

TRIBUNALE DI NAPOLI

FALLIMENTO IMMOBILIARE DEI PRINCIPI S.r.l. - R.F. 75/2014

GIUDICE DELEGATO: Dott. Eduardo Savarese

CURATORE FALLIMENTARE: Prof. Avv. Francesco Sbordone

DELEGATO: Notaio Dott. Luca Di Lorenzo

\*\*\*

AVVISO DI VENDITA

\*\*\*

Il Notaio Dott. Luca Di Lorenzo, nella qualità di Delegato del Fallimento in epigrafe, visto il provvedimento emesso in data 03.02.2021 dal G.D. Dott. Eduardo Savarese di autorizzazione al compimento degli atti conformi al Programma di Liquidazione, già approvato dal G.D. con i poteri sostitutivi ex art. 41 l.f., visto il provvedimento del G.D. Dott. Eduardo Savarese, del 14.05.2024 con il quale lo stesso ha autorizzato lo scrivente ad avvalersi del soggetto specializzato Parva Domus S.r.l. per la vendita telematica asincrona ai sensi dell'art. 107 c. 1 l.f., e visti gli artt. 107 e 108 L.F.,

**AVVISA**

della vendita del compendio immobiliare meglio descritto di seguito, **nella modalità telematica asincrona**, al prezzo base e con il rilancio minimo di seguito riportato:

**LOTTO UNICO:** piena proprietà dell'immobile costituito dal complesso immobiliare denominato "Villa Magrini" sito nel comune di Rosignano Marittimo (LI) Frazione Castiglioncello, alla via della Ragnaia n. 55. La cittadina di Rosignano Marittimo è una conosciuta località turistica della Costa degli Etruschi, diventa celebre soprattutto negli anni sessanta come meta dei personaggi del mondo del cinema. La località è facilmente raggiungibile sia in auto (Autostrada A 12 o strada statale 1 Aurelia) che in treno (Stazione Ferroviaria di Castiglioncello, ferrovia Tirrenica Livorno-Roma). Il complesso immobiliare si trova nella zona collinare ai margini dell'abitato, a circa 700 metri dal mare, ed è composto da n. 11 (undici) unità immobiliari ad uso abitazione oltre a 2 (due) "dependances", costituite rispettivamente da una e due unità immobiliari ad uso residenziale, il tutto complessivamente composto da 14 (quattordici) appartamenti dei quali 11 (undici) inseriti nella villa e 3 (tre) inseriti (quattordici) appartamenti dei quali 11 (undici) inseriti nella villa e 3 (tre) inseriti nei fabbricati accessori, oltre terreno circostante, nonché mobili e pertinenze ti accessori, oltre terreno circostante, nonché mobili e pertinenze allocate all'interno di ciascuna unità immobiliare (Catasto Fabbricati al Foglio 63, allocate all'interno di ciascuna unità immobiliare (Catasto Fabbricati al Foglio 63, mappale 81, sub. 1,

2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e al Catasto Terreni mappale 81, sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e al Catasto Terreni al Foglio 6al Foglio 63, mappali 78, 79, 80, 81 parte, 99, 2767, 2768, 2833, 2836, 2906, 2915, 3, mappali 78, 79, 80, 81 parte, 99, 2767, 2768, 2833, 2836, 2906, 2915, 2918).

Per una migliore e più dettagliata identificazione catastale si rimanda alla perizia di stima, con la specifica che, in caso di incongruenza, anche parziale, si considera prevalente e corretto quanto indicato nell'elaborato peritale.

L'accesso al compendio può avvenire tramite due distinti ingressi: il primo è posto lungo Via della Ragnaia mentre il secondo si trova lungo Via Boldini.

La villa è uno degli edifici d'epoca di Castiglioncello, già presente, secondo le note storiche, al catasto ottocentesco e successivamente ricostruita in stile Liberty ai primi del '900 sull'impianto di una vecchia casa rurale.

