

TRIBUNALE DI NAPOLI
VII Sezione Civile - Fallimentare
G.D. Dott. EDUARDO SAVARESE
II AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
TELEMATICA ASINCRONA

La sottoscritta avv. Maria Angela Zaccagnino, domiciliata in Napoli presso lo studio legale Cesàro alla Via Santa Caterina a Chiaia n. 19, delegata per le operazioni di vendita ex artt. 569, 591 *bis*, nella **Procedura Fallimentare n. 308/95**

Vista l'ordinanza di delega per la vendita con modalità asincrona pronunciata dal G.D. Dott. Eduardo Savarese in data 11 maggio 2023 e notificata a mezzo p.e.c. da parte della competente Cancelleria in data 12 maggio 2023;
Visto il provvedimento pronunciato fuori udienza dal G.D. Dott. Eduardo Savarese in data 3 novembre 2023 e comunicato a mezzo p.e.c. dalla competente Cancelleria in data 6 novembre 2023, con il quale è stata autorizzata la fissazione di una nuova vendita a prezzo base ribassato nella misura di legge;

Visti gli artt. 105 e 108 Legge Fallimentare, in combinato disposto con gli artt. 569 comma 3°, 581 e 591 *bis* c.p.c.;

AVVISA

che

il giorno 21 febbraio 2024 alle ore 11.00

si procederà, ai sensi degli artt. 569 comma 3° e 581 c.p.c., alla

II VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA ASINCRONA

dell'immobile in calce descritto, alle seguenti **condizioni** e **modalità**:

DATI GENERALI

- 1) - lotti:** la vendita avrà luogo in **un unico lotto** (indicato come lotto "D");
- 2) - prezzo:** il **prezzo base** dell'unico lotto ribassato nella misura di 1/4 (un quarto) è il seguente:
-- **Lotto "D" euro 38.466,00** (trentottomilaquattrocentosessantasei e zero centesimi), con **offerta minima** presentabile di **euro 28.849,50** (ventottomilaottocentoquarantanove e cinquanta centesimi);
- 3) - data e luogo della vendita senza incanto:** la vendita senza incanto avrà luogo il **giorno 21 febbraio 2024 alle ore 11.00** presso il Tribunale di Napoli - Palazzo di Giustizia, Torre B, piano 20, Aula n. 25 dedicata alle vendite giudiziarie o presso struttura del gestore delle vendite;

PUBBLICITA' DELLA VENDITA

- 4) - pubblicità:** tra il compimento delle forme di pubblicità e la scadenza del termine per la presentazione delle offerte dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 (quarantacinque) giorni. La pubblicità prevista dall'art.490, comma 1 c.p.c., sarà eseguita ai sensi dell'art.161 *quater* disp. att. c.p.c., con inserimento dell'annuncio sul "*Portale delle Vendite Pubbliche*" (c.d. PVP) almeno sessanta (60) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto ed ivi sarà depositata anche copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente il bene. Ordinanza di vendita, avviso di vendita e copia della relazio-

ne di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sarà inserita anche sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto. Ulteriore pubblicità sarà disposta tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it e Idealista.it, almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita. Infine ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sarà richiesto l'invio di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui sono ubicati gli immobili da porre in vendita;

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

5) - Gestore della vendita telematica è la società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.;

- **Portale del gestore** della vendita telematica è il sito www.astetelematiche.it;

- Referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato avv. Maria Angela Zaccagnino;

OFFERTE: CONTENUTO e MODALITA' DI PRESENTAZIONE – CAUZIONE - DELIBAZIONE

6) - Contenuto e modalità di presentazione delle offerte: l'offerta consiste in una dichiarazione sottoscritta dall'offerente, che dovrà contenere - a pena di invalidità -, le seguenti indicazioni:

- complete generalità dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico;

- all'offerta dovrà essere allegata copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento dell'offerente; indicazione del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);

l'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del Gestore della vendita;

l'offerta deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, **con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;**

all'offerta devono essere **allegati**:

a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Aste giudiziarie aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN:

