferiori ad € 2.000,00;

### **Lotto 3**

a) piena proprietà di un appartamento sito al piano terra costituito da pranzo soggiorno con angolo cottura, una camera da letto ed un bagno, oltre ad ampio portico; arredato; in catasto fabbricati Comune di Furnari al foglio 3, particella 816, sub 19, cat. A/2, classe 6, consistenza vani 3, rendita € 178,18, piano Terra, sup. tot. mq. 54 circa, escluse aree esterne mq. 50 circa;

b) piena proprietà di una cantina sita al piano seminterrato; in catasto fabbricati Comune di Furnari foglio 3, particella 816 sub. 25, cat. C/2, Classe 4, consistenza mq. 21 circa, sup. catastale 23 mq. circa, rendita € 40,13;

c) piena proprietà di un posto auto esterno antistante il fabbricato Portorosa Lotto 1; in catasto fabbricati Comune di Furnari al foglio 3, particella 816 sub. 13, cat. C/6, Classe 1, consistenza mq. 12, rendita € 16,11, piano T.;

d) arredi presenti all'interno dell'appartamento;

**Prezzo base vendita Lotto 3 € 56.568,00** (precedente prezzo base 70.710,00), dei quali € 51.728,00 per immobili ed € 4.840,00 arredi);

Offerte in aumento in caso di gara non inferiori ad € 2.000,00;

### **Lotto 4**

a) piena proprietà di un appartamento sito al piano terra costituito da pranzo soggiorno con angolo cottura, una camera da letto ed un bagno, oltre ad ampio portico; arredato; in catasto fabbricati Comune di Furnari al foglio 3, particella 816, sub 20, cat. A/2, classe 6, consistenza vani 3, rendita € 178,18, piano Terra, sup. tot. mq. 54 circa, escluse aree esterne mq. 50 circa;

b) piena proprietà di una cantina sita al piano seminterrato; in catasto fabbricati Comune di Furnari al foglio 3, particella 816, sub 26, cat. C/2, classe 4, consistenza mq. 18 circa, sup. catastale 20 mq. circa, rendita € 34,40;

c) piena proprietà di un posto auto esterno antistante il fabbricato Portorosa Lotto 1; in catasto fabbricati Comune di Furnari al foglio 3, particella 816, sub 15, cat. C/6, classe 1, consistenza mq. 16 circa, rendita € 21,48, piano T.;

d) arredi presenti all'interno dell'appartamento;

**Prezzo base vendita Lotto 4 € 57.816,00** (prezzo base precedente vendita € 72.270,00), dei quali € 65.770,00 per immobili ed € 6.500,00 arredi;

Offerte in aumento in caso di gara non inferiori ad € 2.000,00;

### **Lotto 5**

a) piena proprietà di un appartamento sito al piano primo costituito da pranzo soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e due bagni, oltre ad un portico ed un balcone; in catasto fabbricati Comune di Furnari al foglio 3, particella 816, sub 5, cat. A/2, classe 6, consistenza vani 4,5, rendita € 267,27, piano primo, sup. tot. mq. 87 circa, escluse aree esterne mq. 76 circa;

b) piena proprietà di una cantina sita al piano seminterrato; in catasto fabbricati Comune di Furnari al foglio 3, particella 816, sub 27, cat. C/2, classe 4, consistenza mq. 18 circa, sup. catastale 19 mq. circa, rendita € 34,40, piano S1;

c) piena proprietà di una cantina sita al piano seminterrato; in catasto fabbricati Comune di Furnari al foglio 3, particella 816, sub 31, cat. C/2, classe 4, consistenza mq. 20 circa, sup. catastale 24 mq. circa, rendita € 38,22;

d) arredi presenti all'interno dell'appartamento;



**Prezzo base vendita Lotto 5 € 94.760,00** (prezzo base precedente vendita € 118.450,00), dei quali € 88.800,00 per immobili arrotondati dal CTU, ed € 5.960,00 arredi;  
Offerte in aumento in caso di gara non inferiori ad € 2.000,00;

