

TRIBUNALE DI MESSINA

Concordato Preventivo n. 17/2012 RCP Tribunale di Messina

Giudice Delegato: dott. Daniele C. Madia

Commissario Giudiziale: Prof. Avv. Giovanni D'Amico

Liquidatore Giudiziale: dott. Gaetano Panzera

DISCIPLINARE

AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA SENZA INCANTO

A MEZZO COMMISSIONARIO CON MODALITA' TELEMATICHE

QUINTO ESPERIMENTO

Il sottoscritto dott. Gaetano Panzera, domiciliato in Messina, Via G. Bruno, n. 75, nella qualità di liquidatore giudiziale nel Concordato Preventivo RCP n. 17/2012 Tribunale di Messina, visto il disposto del decreto di omologa del concordato preventivo depositato il 10.08.2015, visto il programma di liquidazione dell'attivo immobiliare suddiviso in lotti del 19.01.2022, visti i provvedimenti autorizzativi del G.D. del 18.02.2022 e dell'11.03.2024, visti gli articoli 107 e 108 legge fallimentare,

RENDE NOTO

che a decorrere dal giorno **13.06.2024 (con inizio alle ore 12.00)** al giorno **28.06.2024 (con termine alle ore 12.00)**, avrà luogo la **procedura competitiva di vendita senza incanto**, mediante offerte irrevocabili di acquisto, a mezzo commissionario "Edicom Servizi S.r.l." accessibile dal sito www.doauction.it dei seguenti beni immobili e le relative aree ricadenti interamente in Zona B4c, costituenti "Complesso immobiliare" sito in Messina, Via U. Bonino, località Gazzi, insistente su un'area di estensione pari a circa 18.200 mq, composto da fabbricati aventi destinazione industriale, commerciale e residenziale, **costituente l'ex stabilimento Triscele ex Heineken/Birra Messina**, individuati nei seguenti lotti (da 1 a 5), oltre al lotto n. 6 costituito da immobile "pozzo" con annessa corte, sito in Messina SS 114.

Lotto n. 1 costituito da edificio prospiciente la via Bonino ad angolo con la via Siligato, oltre diritto d'uso della superficie di mq 206,00 di viabilità ad uso comune con il lotto 2.

In catasto identificato al foglio 142 part. 35 sub 15 (cat. F/2) piano terra, sub 4 (cat. A/10, vani 13,5, rendita euro 2.719,15 piano terra; sub 6 (cat. A/10, vani 14, rendita euro 2.920,56) piano primo; sub 7 (cat. A/10, vani 12, rendita euro 2.417,02) piano secondo; sub 8 (cat. A/2, vani 7,5, rendita euro 298,25) e sub 9 (cat. A/2, vani 6, rendita euro 238,60) piano terzo; sub 11 (cat. F/5, sup. mq 258) terrazza di copertura al piano quarto; sub 10 scala interna bene comune non censibile. Nonché foglio

142 part. 35 sub16 in ragione di $\frac{1}{2}$ indiviso che resterà in comunione con il lotto n. 2) costituito da un rettangolo (7.50 x 27,50) antistante l'ingresso principale sulla via Bonino.

Esistono difformità catastali/urbanistiche: a) per il corpo principale della palazzina uffici sono presenti lievi difformità sanabili con CILA in sanatoria; b) per il solo corpo in ampliamento difformità sanabili con il ricorso all'14 della L.R. n.16/2016.

Il tutto come meglio evidenziato nella relazione-scheda tecnica redatta dall'Ing. Giovanni Miceli, allegata al presente avviso.

Prezzo base d'asta **euro 1.200.000,00 (euro un milione duecentomila/00) oltre iva nei modi e termini di legge**. Ove ricorrano i presupposti, la vendita sarà soggetta ad iva con l'applicazione del meccanismo "reverse charge", ai sensi dell'art. 10 n. 8 ter dpr 633/72, previa certificazione dell'acquirente dei requisiti richiesti. Rilancio minimo € 50.000,00.

Lotto "n. 2" posto a confine con la via Siligato, in tale lotto ricadono: a) edificio limitrofo al Lotto 1 verso monte a confine con la via Siligato – in parte ad una elevazione, destinato a laboratorio – ufficio tecnico, in parte a due elevazioni f.t., destinato a uffici, laboratorio, magazzino scorte, servizi sociali; b) edifici interni, al limite lato monte del lotto, parte ad una elevazione e parte a tre elevaz. F.t. destinati a lavorazioni – imbottigliamento – deposito, deposito spedizioni – industriale e altro edificio a tre elev. F.t. in acciaio (avente superficie di circa mq. 5010 e volume di mc 30.561 circa); c) porzione di fabbricato a tre elevazioni (ex malteria); d) mq 206 di viabilità ad uso comune con il lotto 1. Il tutto come meglio evidenziato nella relazione-scheda tecnica redatta dall'Ing. Giovanni Miceli, allegata al presente avviso.