Il fabbricato ha forma pressoché rettangolare e si sviluppa su tre piani (terra, primo e sottotetto); la struttura e in muratura con solai di varia natura (volte, voltine con travi in ferro, putrelle e tavelloni, travetti e laterizio); la copertura ha forma a padiglione con una piccola porzione a capanna. È inoltre presente una torretta con copertura piana.

I prospetti esterni, caratterizzati dall'ampia scalinata di accesso al primo piano e dai decori in stile Liberty, si sono mantenuti pressoché intatti rispetto all'impianto originario, fatte salve alcune minime superfetazioni perfettamente leggibili.

Gli interni, invece, sono frutto di modifiche operate negli anni '80 che hanno comportato il frazionamento dell'edificio in appartamenti di varie dimensioni e la perdita di molti dei caratteri originari.

Ad oggi il fabbricato è composto da 11 appartamenti di cui sei al piano terra e cinque al piano primo con annessi locali sottotetto.

Complessivamente l'edificio necessita di consistenti opere di manutenzione straordinaria e di riorganizzazione funzionale interna.

Gli immobili in vendita ed i singoli appartamenti sono, in ogni caso, più dettagliatamente descritti nella certificazione ipocatastale e nelle relazioni del CTU, che devono essere consultate dall'offerente, ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali diritti reali o personali di terzi, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, anche con riferimento agli "elementi di rilievo" segnalati nella perizia di stima dell'Arch. Sarah Scaletti alla pag. 19 ed alle pagine di descrizione dei singoli appartamenti, alle quali si rimanda.

L'area esterna pertinenziale è costituita dal resede di Villa Magrini e degli altri fabbricati sopra descritti, identificato nelle planimetrie catastali delle varie unità immobiliari come "corte", da intendersi come comune in quanto non si ritrovano specifiche indicazioni circa l'attribuzione di diritti esclusivi.

Si specifica che non è compresa nell'area pertinenziale la porzione di terreno avente consistenza pari a circa mq. 280, che fa parte del terreno annesso e costituente unico lotto con i fabbricati in vendita.

I terreni limitrofi sono costituiti da un lungo viale alberato che da Via della Ragnaia conduce a Villa Magrini (mappale 2767) e di un appezzamento di terreno posto sul retro della villa (mapp.li 78 e 79).

La superficie catastale complessiva risulta pari a mq. 7560.

Il terreno è costituito da un vasto appezzamento antistante i fabbricati in precedenza descritti. La morfologia del lotto è di tipo collinare, con pendenze variabili indicativamente tra il 10% nella parte prospiciente la villa e il 25% nella parte prospiciente i fabbricati A e B.

La superficie catastale complessiva risulta pari a mq. 15.381, cui vanno aggiunti circa mq. 280 della porzione di particella 81 che viene ricompresa nel terreno.

\*\*\*

#### **Inquadramento urbanistico:**

I beni immobili oggetto della presente relazione sono collocati all'interno del perimetro del centro abitato di Castiglioncello, ad eccezione del mappale 80 che si trova all'esterno.

Il compendio è collocato all'interno della "Fascia Litoranea sita nel Comune di Rosignano Marittimo", soggetta a vincolo paesaggistico ex Legge 1497/39, e dell'area perimetrata a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267/23 e Regolamento n. 1126/26.

Il vigente Piano Operativo Comunale inserisce Villa Magrini e le relative pertinenze (subb. 12, 13 e 14) nel "Tessuto urbano di antica formazione", riconoscendo la villa come "Edificio di valore storico da tutelare.

Per i terreni posti sul retro di Villa Magrini (mappali 78 e 79) e dal fabbricato sub. 15, inseriti dal P.O.C. all'interno delle "Aree prevalentemente non edificate (apne)" integrative della risorsa insediativa, disciplinate all'art. 88 delle N.T.A. interventi ammessi sono il Restauro e Risanamento Conservativo, definito all'art. 64 delle N.T.A.