**Lotto 6**

a) piena proprietà di un appartamento sito al piano primo costituito da pranzo soggiorno con angolo cottura, una camera da letto ed un bagno, oltre ad ampio portico; arredato; in catasto fabbricati Comune di Furnari al foglio 3, particella 816, sub 6, cat. A/2, classe 6, consistenza vani 3, rendita € 178,18, piano primo, sup. tot. mq. 54 circa, escluse aree esterne mq. 50 circa;

b) piena proprietà di una cantina sita al piano seminterrato; in catasto fabbricati Comune di Furnari al foglio 3, particella 816, sub 28, cat. C/2, classe 4, consistenza 20 mq. circa, sup. catastale 22 mq. circa, rendita € 38,22;

c) arredi presenti all'interno dell'appartamento;

**Prezzo base vendita Lotto 6 € 55.960,00** (prezzo base precedente vendita € 69.950,00), dei quali € 51.120,00 per immobili ed € 4.840,00 arredi);

Offerte in aumento in caso di gara non inferiori ad € 2.000,00;

**Lotto 7**

a) piena proprietà di un appartamento sito al piano primo costituito da pranzo soggiorno con angolo cottura, una camera da letto ed un bagno oltre ad ampio portico; in catasto fabbricati Comune di Furnari al foglio 3, particella 816, sub 7, cat. A/2, classe 6, consistenza vani 3, rendita € 178,18, piano primo, sup. tot. mq. 53 circa, escluse aree esterne mq. 49 circa;

b) piena proprietà di una cantina sita al piano seminterrato; in catasto fabbricati Comune di Furnari al foglio 3, particella 816, sub 29, cat. C/2, classe 4, consistenza mq. 19 circa, sup. catastale 23 mq. circa, rendita € 36,31;

c) arredi presenti all'interno dell'appartamento;

**Prezzo base vendita Lotto 7 € 56.456,00** (prezzo base precedente vendita € € 70.570,00), dei quali € 51.616,00 per immobili ed € 4.840,00 arredi);

Offerte in aumento in caso di gara non inferiori ad € 2.000,00;

**Lotto 8**

a) piena proprietà di un appartamento sito al piano primo costituito da pranzo soggiorno con angolo cottura, una camera da letto ed un bagno, oltre ad ampio portico; arredato; in catasto fabbricati Comune di Furnari al foglio 3, particella 816, sub 8, cat. A/2, classe 6, consistenza vani 3, rendita € 178,18, piano primo, sup. tot. mq. 50 circa, escluse aree esterne mq. 46 circa;

b) piena proprietà di una cantina sita al piano seminterrato; in catasto fabbricati Comune di Furnari al foglio 3, particella 816, sub 30, cat. C/2, classe 4, consistenza mq. 20 circa, sup. catastale 22 mq. circa, rendita € 38,22;

c) arredi presenti all'interno dell'appartamento;

**Prezzo base vendita Lotto 8 € 52.200,00** (prezzo base precedente vendita € 65.250,00), dei quali € 47.440,00 per immobili ed € 4.760,00 arredi);

Offerte in aumento in caso di gara non inferiori ad € 2.000,00;

**Lotto 9**

piena proprietà di una cantina sita al piano seminterrato; in catasto fabbricati Comune di Furnari al foglio 3, particella 816, sub 22, cat. C/2, classe 4, consistenza mq. 22 circa, sup. catastale 27 mq. circa, rendita € 42,04; condotta in locazione da terzi con contratto non opponibile al Fallimento;

**Prezzo base vendita Lotto 9 € 9.720,00** (prezzo base precedente vendita € 12.150,00);

Offerte in aumento in caso di gara non inferiori ad € 2.000,00;

**Lotto 10**

piena proprietà su un lastrico solare ubicato all'ultimo piano di un fabbricato a due elevazioni f.t.; in catasto fabbricati Comune di Furnari al foglio 3, particella 816, sub 32, cat. F/5,



consistenza mq. 344 circa;

**Prezzo base vendita Lotto 10 € 37.152,00** (prezzo base precedente vendita € 46.440,00);

Offerte in aumento in caso di gara non inferiori ad € 2.000,00.

