

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**  
**ISTANZA VENDITA LOTTI 2-3 E 6**  
**FALLIMENTO 57/2019**

Esimia dott.ssa L. De Gennaro, Giudice Delegato al fallimento IBE ELETTRONICA s.a.s. di Ippolito Pasquale & Co. (P.IVA 05777470633) nonché in estensione dei soci accomandatari, la sottoscritta avv. Daniela Russo, quale professionista delegato alla vendita nominata nella procedura fallimentare in oggetto epigrafata,

**espone quanto segue**

**1.** Con provvedimento datato 3.06.2021, la scrivente è stata autorizzata dagli organi fallimentari ad eseguire le operazioni di vendita dei seguenti compendi immobiliari:

**lotto n. 1:** locale di categoria C/3, laboratorio arti e mestieri, sito in Napoli alla Via San Cosmo Fuori Portanolana n° 71, di superficie catastale 98.00 mq, consistenza 76.00 mq, posto al piano terra, riportato al Catasto Civile con i seguenti identificativi: sezione MER, foglio 3 particella 129 sub 3, rendita € 541,66.

**lotto n. 2:** locale di categoria C/3, laboratorio arti e mestieri, sito in Napoli alla Via San Cosmo Fuori Portanolana n° 73, di superficie catastale 52.00 mq, consistenza 45.00 mq, posto al piano terra, riportato in Catasto con i seguenti identificativi: sezione MER, foglio 3 particella 129 sub 40, rendita € 274,24; (totale superficie utile immobile fuso con il sub 41 pari a MQ 106.35);

**lotto n. 3:** locale di categoria C/3, laboratorio arti e mestieri, sito in Napoli alla Via San Cosmo Fuori Portanolana, di superficie catastale 135 mq, consistenza 132 mq, posto al piano terra/primo, riportato in Catasto con i seguenti identificativi: sezione MER, foglio 3 particella 115 sub 11, rendita € 1.492,97

**lotto n. 4:** immobile di categoria A/6, abitazione di tipo rurale, sito in Cantalupo del Sannio provincia di Isernia, alla Via del Popolo civ. 64/66, di superficie utile pari a mq 67.63,

posto al piano terra/primo, riportato in Catasto con i seguenti identificativi: Comune di Cantalupo del Sannio (IS) foglio 19 particella 157 sub 0, consistenza catastale 3 vani rendita 103,81 euro. Il bene è composto da due vani situati al piano terra e due vani al piano primo, tra questi ambienti sono presenti due camere letto, un soggiorno una zona cucina ed un w.c., il tutto collegato da scala esterna.

**2.** Al secondo tentativo di vendita effettuato in data 18.04.2023, sono stati venduti i seguenti cespiti immobiliari:

- lotto 1: locale di categoria C/3, sito in Napoli alla Via San Cosmo Fuori Portanolana n° 71, di superficie catastale 98.00 mq, consistenza 76.00 mq, posto al piano terra.

Il prezzo di aggiudicazione è di euro 53.320,00 (cinquantatremilatrecentoventi,00).

- lotto 4: appartamento di categoria A/6, sito in Cantalupo del Sannio provincia di Isernia, alla Via del Popolo civ. 64/66.

Il prezzo di aggiudicazione è di € 9.444,78 (novemilaquattrocentoquarantaquattro/78 centesimi).

**3.** Sarà opportuno procedere ad un nuovo tentativo di vendita relativamente ai lotti invenduti (lotti 2 e 3), prevedendo un ribasso del prezzo base d'asta del 10% per ogni singolo lotto, come di seguito specificato:

- **lotto n° 2:** locale di categoria C/3, laboratorio arti e mestieri, sito in Napoli alla Via San Cosmo Fuori Portanolana n° 73, di superficie catastale 52.00 mq, consistenza 45.00 mq, posto al piano terra, riportato in Catasto con i seguenti identificativi: sezione MER, foglio 3 particella 129 sub 40, rendita € 274,24; (totale superficie utile immobile fuso con il sub 41 pari a MQ 106.35); Locale di categoria C/3, laboratorio arti e mestieri, sito in Napoli alla Via San Cosmo Fuori Portanolana, di superficie catastale 37.00 mq , consistenza 32.00 mq, posto al piano terra, riportato in Catasto con i seguenti identificativi: sezione MER, foglio 3 particella 129 sub 41, rendita € 195,01; (totale superficie utile immobile fuso con il sub 40 pari a MQ 106.35).