In catasto [Edificio con struttura in acciaio] al foglio 142 part. 35 sub 12 (cat. D/1, rendita euro 40.752) piano terra, piano primo e piano secondo; [Edificio uffici/magazzino] part.lla 35 sub14 (cat. F/2) piano terra e piano primo e [Edificio ex Malteria inagibile] part.lla 326 sub 2 (cat. F/2) relativa a porzione di fabbricato piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo. Nonché foglio 142 part. 35 sub16, in ragione di $\frac{1}{2}$ indiviso, che resterà in comunione con il lotto 1), costituito da un rettangolo (7.50 x 27,50) antistante l'ingresso principale sulla via Bonino e desinato a viabilità di accesso al Lotto.

Prezzo base d'asta **euro 2.298.000,00 (euro due milioni duecentonovantottomila/00) oltre iva nei modi e termini di legge**. Ove ricorrano i presupposti, la vendita sarà soggetta ad iva con l'applicazione del meccanismo "reverse charge", ai sensi dell'art. 10 n. 8 ter dpr 633/72, previa certificazione dell'acquirente dei requisiti richiesti. Rilancio minimo € 100.000,00.

Lotto unico composto dai lotti "n. 3-4" limitrofo ai precedenti lotti 1) e 2) prospiciente la via Bonino, ad angolo con la via De Zardo. In tale lotto ricadono: a) edifici prospicienti la via Bonino, ad angolo con la via De Zardo a due elevaz. F.t. destinati a industriale, caldaia; b) porzioni edifici interni,

prospicienti con la via De Zardo due piani seminterrati e quattro piani in elevazione ex malteria, inattivo; dichiarato non agibile e pertanto non accessibile. Il tutto come meglio evidenziato nella relazione-scheda tecnica redatta dall'Ing. Giovanni Miceli, allegata al presente avviso.

In catasto identificato al foglio 142 part. 35: sub 5 cat. D/1, rendita euro 3.032), piano terra; sub 13 (cat. F/2), piano terra, piano primo e piano secondo e part. 326 sub 3 (cat. F/2).

Prezzo base d'asta **euro 4.387.162,20 (euro quattro milioni trecentottantasettemila centosessantadue/20) oltre iva nei modi e termini di legge.** Ove ricorrano i presupposti, la vendita sarà soggetta ad iva con l'applicazione del meccanismo "reverse charge", ai sensi dell'art. 10 n. 8 ter dpr 633/72, previa certificazione dell'acquirente dei requisiti richiesti. Rilancio minimo €. 200.000,00.

Lotto n. "5" costituito da pozzo ubicato in autonomo immobile in via De Zardo ad angolo con la via C. Valeria; l'immobile è interrato quasi per intero, fuoriesce dai limitrofi marciapiedi pubblici nel punto più alto di circa cm. 50, vi si accede da una botola superiore. In catasto al foglio 142 part. 291 (cat. D/7 rendita 393,00) Piano S1. Il tutto come meglio evidenziato nella relazione-scheda tecnica redatta dall'Ing. Giuseppe Di Dio, allegata al presente avviso.

Prezzo base d'asta **euro 15.000,00 (euro quindicimila/00) oltre iva su opzione nei modi e termini di legge.** Ove ricorrano i presupposti, la vendita sarà soggetta ad iva con l'applicazione del meccanismo "reverse charge", ai sensi dell'art. 10 n. 8 ter dpr 633/72, previa certificazione dell'acquirente dei requisiti richiesti. Rilancio minimo €. 500,00.

Lotto "n. 6" costituito da pozzo ubicato in autonomo immobile in Messina SS 114 villaggio Contesse con limitrofa piccola corte esclusiva. In catasto al foglio 140 part. 296 (cat. D/7, rendita euro 388,00) piano terra. Il tutto come meglio evidenziato nella relazione-scheda tecnica redatta dall'Ing. Giuseppe Di Dio, allegata al presente avviso.

Prezzo base d'asta **euro 36.000,00 (euro trentaseimila/00) oltre iva su opzione nei modi e termini di legge.** Ove ricorrano i presupposti, la vendita sarà soggetta ad iva con l'applicazione del meccanismo "reverse charge", ai sensi dell'art. 10 n. 8 ter dpr 633/72, previa certificazione dell'acquirente dei requisiti richiesti. Rilancio minimo €. 1.500,00.

Il tutto come meglio individuato e descritto nella scheda tecnica / urbanistica con relativa valutazione redatte dagli Ingg. Giovanni Miceli (lotti da 1 a 4) e Giuseppe Di Dio (lotti da 5 a 6), allegate all'avviso di vendita.