**RITENUTO**

altresì che appare opportuno scegliere la seguente tipologia procedurale: **Vendita asincrona telematica pura** (per consentire di effettuare una gara, con rilanci successivi, da svolgersi in un determinato lasso temporale), con data e ora di inizio specificati nell'avviso di vendita e della durata di tre giorni;

**NOMINA GESTORE PER LA VENDITA TELEMATICA**

GRUPPO EDICOM s.p.a.

in base all'offerta economica depositata presso la Corte di Appello di Messina;

**DISPONE**

che la vendita sia disciplinata dalle seguenti condizioni e regole:

**a) Pubblicità:**

a.1) il curatore provvederà a pubblicizzare – con l'ausilio della Ediservice s.r.l. - un sintetico avviso di vendita

- sul quotidiano "*Gazzetta del Sud*" di Messina;

- su [www.tempostretto.it](http://www.tempostretto.it) almeno 45 giorni prima dell'inizio della gara telematica;

- sul sito [www.tribunale.messina.it](http://www.tribunale.messina.it);

- sui siti *web* della predetta commissionaria.

a.2) il curatore pubblicherà, sempre tramite la società commissionaria, anche l'avviso sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

**Gara telematica:** La vendita si svolgerà mediante gara telematica, ai sensi dell'art. 569, co. 4, c.p.c., dal sito del commissionario, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni stessi, come visti sul sito internet o previa visita d'intesa con Edicom Servizi srl;

**Durata della gara:** La gara, che avrà inizio non prima di quarantacinque giorni dall'effettuazione della superiore pubblicità, ha una durata di giorni tre;

**Prezzo base:** Il prezzo base per le offerte per ciascun bene o lotto è pari a quello indicato sopra, che può essere ribassato di non oltre il 25% del prezzo base indicato per ciascun lotto;

**Esame dei beni in vendita** – Ogni interessato può prendere direttamente visione dei beni in vendita, previo accordo con la commissionaria;

**Offerta irrevocabile di acquisto e pagamento della caparra** – Per partecipare alla vendita, occorre presentare per via telematica con le modalità indicate nel sito del commissionario una offerta irrevocabile di acquisto, accompagnata dal versamento – sempre per via telematica - di una caparra di importo pari al 10% del prezzo offerto; l'offerta irrevocabile dev'essere depositata entro e non oltre le ore 12:00 del giorno antecedente l'inizio della gara; entro lo stesso termine dovrà risultare accreditato sul conto corrente della commissionaria il 10% del prezzo offerto; l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità; in caso di mancata aggiudicazione, la caparra verrà riaccreditata all'interessato entro giorni tre dalla fine della gara.

**Svolgimento della gara e rilancio:** durante la durata della gara telematica, ciascun interessato, al fine di superare la offerta precedente, deve proporre rilancio nella misura minima sopra indicata, senza necessità di versare ulteriori caparre successive alla prima;

**Aggiudicazione e vendita** – Il lotto verrà aggiudicato, a favore di chi, al termine della gara, risulterà avere effettuato l'offerta maggiore ovvero, a parità di offerte, in favore di chi si è iscritto per primo alla gara; in caso di rilanci in prossimità della scadenza della gara (un minuto prima) la stessa sarà prorogata di altri tre minuti, e così via di seguito.