**Prezzo base d'asta € 93.827,43**

**lotto n° 3:** Locale di categoria C/3, laboratorio arti e mestieri, sito in Napoli alla Via San Cosmo Fuori Portanolana, di superficie catastale 135 mq, consistenza 132 mq, posto al piano terra/primo, riportato in Catasto con i seguenti identificativi: sezione MER, foglio 3 particella 115 sub 11, rendita € 1.492,97. **Prezzo base d'asta € 115.095,32.**

4. L'attivo finora conseguito dagli organi fallimentari non è sufficiente a coprire il passivo fallimentare accertato.

5. Considerato che vi sono altri immobili da liquidare l'odierna esponente è dell'avviso di procedere alla vendita del lotto 6 di cui alla perizia di stima, ovvero l'appartamento sito in Fondi provincia di Latina, alla Via Sant'Antonio snc, di superficie utile pari a mq 165.89, posto al piano terra/primo, riportato in Catasto con i seguenti identificativi: Comune di Fondi (LT) foglio 68 particella 1902 sub 66, consistenza catastale 3,5 vani rendita 234,99 euro, valutato al **prezzo base di euro 198.182,23.**

6. Per questo nuovo tentativo di vendita, la scrivente propone di affidare la gestione telematica alla società Astegiudiziarieinlinea S.p.A. con l'utilizzo del portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it); convenzionata con il Tribunale di Napoli.

7. Di seguito si riportano le condizioni di vendita:

#### **CONDIZIONI DI VENDITA**

- le visite degli immobili dovranno pervenire mediante prenotazione sul portale PVP e saranno gestite dalla scrivente professionista delegata o comunque prendendo contatto con la sottoscritta.
- La professionista indicherà il termine per la formulazione delle offerte a data fissa ed il giorno della vendita sarà fissata nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con specificazione anche dell'ora); in tale giorno si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nell'avviso di vendita; qualora l'offerta sia presentata per

conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte;

- l'inizio delle operazioni di vendita telematica potrà essere fissato esclusivamente in un giorno compreso tra il lunedì ed il venerdì ed in un orario compreso tra le ore 10:00 e le ore 17:00 e il termine per la formulazione delle offerte come avente scadenza sempre in un giorno non festivo (con esclusione del sabato);

- in caso di plurime offerte ammissibili – la gara avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche indicate nell'avviso di vendita ed inizierà subito dopo la verifica di ammissibilità delle offerte;

- in caso di avvio della gara tra più offerenti: essa avrà termine alle ore 11,00 al SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento, ma solo per un massimo di 16 prolungamenti e, quindi, per un totale di 4 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.

- Qualora gli offerenti non presentino rilanci in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;

- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;

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

- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel

deposito dell'offerta.

- Se invece si procederà alla gara e le offerte superano il prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato a colui che avrà offerto un maggiore prezzo;
- nell'ipotesi di presentazione di unica offerta ammissibile: a) se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente; b) se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà sottoposta alla valutazione del Giudice Delegato per l'aggiudicazione.

CAUZIONE. L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto e dovrà 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 dovrà 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; la cauzione dovrà essere versata 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 TIDUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE). 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.

SALDO PREZZO. Il versamento del prezzo dovrà essere effettuato entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione (o nel termine più breve indicato dall'aggiudicatario) tramite bonifico bancario da effettuare sul conto corrente intestato alla procedura

fallimentare recante il seguente codice IBAN: IT 29C03268 22300 052136399672 oppure tramite consegna di assegno circolare non trasferibile intestato a “ Procedura Fallimentare Tribunale di Napoli 57/2019”; sarà data facoltà all’aggiudicatario di accedere ad un mutuo ipotecario o contratto di finanziamento.

L’aggiudicatario dovrà versare un ulteriore importo pari al 20% del prezzo aggiudicato a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita

Per quanto riguarda la pubblicità legale, la scrivente professionista in conformità alle disposizioni di cui agli art. 490 e ss. c.p.c. chiede che l’avviso di vendita sia reso pubblico nel modo seguente:

a) inserimento di un annuncio sul “Portale delle Vendite Pubbliche” di cui all’art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, avendo cura di allegare copia dell’avviso di vendita, copia dei provvedimenti autorizzativi della vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni. Ogni singola planimetria e fotografia dovrà essere allegata in formato .jpg, .tiff o .png;

b) inserimento dell’ordinanza di vendita, dell’avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

c) pubblicazione - tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it) e [Kijiji.it](http://Kijiji.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;

d) invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. almeno venti (20) giorni prima della

scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;

8. Tanto premesso, l'avvocato Daniela Russo,

**CHIEDE**

alla S.V.Ill.ma, previo parere del curatore, di dar corso alle operazioni di vendita dei lotti n. 2 -3-e- 6 indicati nella perizia di stima, alle condizioni ivi descritte. Salvo parere difforme della S.V.Ill.ma

Si allega perizia di stima

Napoli, 18 ottobre 2023

Avv. Daniela Russo