- **IT 24 E 03268 22300 052849400443** (I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NO-

VE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE) dell'importo della cauzione;

b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

Per la **sottoscrizione e trasmissione**, in via alternativa, l'offerta: a) deve essere sottoscritta con *firma digitale* e trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*; oppure: b) deve essere direttamente trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesterà nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso, previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

L'offerta ed i relativi documenti allegati deve essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si precisa che, nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta deve essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata che il delegato avrà cura di comunicare; mentre, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma,

D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui è stata generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

7) - Cauzione: l'importo della cauzione - pari al 10% del prezzo offerto dell'unico lotto -, deve essere versato **necessariamente in unica soluzione** (non è ammissibile il versamento mediante più bonifici), esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del Gestore della vendita Aste Giudiziarie aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN sopra indicato; il bonifico, con causale **"Fallimento n. 308/95, lotto "D" , versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente la data fissata per la vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente, quali che siano le cause che l'hanno prodotto.

Il gestore della vendita renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche deciptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito - previo impulso del delegato - a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

L'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

8) - Esame delle offerte - delibazione: l'esame delle offerte deve essere effettuato tramite il portale del Gestore della Vendita telematica sopra indicato, attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato o presso il Gestore delle vendite stesso;

le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte solo al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;

la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute - almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non siano visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle o-

perazioni di vendita telematica e che il gestore della vendita telematica proceda a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Una volta verificate le offerte, se si sarà in presenza di:

- unica offerta ammissibile:

-- se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

-- se l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (sempre nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà trasmessa dal delegato al Curatore Fallimentare ed al Giudice Delegato per ogni decisione in merito;

- piu' offerte ammissibili:

a) si procederà ad avviare la gara tra gli offerenti, che avrà luogo con le modalità telematiche di seguito indicate;

B) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti si procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

-- la migliore offerta sarà considerata tenendo conto, nell'ordine, dei seguenti elementi:

i) maggior importo del prezzo offerto;

ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;

iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Ne consegue che:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, non si darà luogo all'aggiudicazione e si procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

9) - Gara tra gli offerenti: la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **plurimi rilanci**. In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on-line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella fissata nel presente avviso di vendita; iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà inizio nel momento in cui siano state completate le verifiche di ammissibilità delle offerte;

la gara avrà termine alle ore 11.00 del **secondo giorno** successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara;

extra time/prolungamento gara: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE).

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

La misura dell'**aumento minimo** per eventuale gara viene fissato in:

-- **euro 5.000,00** (cinquemila e zero centesimi) per il **lotto "D"**;

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO-PREZZO E DELLE SPESE DI VENDITA

10) - Saldo-prezzo: il versamento del saldo del prezzo deve avvenire entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il **termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**. Il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo con le seguenti modalità: - **bonifico bancario** sul conto corrente intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura, e precisamente: "*Trib. Napoli - Fallimento n. 308/95*" (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico).

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; ii) si procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al **venti per cento (20%) del prezzo offerto**, con trasmissione degli atti al Giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;

11) - Spese di trasferimento: nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario depositerà una somma a titolo forfettario per gli oneri e le **spese di vendita** che restano in ogni caso a suo carico, pari al **20%** (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione e fatto salvo - all'esito delle esecuzioni degli adempimenti connessi all'emissione del decreto di trasferimento - la restituzione di eventuali eccedenze.

REGIME DELLA VENDITA – STATO IMMOBILE

13) - Regime della vendita: la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si troveranno al momento del Decreto di Trasferimento, con tutte le pertinenze, accessori, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, nonché con i proporzionali diritti di comproprietà su eventuali parti comuni.

Detta vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè potrà essere risolta per alcun motivo; conse-

guentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi oneri urbanistici, di adeguamento o per spese condominiali), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario. È in facoltà dell'aggiudicatario dispensare il delegato dall'adempimento relativo all'effettuazione delle cancellazioni - previo deposito di apposita istanza da esso aggiudicatario definitivamente sottoscritta.