Il vigente Piano Operativo Comunale inserisce i terreni all'interno delle "Aree prevalentemente non edificate (apne)" integrative della risorsa insediativa, disciplinate all'art. 88 delle N.T.A.

#### **Regolarità Edilizia/Urbanistica:**

Villa Magrini (Fig. 63, mapp.le 81, subb. da 1 a 11)

Il fabbricato è stato costruito in epoca remota (già presente nella mappa catastale al 1940) e ha subito trasformazioni con i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 25/1979 del 18.02.1980 (Allegato 16)

Ristrutturazione interna di un fabbricato urbano per la formazione di 12 appartamenti

- Concessione edilizia in sanatoria del 13.06.1997 (Condono Edilizio Legge n. 47/1985) (Allegato 16)

Rif. Domanda condono del 29.03.1986 – prot. 7739 – n. progr. 0314037403 – n. ordine 2340/86

Modifiche interne agli undici appartamenti:

– Costruzione di quattro finestre e spostamento di un'altra;

– Cambio d'uso dei locali sottotetto in vani abitabili negli interni 7/8/9/10/11;

– Modifiche interne all'appartamento interno 8;

– Nuova costruzione scala interna per accedere ai locali sottotetto negli interni 7/9/10/11;

– Spostamento della scala di accesso al torrino interno n. 8;

– Eliminazione delle cantine al piano seminterrato, eliminazione delle scale di accesso alla medesima;

– Sistemazione marciapiede.

Risulta inoltre agli atti:

- C.I.L.A. n. 65/2011 del 21.01.2011 Prot. 2078

Interventi di Manutenzione straordinaria "Villa Magrini"

Le opere previste nella suddetta comunicazione, consistenti nella riqualificazione dell'immobile (rifacimento impianti, finiture, etc.), non sono state eseguite.

Dai rilievi effettuati durante i sopralluoghi emergono, rispetto al titolo edilizio di riferimento (Concessione edilizia in sanatoria del 13.06.1997), le seguenti difformità:

1. sub. 6: la cucina, prevista come angolo cottura nel soggiorno, e collocata nel locale destinato a lavanderia;

2. lievi differenze dimensionali nei locali interni.

Si precisa comunque che quanto sopra non influisce sulla sostanziale regolarità edilizia dell'immobile.

Non è stato rinvenuto agli atti alcun Certificato o Attestazione di Abitabilità.

Fabbricato A (Fg. 63, mappale 81, subb. 12 e 13)

Il fabbricato è stato costruito in epoca remota (già presente nella mappa catastale al 1940) e ha subito trasformazioni con i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia in sanatoria del 27.12.1995 (Condono Edilizio Legge n. 47/1985) (Allegato 16)

Rif. Domanda condono del 29.03.1986 – prot. 7739 – n. progr. 0314037403 – n. ordine 2340/86

Cambio di destinazione d'uso da garage a due appartamenti

Risulta inoltre agli atti:

- C.I.L.A. n. 65/2011 del 21.01.2011 Prot. 2078

Interventi di Manutenzione straordinaria "Villa Magrini"

Le opere previste nella suddetta comunicazione, consistenti nella riqualificazione dell'immobile (rifacimento impianti, finiture, etc.), non sono state eseguite.

Dai rilievi effettuati durante i sopralluoghi emergono, rispetto agli elaborati grafici allegati al titolo edilizio di riferimento (Concessione edilizia in sanatoria del 27.12.1995), alcune lievi differenze nelle misure indicate che comunque non influiscono sulla sostanziale regolarità edilizia dell'immobile.

Non è stato rinvenuto agli atti alcun Certificato o Attestazione di Abitabilità.

Fabbricato B (Fig. 63, mappale 81, sub. 14)

Il fabbricato è stato costruito in epoca remota (già presente nella mappa catastale al 1940) e ha subito trasformazioni con i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 26/1979 del 20.04.1982 (Allegato 16)

Ristrutturazione di un fabbricato urbano per il suo miglioramento igienico e funzionale.