In deroga all'art. 571 cpc. NON saranno ritenute efficaci offerte inferiori al prezzo base, anche se la misura del ribasso non eccede il quarto del suddetto prezzo.

Sul compendio esiste: 1) trascrizione domanda giudiziale nn. 27667/20167 del 12/09/2011 in corso di cancellazione/annotazione; 2) trascrizione contratto preliminare – divenuta inefficace per decorso del termine triennale – del 15/04/2011, ai nn. 12451/9151 sul F.142 part.lla 35 sub10, che sarà rimossa in sede di trasferimento del compendio immobiliare.

DOCUMENTAZIONE INERENTE LA PROCEDURA: al fine di consentire ai soggetti interessati di acquisire dettagliate informazioni sul bene saranno pubblicati sul sito www.doauction.it i seguenti documenti:

- Estratto avviso di Vendita;
- Schede tecniche illustrative con rappresentazione planimetrica contenenti estratto della perizia di stima lotti 1-2-3/4 redatte dall'Ing. Giovanni Miceli;
- Schede tecniche illustrative lotti 5 e 6 redatte dall'Ing. Giuseppe Di Dio;

Tanto precisato,

SI COMUNICA

Che per i beni sopra indicati, i soggetti interessati si dovranno attenere a quanto evidenziato nel presente avviso ed alle seguenti **condizioni inderogabili**.

Il lotto sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura (e pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo); l'esistenza di eventuali vizi o difformità o mancanza di qualità della cosa venduta o di oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici, quelli derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle norme vigenti, quelli per spese condominiali relative all'anno in corso ed al precedente non pagate dal debitore), anche se occulti o non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosene tenuto conto nella valutazione del bene. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti i necessari oneri per il trasferimento, oltre alla commissione in percentuale sul prezzo dei beni venduti da riconoscersi, in favore del commissionario Edicom Servizi S.r.l., nella **misura dello 0,4% del prezzo di aggiudicazione per i lotti nn. 1, 2, 3-4, e nella misura del 2% del prezzo di aggiudicazione per i lotti nn. 5 e 6**. Sono a carico dell'aggiudicatario le spese notarili e gli eventuali oneri connessi alla vendita. In nessun caso l'aggiudicatario potrà pretendere il risarcimento dei danni subiti, indennità, restituzioni del prezzo pagato ed il rimborso spese.

La vendita sarà soggetta ad IVA, nei modi e termini di legge. L'acquirente, antecedentemente al trasferimento, ove ricorrano i presupposti, 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.

Termini e modalità di presentazione delle offerte:

Gli interessati potranno partecipare telematicamente alla procedura competitiva di vendita senza incanto, per il tramite del portale web **www.doauction.it.**, procedendo alla registrazione gratuita, accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini previsti nell'avviso di vendita.

Al momento della registrazione, a ciascun utente verrà richiesto di scegliere un nome utente ed una password allegando un valido documento di identità, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle singole aste.

L'offerta, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, può essere formulata da ognuno, personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato) se munito di procura speciale anche non notarile o anche per persona da nominare nelle forme di legge. Se l'offerente è una persona giuridica dovrà registrarsi come tale nell'apposita sezione indicando i dati societari richiesti.

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.

In ogni caso, non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare". Grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione della perizia degli immobili costituenti il lotto/i in vendita e di tutta la documentazione inerente.

Gli interessati dovranno presentare la propria offerta irrevocabile d'acquisto, **allegando, a pena di inammissibilità**, la documentazione relativa al versamento della **cauzione** che dovrà essere pari al **10% del prezzo offerto**.

La **cauzione** dovrà essere versata, in base alle istruzioni fornite dal sistema durante la procedura guidata di iscrizione alla gara, tramite **bonifico bancario** sul conto corrente intestato a: **GRUPPO EDICOM – EDICOM SERVIZI SRL IBAN IT90E0326804607052737800862 – Banca Sella Spa**. L’accredito, nel conto indicato, dovrà avvenire **entro le ore 12:00** del **giorno antecedente** a quello del termine della gara.

Gli offerenti potranno presentare rilanci, nella misura prevista, entro il termine della procedura competitiva.

Ogni offerta sarà ritenuta valida ed efficace previo versamento della cauzione nei modi e termini stabiliti nel presente avviso. Trattasi di invito ad offrire comunque non vincolante per gli organi della procedura.

Sarà scartata l’offerta la cui attestazione di bonifico non rechi l’indicazione del codice CRO, ovvero che indichi una valuta per il beneficiario di data posteriore a quella dell’ultimo giorno per la consegna dell’offerta.