Resta stabilito che ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita sarà a carico del soggetto aggiudicatario;

13) - Stato immobile: gli immobili ed i terreni oggetto di vendita sono stati utilizzati per la lavorazione ed il deposito di materiali ferrosi.

- o Il lotto "D" consiste in un'area e manufatti situati in una località poco distante dall'era portuale, che si trovano nella fascia di rispetto adiacente la rete ferroviaria e non è distante da aree con prevalente destinazione commerciale/industriale. Su di essa vi è un capannone con struttura portante in muratura e copertura ligneo-metallica. A detto manufatto è asservita un'area cortilizia laterale, interessata dal passaggio di un cavidotto dell'Enel. Detto lotto si presenta in stato di abbandono, con lavori a farsi a cura e spese dell'aggiudicatario.

Per possibili irregolarità e/o abusi generalizzati eventualmente riscontrati, la vendita avviene "a rischio e pericolo" dell'acquirente, senza riconoscimento di eventuali diritti di natura risarcitoria e/o restitutoria da parte della Procedura Fallimentare.

INQUADRAMENTO E PRESCRIZIONI URBANISTICHE

14) - Inquadramento urbanistico: preliminarmente si dà atto che:

- o il lotto "D": ricade in Zone a tessuto omogeneo urbano prevalentemente residenziale: Corso Carlo Alberto - Piazza Ugo Bassi.

Il tutto come risulta dalle perizie redatte dall'ing. Renato Montesano e dall'ing. Dario Vergona, depositate agli atti della procedura e che qui si intendono per integralmente ripetute e trascritte.

Eventualmente l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti e relativamente agli immobili riportati in catasto fabbricati, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

VISITA IMMOBILE – INFORMAZIONI – AVVERTENZE FINALI

15) - custodia e visita immobile: Custode degli immobili è il Curatore Fallimentare Avv. Mario Di Masi (e.mail: studiodimasi@yahoo.it; tel: 081-19364327), al quale potrà essere formulata ogni richiesta e che provvederà a regolare le visite. A tal proposito si precisa che le richieste di visita dovranno essere formulate esclusivamente attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP);

16) - avvertenze ed informazioni: il sottoscritto delegato avvisa, altresì, che tutte le attività che a norma degli artt. 576 e seguenti del c.p.c. debbono es-

sere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice Delegato o dal Cancelliere o dal Giudice Delegato, saranno effettuate dal sottoscritto delegato ai recapiti indicati.

Gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni consultando il fascicolo presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli – VII Sezione Civile Fallimentare, G.D. Dott. Eduardo Savarese o presso il delegato avv. M.A. Zaccagnino tel. 338/7065811 ore 16.00/18.00 o presso il Curatore avv. Mario Di Masi tel. 081-19364327

Infine, per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Comune di Ancona

LOTTO "D"

DESCRIZIONE
Capannone (con categoria C/2 = deposito), in disuso con base in muratura e copertura metallica con area cortilizia laterale ed area urbana siti nel Comune di Ancona alla Via Giuseppe Persiani , il tutto confinante con: -- p.lla 529 del fol. 37; -- fascia di rispetto delle Ferrovie dello Stato; -- p.lle 845 e 534 del fol. 37; -- p.lla 782 del fol. 37
Dati Catastali - Fol. 37, p.lla 530 , VIA GIUSEPPE PERSIANI Piano T, z.c. 2, cat. C/2, cl. 10, mq 269, Superficie Catastale Totale: mq 303, R.C. euro 847,45 (capannone) - Fol. 37, p.lla 973 , VIA GIUSEPPE PERSIANI Piano T, z.c. 2, categoria F/1, mq 239 (area urbana)
Note: nell'area pertinenziale del capannone vi è servitù di cavidotto interrato a favore dell'Enel
Prezzo base: €. 38.466,00 Offerta minima consentita: €. 28.849,50 Aumento minimo in caso di gara: €. 5.000,00

Napoli, lì 7 dicembre 2023

Il professionista delegato
avv. Maria Angela Zaccagnino