Risulta inoltre agli atti:

- C.I.L.A. n. 65/2011 del 21.01.2011 Prot. 2078

Interventi di Manutenzione straordinaria "Villa Magrini"

Le opere previste nella suddetta comunicazione, consistenti nella riqualificazione dell'immobile (rifacimento impianti, finiture, etc.), non sono state eseguite.

Dai rilievi effettuati durante i sopralluoghi emergono, rispetto agli elaborati grafici allegati al titolo edilizio di riferimento (Concessione edilizia n. 26/1979 del 20.04.1982), le seguenti difformità:

1. non è stato realizzato il tramezzo di separazione tra il tinello e il soggiorno;
2. lievi differenze dimensionali nei locali interni.

Si precisa comunque che quanto sopra non influisce sulla sostanziale regolarità edilizia dell'immobile.

Non è stato rinvenuto agli atti alcun Certificato o Attestazione di Abitabilità.

Fabbricato C (Fig. 63, mappale 81, sub. 15)

Il fabbricato è stato costruito in epoca remota (già presente nella mappa catastale al 1940) e non ha subito trasformazioni che avrebbero necessitato di titolo edilizio.

La situazione urbanistica degli immobili in ogni caso dettagliatamente descritta nella relazione tecnica ed estimativa del CTU Ing. Sarah Scaletti e relativo aggiornamento, alla quale si rimanda anche per la descrizione delle servitù, pesi e vincoli esistenti.

**Conformità catastale:**

Come evidenziato nella relazione di consulenza tecnica alla quale si rimanda, Nella mappa catastale è rappresentato un ulteriore piccolo fabbricato, che non risulta essere accatastato, evidenziato nell'estratto di mappa catastale e negli estratti della relazione di stima.

Durante i sopralluoghi effettuati si è riscontrato che tale parte di terreno è ricoperta da folta vegetazione infestante con rovi che non ne consentono il raggiungimento e l'ispezione diretta: ciò ha reso di fatto impossibile la diretta verifica dell'effettiva presenza del manufatto.

Va tuttavia evidenziato che nella Carta Tecnica Regionale tale immobile non risulta indicato, né risulta visibile nelle fotografie aeree della zona.

Qualora, a seguito della pulizia dell'area, dovesse emergere l'effettiva presenza del manufatto riportato nella mappa catastale, si dovrà procedere all'accatastamento dello stesso; in caso contrario risulterà necessario procedere all'aggiornamento della mappa.

Per il resto, i dati catastali e le planimetrie attualmente depositati in catasto sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto degli immobili in oggetto, non sussistendo difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

\*\*\*

Valore di perizia: € 3.600.000,00 (euro tremilioneisicentomila/00).

Prezzo base d'asta pluriribassato: € 1.139.062,50 (euro un milione centotrentanovemilasessantadue/50).

Offerta minima non inferiore ad € 854.296,88 (euro ottocentocinquantaquattromiladuecentonovantasei/80).

Rilancio minimo in caso di gara competitiva: € 15.000,00 (euro quindicimila/00).

\*\*\*

**STATO DI POSSESSO:** l'immobile non risulta attualmente occupato. L'area riportata al catasto terreni è presidiata saltuariamente dal IX Reggimento d'Assalto Paracadutisti "Col Moschin" alle dipendenze del Comando Forze Speciali dell'Esercito Italiano di stanza di Livorno, Ministero della Difesa, come da autorizzazione del G.D. del 18/05/2019, al fine di interrompere il frequente uso della struttura da parte di persone prive di dimora, situazione già segnalata dai carabinieri del luogo.

In ogni caso la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata dalla Curatela, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

\*\*\*

Per una migliore individuazione degli immobili e delle loro caratteristiche si rimanda alla perizia di stima redatta dal perito incaricato Dott. Ing. Sarah Scaletti del 06.12.2016 e successiva integrazione del 03.12.2019, ambedue pubblicate congiuntamente al presente avviso. Si invitano inoltre gli interessati a consultare la certificazione notarile redatta dal Dott. Luigi Pomponio, Notaio in Napoli, del 14.02.2018.

Eventuali difformità descrittive fra le descrizioni del presente bando e quelle dei relativi atti di vendita saranno ritenute irrilevanti. In ogni caso, ferma la identificazione catastale, prevarrà quanto indicato nell'atto di trasferimento.

Esclusivamente sui concorrenti grava l'onere di acquisire una perizia di stima aggiornata rispetto a quella allegata al presente avviso e di verificare la sussistenza di eventuali modificazioni urbanistiche intervenute successivamente al deposito della perizia di stima sopra menzionata e alla pubblicazione del presente avviso.

#### **MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA**

**La gara si svolgerà nella modalità asincrona così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati unicamente in modalità telematica.**

Decorso il termine per l'iscrizione alla gara il Gestore della Vendita visualizzerà le offerte pervenute telematicamente e i documenti ad esse allegati e autorizzerà gli offerenti a partecipare all'asta.

Gli offerenti telematici autorizzati a partecipare alla gara dovranno effettuare il login alla pagina della vendita nella data e ora indicati per l'inizio della gara.

La gara, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN MODALITA' TELEMATICA**

Le offerte telematiche dovranno essere presentate tramite il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), previo collegamento e accesso gratuito al sito e selezione del Lotto di interesse.

Sul sito del Gestore è presente il comando "Iscriviti alla vendita" che consente la compilazione del modulo ministeriale di presentazione dell'offerta. Per la compilazione del modulo di presentazione offerta si rimanda al manuale messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, consultabile al link: [https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta08\\_11\\_2022.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta08_11_2022.pdf).

L'utente, una volta registrato, è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi, in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema.

I riferimenti inseriti in fase di registrazione al portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) saranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti la Procedura ed è onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail.

L'offerta, che deve essere munita di marca da bollo telematica di € 16,00 (cd. digitale, da pagarsi su [pst.giustizia.it](mailto:pst.giustizia.it)) si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

**Il sistema prevede che le offerte telematiche possano essere inoltrate fino alle ore 12.00 del giorno lavorativo antecedente la data fissata per l'esame delle offerte, ad eccezione del sabato, della domenica e dei giorni festivi.**

Sarà cura dell'offerente telematico provvedere ad inoltrare la propria offerta, unitamente a tutta la documentazione richiesta, entro tale termine. Offerte pervenute oltre il termine sopra indicato non saranno ammesse all'asta.

\*\*\*

Per le offerte presentate in modalità telematica la cauzione, pari al 10% dell'importo offerto, deve essere versata a mezzo bonifico bancario, da effettuarsi sul conto intestato a "FALL. IMMOBILIARE DEI PRINCIPI N. 75/2014" – IBAN IT49B0306903529100000592247.

Il bonifico dovrà contenere nella causale il nome della Procedura, la data fissata per la gara e il numero del Lotto.

**L'accredito del bonifico dovrà essere disponibile sul conto corrente della Procedura entro il termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte, a pena inammissibilità dell'offerta. Per tale ragione si consiglia di predisporre il bonifico con almeno una settimana di anticipo.**

Agli offerenti che non risulteranno aggiudicatari verrà restituito l'importo del deposito presentato a titolo cauzionale, al netto di eventuali oneri bancari, a mezzo bonifico sulle coordinate bancarie indicate in fase di presentazione dell'offerta, solo a seguito di autorizzazione da parte degli Organi della Procedura.

\*\*\*



L'offerta dovrà contenere i seguenti dati, con la precisazione che quanto eventualmente non previsto dal modulo online dovrà essere riportato in un separato documento, da allegare all'offerta telematica:

- a) se l'offerente è una persona fisica, il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, l'eventuale partita Iva, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico dell'offerente. Se l'offerente è coniugato o unito civilmente (v. L. n. 76/2016) in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o del contraente. Se l'offerente minorenni 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;
- b) se l'offerente è soggetto diverso dalla persona fisica, la denominazione o ragione sociale, la sede, la partita IVA ed il numero di iscrizione al Registro delle Imprese;
- c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero della procedura;
- d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore all'offerta minima indicata nel presente avviso;
- e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione. L'offerente che, in fase di presentazione dell'offerta, indichi un termine di pagamento inferiore a quello stabilito nel presente avviso, si impegna a rispettare tale termine, a pena decadenza della cauzione. L'indicazione di un termine superiore non comporta l'inammissibilità dell'offerta, ritenendosi d'ufficio uniformato alle condizioni e termini di pagamento di cui al presente avviso.
- f) l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata;
- g) l'indicazione di un indirizzo di posta elettronica certificata e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

**Non sarà possibile intestare il bene a soggetto diverso da quello che formula l'offerta.**

**Saranno ritenute irricevibili offerte sottoposte a condizione.**

**Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.**

**\*\*\***

**A pena inammissibilità, all'offerta telematica dovranno essere allegati:**

- la copia di un documento d'identità dell'offerente, se si tratta di persona fisica, in corso di validità; in caso di stranieri non cittadini comunitari la copia del permesso di soggiorno, in corso di validità;
- se l'offerente è persona fisica coniugata in regime di comunione legale dei beni, la copia del documento di identità del coniuge, in corso di validità; in caso di stranieri non cittadini comunitari la copia del permesso di soggiorno, in corso di validità. Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;
- se l'offerente è società, il certificato rilasciato dal competente Registro delle Imprese (o visura, con data non antecedente a tre mesi rispetto alla data della vendita), la copia del documento d'identità di chi sottoscrive l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, in corso di validità, la copia dell'atto che attribuisce al rappresentante della società i relativi poteri, se l'offerente è una società o un ente iscritto al Registro delle Imprese;
- fotocopia dell'atto costitutivo, dello statuto e delle delibere attributive dei relativi poteri, oltre alla copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante, se l'offerente è un soggetto di diritto non iscritto al Registro delle Imprese;
- la dichiarazione di irrevocabilità dell'offerta e di espressa di accettazione del bene posto in vendita come "visto e piaciuto" nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, la dichiarazione di presa visione della perizia di stima e delle eventuali successive integrazioni, oltre all'espressa accettazione di tutte le condizioni previste nel presente bando e nella documentazione allo stesso allegata;
- copia della contabile di bonifico relativa al versamento della cauzione.

\*\*\*

**Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti, o dal legale rappresentante della società offerente) o da suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ul.co. c.p.c. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, con data antecedente a quella del deposito dell'offerta.**

Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto.

Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

Quando l'offerta è formulata da più soggetti, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata utilizzata per la trasmissione dell'offerta telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, con data antecedente a quella del deposito dell'offerta.

Le offerte "per persone da nominare", a norma dell'art. 579, III comma, c.p.c., potranno essere formulate solo da soggetti con la qualifica di avvocato.

Nell'ipotesi di cui al predetto art. 579, III comma, c.p.c., il mandato speciale dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma I, c.p.c.

PER AGEVOLARE LE OPERAZIONI DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA È A DISPOSIZIONE UN SERVIZIO GRATUITO DI ASSISTENZA TELEFONICA AL NUMERO 035/4284671 int. 2, dal lunedì al venerdì nei seguenti orari: 8.30/12.00 -14.00/17:00.

#### **MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE**

**L'apertura delle buste avverrà il giorno 25 settembre 2024 alle ore 15:00 e segg., in modalità telematica.**

In caso di unica offerta d'acquisto, se la stessa è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà senz'altro all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente.

**In caso di più offerte valide d'acquisto, si provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona, che avrà durata sino alle ore 15:00 del giorno successivo a quello fissato per l'esame delle offerte.**

Durante il periodo della gara ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito nel presente avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo alla sua conclusione, termine prorogato, se cadente di sabato, domenica o festivi, al primo giorno lavorativo successivo.

Si procederà quindi all'aggiudicazione provvisoria a favore del migliore offerente, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare il bene al migliore offerente da individuarsi secondo il maggior prezzo offerto oppure, a parità di prezzo offerto, secondo la priorità temporale di deposito dell'offerta.

Qualora il prezzo offerto per un singolo lotto fosse inferiore al prezzo base indicato nell'ordinanza di vendita in misura non superiore al 25% il Curatore potrà a sua discrezione effettuare la vendita ove ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore disponendo una nuova vendita anche in funzione dei successivi ribassi.

\*\*\*

Si precisa che, una volta individuato l'aggiudicatario provvisorio secondo i criteri sopra esposti, il Curatore depositerà telematicamente presso la Cancelleria del Giudice Delegato tutta la documentazione relativa alla vendita ai sensi dell'art. 107 comma 5 l.f. e chiederà al Giudice Delegato di essere autorizzato a dare ulteriore corso alle operazioni di vendita.

Si precisa che il Giudice Delegato può in ogni momento sospendere le operazioni di vendita ex art. 108, comma 1, L.F., ed ai sensi dell'art. 107 co. 4° L.F., il Curatore può sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo di aggiudicazione con cauzione del 10% del prezzo offerto in miglioramento.

#### SALDO PREZZO E TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE

Decorso il termine di 10 giorni, l'aggiudicatario definitivo dovrà provvedere, entro il termine di 120 (centoventi) giorni, al saldo del prezzo, oltre IVA e oneri accessori se dovuti, dedotta la cauzione già versata. In caso di bonifico bancario, la "valuta" e la "disponibilità" delle relative somme dovranno essere anteriori data del decreto di trasferimento.

La proprietà dei beni viene trasferita all'aggiudicatario tramite decreto di trasferimento emesso dal Giudice Delegato a seguito del versamento integrale del prezzo e dell'importo dovuto per tutte le spese di trasferimento, ivi compresi i diritti d'asta dovuti a Parva Domus S.r.l. In ogni caso, con decreto ex art. 108, comma 2, L.F. sarà disposta dal Giudice Delegato la cancellazione delle formalità ipotecarie pregiudizievoli.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario e a cura del Professionista Delegato, salvo che questi sia stato dispensato dall'acquirente. Qualsiasi costo accessorio al trasferimento della proprietà

**del compendio immobiliare, ivi inclusi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, tasse, onorari e spese di costituzione di eventuali vincoli pertinenziali, sono a completo carico dell'aggiudicatario.**

Il mancato pagamento del saldo del prezzo, dei diritti d'asta, degli oneri accessori, conformemente al presente avviso, farà decadere l'aggiudicatario dalla aggiudicazione e la somma versata a titolo di cauzione sarà acquisita dalla procedura a titolo di penale.

**Non sono ammessi pagamenti rateali, restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma.**

L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo.

**L'acquirente dovrà altresì corrispondere direttamente alla società Parva Domus S.r.l. l'importo relativo ai diritti d'asta pari al 3,5% del prezzo di aggiudicazione oltre IVA, con un importo minimo fatturabile non inferiore ad € 500,00 oltre IVA.**

**I diritti d'asta dovuti a Parva Domus S.r.l. devono essere corrisposti a mezzo bonifico bancario, entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data di aggiudicazione o comunque entro la data di emissione del decreto di trasferimento, se antecedente.**

## **CONDIZIONI DI VENDITA**

Si precisa che gli immobili vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, 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.

Trattandosi di vendita nell'ambito di una procedura concorsuale, effettuata a seguito di una procedura competitiva, assimilabile quindi ad una vendita coattiva, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e 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.

La parte venditrice non presta né la garanzia per vizi o mancanza di qualità degli immobili, del suolo e del sottosuolo sul quale gli stessi insistono, né la garanzia della conformità degli impianti alla

normativa vigente, al momento della loro realizzazione ed alla data del trasferimento, in materia di sicurezza, il cui adeguamento verrà pertanto sostenuto, se del caso, dalla parte Acquirente, né la garanzia di conformità urbanistica. La Procedura non assume, inoltre, alcuna responsabilità per evizione.

La Procedura non assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni contenute nelle perizie relative ai beni che compongono i Lotti oggetto di vendita, ivi incluse le volumetrie indicativamente inserite in perizia, intendendosi liberata da ogni e qualsiasi responsabilità a riguardo. Eventuali adeguamenti alle normative vigenti e eventuali abusi edilizi, anche se suscettibili di sanatoria, relativamente ai beni immobili, saranno a totale carico dell'aggiudicatario, che ne sopporterà qualsiasi spesa e onere, con esonero della cedente da qualsiasi garanzia o onere al riguardo. In particolare, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'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, purché avvii il procedimento di sanatoria degli abusi entro 120 giorni dall'atto.

Sarà onere dell'acquirente effettuare ogni verifica in merito alle condizioni di diritto e di fatto dei beni ricompresi nei Lotti a proprie spese, cura, onere e responsabilità.

Esclusivamente sui concorrenti grava l'onere di verificare la sussistenza di eventuali modificazioni urbanistiche intervenute successivamente al deposito delle perizie di stima.

#### **MODALITA' DI VISIONE DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili saranno visionabili fino a 10 (dieci) giorni lavorativi prima dell'asta, fatta salva disponibilità del Commissionario, con il personale della società Parva Domus S.r.l. – telefono 035/4284671, e-mail: [visite@gruppoavacos.it](mailto:visite@gruppoavacos.it), previo appuntamento telefonico o comunicazione e-mail, da fissarsi almeno 10 (dieci) giorni prima della data desiderata per l'accesso.

La richiesta di visita potrà essere altresì inoltrata attraverso il Portale Nazionale delle Vendite Pubbliche.

Per richieste pervenute oltre il termine di cui sopra, Parva Domus S.r.l. non garantisce la possibilità di visionare gli immobili.

Ulteriori informazioni potranno altresì essere richieste al Delegato Notaio Dott. Luca Di Lorenzo, con studio in San Gennaro Vesuviano (NA) Via Ferrovia n. 74, telefono 331/8624902, email [notaiodilorenzo@gmail.com](mailto:notaiodilorenzo@gmail.com), PEC [naf752014@procedurepec.it](mailto:naf752014@procedurepec.it).

## PUBBLICITA' E COMUNICAZIONI

Il presente bando di vendita è depositato presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Napoli e sarà pubblicizzato con pubblicazione almeno 45 giorni prima della data fissata sul Portale Nazionale delle Vendite Pubbliche e su portale Fallcoaste.

Il presente annuncio non costituisce proposta né offerta al pubblico ex art. 1336 cod. civ. né sollecitazione al pubblico risparmio, né impegna in alcun modo la Procedura, che si riserva, a insindacabile giudizio dei suoi Organi, la valutazione e l'accettazione sia delle offerte ricevute che dell'offerta finale risultante dall'eventuale gara.

Per ogni altro aspetto qui non disposto trovano applicazione le norme civilistiche in materia.

Presentando un'offerta per la presente asta giudiziaria, l'offerente autorizza la società Parva Domus S.r.l. alla conservazione e al trattamento dei propri dati personali ai sensi del Regolamento UE 2016/679.

Napoli, li 24.06.2024

Il Delegato

Notaio Dott. Luca Di Lorenzo