Il **compenso del commissionario**, totalmente a carico dell’acquirente, oltre IVA di legge, dovrà essere versato entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici) decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria, esclusivamente tramite **bonifico bancario**, alle seguenti coordinate: **GRUPPO EDICOM – EDICOM SERVIZI SRL IBAN: IT16D0326804607052737800861 Banca Sella Spa**. indicando quale causale di versamento: “Compensi di vendita - Procedura R.C.P. N. 17/2012 Tribunale di Messina lotto n° (identificazione del lotto)” inviando copia della contabile all’indirizzo mail info@doauction.it

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

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.

Termini e modalità di aggiudicazione

Terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che avrà presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara. Il commissionario provvederà a trasferire le somme versate per cauzione sul conto corrente intestato alla procedura concorsuale-previa relazione agli organi della procedura.

La stipula dell'atto di vendita avverrà successivamente al versamento integrale del saldo prezzo, previa approvazione del Comitato dei Creditori e del G.D., con atto notarile. Nominativo del notaio, data ed ora che verranno comunicati a mezzo pec dal liquidatore giudiziale.

Le spese, inclusa la commissione (nella misura sopra prevista) spettante al commissionario, e gli onorari notarili inerenti il trasferimento dell'immobile comprese imposte e tasse e oneri fiscali, le spese di vendita, saranno interamente a carico dell'aggiudicatario. Eventuali certificazioni energetiche e simili richieste in sede di stipula dovranno essere prodotte dall'aggiudicatario a sua cura e spese. Gli oneri di cui sopra dovranno corrispondersi contestualmente all'atto di vendita previo conteggio dettagliato che verrà fornito dal notaio. Le iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli potranno cancellarsi a cura e spese dell'aggiudicatario previo ordine del G.D. ex art 108, secondo comma, della Legge Fallimentare, inclusa la trascrizione del contratto preliminare – divenuta inefficace per decorso del termine triennale – del 15/04/2011 ai nn.12451/9151 sul F.142 part.IIa 35 sub10.

L'aggiudicatario dovrà versare **il saldo del prezzo**, che potrà essere corrisposto nel termine di **120 giorni**, o, alternativamente, rateizzato, in rate mensili di uguale importo nel termine massimo di 12 mesi dalla vendita, in uno alle spese, per il pagamento delle imposte e tasse relative al trasferimento del bene a mezzo **bonifico bancario sul c/c della procedura concorsuale**, acceso presso la Unicredit Filiale di Messina Piazza Cairoli intestato a **“Concordato n. 17/2012 RCP Tribunale di Messina” iban IT53 O 02008 16530 000106356300**. In ipotesi di pagamento rateale, l'immissione anticipata nel possesso è condizionata alla prestazione di fidejussione, autonoma, irrevocabile e a prima richiesta rilasciata da primario istituto bancario, assicurativo o intermediario finanziario ex art.107 LF. – 574 c.p.c. Negli stessi termini, l'aggiudicatario, dovrà, versare al commissionario la commissione spettante nella misura prevista nel presente avviso.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo o di inadempimento anche di una sola rata, l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione e le rate versate in ipotesi di pagamento rateale saranno incamerate dalla procedura.

In questo caso, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la procedura potrà indire un nuovo esperimento, ovvero, decidere di dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la miglior seconda offerta.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura.

Nel caso in cui l'aggiudicatario acquisti l'immobile facendo ricorso ad un mutuo, il cui atto sarà stipulato contestualmente al rogito dell'immobile, è consentito all'aggiudicatario corrispondere il saldo prezzo a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **“Concordato n. 17/2012 RCP Tribunale di Messina”**.

Termini e modalità di restituzione delle cauzioni

La restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara, se la cauzione è stata versata a mezzo bonifico bancario verrà restituita dal commissionario con ordine di bonifico con addebito all'offerente di € 2.50, entro 48 ore dalla richiesta o se non vi è richiesta dell'interessato, dal termine della gara.

Disposizioni varie

Gli immobili potranno essere visionati, previa richiesta da inoltrare al Commissionario.

Il Commissionario fornirà ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail agli interessati sulle modalità di vendita, sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni posti in asta.

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

Le schede tecniche, richiamate nel presente avviso, sono pubblicate a cura del commissionario e visionabili sui siti autorizzati dal DM. 31/10/2006: www.asteannunci.it, www.canaleaste.it, www.asteavvisi.it e www.rivistaastegiudiziarie.it.

Un estratto dell'avviso di vendita verrà pubblicizzato sul Portale delle Vendite Pubbliche e su portale Tempostretto, almeno sessanta giorni prima della data di inizio della procedura di vendita telematica. Altro estratto verrà pubblicato sul quotidiano locale Gazzetta del Sud Edizione di Messina.

Il liquidatore Giudiziale

Dott. Gaetano Panzera