**Pagamento del saldo:** Il pagamento del saldo dovrà essere effettuato entro e non oltre centoventi (120 gg) giorni dall'aggiudicazione stessa ovvero in quel minor termine



indicato dagli offerenti, a pena di decadenza; oltre al saldo prezzo, dovrà essere corrisposto il 15% sul prezzo di aggiudicazione per spese di trasferimento, salvo conguaglio. Il saldo prezzo e la suindicata maggiorazione dovranno essere depositati mediante bonifici direttamente a Gruppo Edicom spa e per essere validi dovranno risultare accreditati entro il predetto termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione, ovvero in quel minor termine proposto dagli aggiudicatari. I compensi, nelle percentuali proposte da Gruppo Edicom spa e riportate nel programma di liquidazione approvato (che verranno inseriti nell'avviso di vendita), saranno a carico escluso dell'aggiudicatario e solo in caso di aggiudicazione, e dovranno essere versati entro il termine indicato dalla commissionaria Edicom. Quest'ultima provvederà a riferire alla procedura l'esito della gara entro giorni tre dalla conclusione e ad accreditare sul c/c intestato alla procedura il saldo prezzo ed il 15% per spese decreto di trasferimento entro giorni tre dai rispettivi versamenti fatti dall'aggiudicatario.

**In caso di pagamento non integrale o di mancato pagamento**, l'aggiudicatario decadrà dall'aggiudicazione, la caparra sarà acquisita e i beni saranno rimessi in vendita alle medesime condizioni qui indicate; quanto versato a Edicom verrà trattenuto dalla stessa commissionaria;

**Infruttuosi esperimenti di vendita** – in caso di esito infruttuoso della vendita, il curatore riferirà al giudice delegato per l'adozione dei provvedimenti conseguenti;

**Oneri accessori:** gli oneri fiscali, le spese di voltura e trascrizione nonché di cancellazione delle formalità, iscrizioni o trascrizioni o pesi esistenti sono a carico dell'aggiudicatario. Il curatore provvederà, a spese dell'aggiudicatario, esclusivamente alla registrazione, trascrizione e volturazione catastale.

#### **AVVERTE**

che la vendita (non soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o mancanza di qualità, né risolvibile per altri motivi) avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, senza alcuna responsabilità per gli organi fallimentari. I beni vengono posti in vendita nelle condizioni risultanti nella certificazione notarile notaio Alessia Marsiglio, nelle CTU di stima definitive redatte dall'ing. Domenico Lupò, depositate in atti. La vendita dei Lotti (ed il prezzo base di ciascuno di essi) è comprensiva dei beni mobili rinvenuti in alcuni degli immobili sopra indicati. Sebbene la CTU abbia descritto detti beni mobili, la curatela non risponderà di eventuali vizi ovvero del mancato rinvenimento in tutto o in parte di detti beni mobili in sede di consegna all'aggiudicatario, dovendosi intendere la loro vendita fatta a forfait in considerazione della modesta incidenza sul valore complessivo del Lotto. Gli aggiudicatari, se non interessati ai beni mobili, dovranno farsi carico degli oneri e dei costi per l'eventuale liberazione. Gli aggiudicatari, qualora non interessati ai beni mobili, ivi compresi quelli presenti nelle cantine, dovranno farsi carico anche degli oneri e delle spese per l'eventuale liberazione; il prezzo dei beni mobili sarà maggiorato dell'imposta IVA, come per legge. Qualora vi siano difformità edilizie o urbanistiche, il completamento dell'iter amministrativo di sanatoria edilizia e delle conseguenti pratiche potrà essere operato dall'aggiudicatario dell'immobile ai sensi delle vigenti disposizioni in materia se ed in quanto applicabili.

L'aggiudicatario dovrà dichiarare di avere preso visione dell'immobile e della suindicata documentazione e di dispensare la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, assumendosi direttamente l'onere di tali incombenze.

#### **MANDA**

al curatore perché:



- 1) effettui le forme di pubblicità indicate con l'ausilio di Ediservice;
- 2) notifichi un estratto della presente ordinanza, almeno dieci giorni prima della vendita senza incanto, agli eventuali creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sugli immobili, nonché ai creditori ipotecari iscritti.

Si comunichi

Messina, 27/11/2023

Il Giudice Delegato  
Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo

