

**TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI**

**Settima Sezione Fallimentare**

**Fallimento N. 75/2014**

Giudice delegato: Dott. Eduardo Savarese

Delegato: Notaio Dott. Luca Di Lorenzo

\*\*\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI**

Lo scrivente Notaio Dott. Luca Di Lorenzo, nella qualità di Delegato del Fallimento Omissis n. 75/2014: visto il provvedimento emesso in data 3/02/2021 dal G.D. Dott. 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., e visti gli artt. 107 e 108 L.F.,

**RENDE NOTO**

che a partire dal **20/06/2024 ore 12:00** e fino al **27/06/2024 ore 12:00** si procederà alla vendita tramite procedura competitiva telematica, a mezzo del commissionario Gruppo Edicom S.p.a., dei seguenti beni:

**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 nei fabbricati accessori, oltre terreno circostante, nonché mobili e pertinenze 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 al Foglio 63, mappali 78, 79, 80, 81 parte, 99, 2767, 2768, 2833, 2836, 2906, 2915, 2918).

Gli immobili in vendita 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.

La situazione urbanistica degli immobili è descritta nella relazione tecnica ed estimativa del CTU Ing. Sarah Scaletti e relativo aggiornamento.

**Stato di fatto e diritto.**

L'immobile non risulta attualmente occupato. L'area riportata al catasto terreni è presidiata temporaneamente 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 segnalata dai carabinieri del luogo.

- Prezzo base d'asta: euro 1.139.062,50;
- Offerta minima: euro 854.296,88;
- Rilanci minimi pari ad euro 15.000,00;
- Cauzione: 10 % del prezzo offerto;

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

- Si potrà partecipare telematicamente alla vendita per il tramite del portale web [www.doauction.it](http://www.doauction.it) mediante formulazione di offerta irrevocabile d'acquisto e versamento di una **cauzione pari al 10% del prezzo offerto** da versarsi in base alle istruzioni fornite dal sistema durante la procedura guidata di iscrizione alla gara;

- Il pagamento della cauzione (10% del prezzo offerto) dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario alle seguenti coordinate: Beneficiario Gruppo Edicom S.P.A., Codice IBAN: IT90E0326804607052737800862 - BIC: SELBIT2BXXX - Banca: BANCA SELLA - S.p.a., VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, 3/B - PALERMO 90143 - Filiale: 04607, indicando quale causale di versamento: "Proc. Fall. R.G.F. 75/2014 Tribunale di Napoli lotto unico.";

- Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico deve essere eseguito in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato al Commissionario allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte, **ovvero entro e non oltre giorno 26/06/2024 ore 23:59**, (ad esempio, sarebbe opportuno eseguire il pagamento della cauzione almeno 5 giorni lavorativi prima della data della vendita, se disposto tramite bonifico ordinario, o 2 giorni lavorativi prima della vendita, se effettuato tramite bonifico urgente);

- Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità (inefficacia) dell'offerta;

- Il mancato inserimento dell'offerta telematica è causa di nullità (inefficacia) dell'offerta;

- Copia della contabile del versamento dovrà essere allegata in fase di presentazione dell'offerta e deve essere correttamente indicato anche il numero di CRO del relativo bonifico;

- All'offerente non divenuto aggiudicatario la cauzione sarà restituita dal commissionario entro due giorni lavorativi dal termine della gara;

- Chi è interessato a formulare validamente l'offerta irrevocabile di acquisto dovrà procedere alla registrazione gratuita sul sito [www.doauction.it](http://www.doauction.it), accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nell'ordinanza e/o nel bando di vendita di ogni singola asta. Al momento della registrazione a ciascun utente viene richiesto di scegliere un nome utente ed una password, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle aste;

- Il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura speciale, riportante tutti i riferimenti del delegante e del lotto in vendita. Detta procura dovrà essere recapitata a Gruppo Edicom S.p.a. - Via Torre Belfredo n. 64, 30174 Mestre Venezia, **solo ed esclusivamente via PEC all'indirizzo [commissionario.edicom@pec.it](mailto:commissionario.edicom@pec.it)**, già al momento dell'apertura dell'asta telematica e comunque prima del termine dell'esperimento di vendita. Farà fede, ai fini della regolarità, la data di consegna della PEC. In caso di procura da parte di persona fisica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica del documento di identità (in corso di validità) e codice fiscale sia del delegato che del delegante. In caso di procura da parte di persona giuridica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di documento di identità (in corso di validità) e del codice fiscale sia del delegato che del legale rappresentante del delegante, oltre a copia di visura camerale (in corso di validità) della società delegante. **Il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale e nello specifico per il mancato versamento del saldo prezzo, delle spese e dei compensi del Commissionario Gruppo Edicom S.p.a. entro i termini indicati nel paragrafo successivo ("Attività e adempimenti successivi all'aggiudicazione provvisoria")**;

- Il commissionario e la Curatela forniranno ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail agli interessati sulle modalità di vendita e sulle modalità di partecipazione, oltre che sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni, ivi comprese le visite del compendio da parte di potenziali interessati. A tal fine, potrà essere contattato anche il Curatore tramite mail all'indirizzo email [notaiodilorenzo@gmail.com](mailto:notaiodilorenzo@gmail.com) oppure PEC [naf752014@procedurepec.it](mailto:naf752014@procedurepec.it);

- Ogni offerta sarà ritenuta valida ed efficace solo previo versamento di una **cauzione pari al 10% del prezzo offerto** da versarsi in base alle istruzioni fornite dal sistema durante la procedura guidata di iscrizione alla gara;

- Le offerte formulate saranno, in ogni caso, sottoposte alla preventiva verifica sulla corrispondenza delle stesse alle condizioni sopra stabilite e alle modalità di rilancio prescritte nell'ordinanza e/o nel bando di vendita dell'asta di riferimento. Il gestore del portale si riserva, pertanto, la possibilità di annullare l'offerta inefficace in quanto non conforme alle condizioni, alle modalità e ai termini prescritti nell'ordinanza e/o nel bando di vendita dell'asta d'interesse;

- **Informazioni sull'inammissibilità dell'offerta:** In caso di offerta unica, essa è inammissibile se inferiore all'offerta minima del prezzo base del singolo lotto (pari al 75% del prezzo base d'asta sopra indicato). In caso di gara conseguente alla presentazione di più offerte, il rilancio minimo non potrà essere inferiore a € 15.000,00. L'offerta è altresì inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita, ovvero entro e non oltre giorno 26/06/2024 ore 23:59, se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'avviso di vendita o laddove la prestasse in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto;

- In caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei **5 minuti** antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori **5 minuti** fino all'esaurimento definitivo delle offerte;

- terminata la gara verrà dichiarato **aggiudicatario provvisorio** colui che avrà presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;

- In caso di unica offerta valida ed efficace, verrà disposta l'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente;

- **La presentazione dell'offerta presuppone l'integrale conoscenza, del presente avviso di vendita, della perizia di stima redatta dal Dott. Ing. Sarah Scaletti**, all'uopo nominato dagli organi fallimentari in quanto depositata agli atti della Procedura, che si darà comunque per conosciuta al momento di presentazione della domanda di partecipazione, nonché di ogni altra informazione inerente: modalità, condizioni della vendita e lo stato di fatto, di diritto del bene staggito desumibile dagli atti del fascicolo processuale pubblicato;

- In ogni caso grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione delle perizie sul lotto posto in vendita e di tutta la documentazione inerente; pertanto la presentazione dell'offerta presupporrà l'integrale conoscenza e accettazione della documentazione allegata e delle condizioni di partecipazione.

#### **ATTIVITÀ E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA**

- Una volta individuato l'aggiudicatario provvisorio del lotto oggetto della presente vendita, secondo i criteri sopra indicati, dovranno eseguirsi le seguenti formalità:

**A.** 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, sempre che non sia disposta la sospensione della vendita da parte del G.D., decorsi i termini di cui all'art. 108 L.F., o da parte della Curatela fallimentare in caso di offerte irrevocabili d'acquisto migliorative, ai sensi dell'art. 107, comma 4, L.F.;

**B.** Decorso il suddetto termine di 10 giorni, l'aggiudicatario sarà tenuto a versare, **entro i successivi 120 giorni, il saldo prezzo** (importo dell'aggiudicazione al netto della cauzione), le spese di trasferimento (queste ultime nella misura forfettaria del **15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio**), Il versamento del saldo prezzo e quello delle spese di trasferimento verrà effettuato a mezzo due distinti bonifici sul conto corrente intrattenuto dalla Curatela, indicando le seguenti, rispettive, causali: **"saldo prezzo vendita procedura Fall. n. 75/2014 Tribunale di Napoli lotto unico"** e **"spese di trasferimento vendita procedura Fall. n. 75/2014 Tribunale di Napoli lotto unico"**.

**Invece, il versamento dei compensi di vendita spettanti al Commissionario, pari allo 0,8% oltre iva sul prezzo di aggiudicazione, andrà effettuato entro e non oltre giorni 20 dalla data di aggiudicazione provvisoria mediante**

bonifico sul conto corrente intestato a Gruppo Edicom S.p.a., recante il seguente codice IBAN:IT16D0326804607052737800861 - BIC: SELBIT2BXXX - Banca: BANCA SELLA - S.P.A., VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, 3/B - PALERMO 90143 - Filiale: 04607, indicando quale causale di versamento: "Compensi di vendita - Fall. n. 75/2014 Tribunale di Napoli lotto unico".

Il mancato rispetto dei termini di versamento del saldo prezzo, delle spese di trasferimento e dei compensi del Commissionario comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione a titolo di penale.

C. La proprietà del lotto sarà trasferita all'aggiudicatario mediante rogito notarile da predisporre a cura di un notaio scelto dall'aggiudicatario, svolgente comunque attività nel **Comune di Napoli**. **(in alternativa 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 le tutte le spese di trasferimento ivi compresi gli oneri di vendita del commissionario; in ogni caso con decreto ex art. 108, comma 2, L.F. sarà disposta dal Giudice Delegato la cancellazione delle formalità ipotecarie pregiudizievoli).**

D. Saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento del lotto e al rogito notarile, quali, a titolo meramente esemplificativo: l'onorario del notaio, le spese e le imposte di registrazione dell'atto, l'eventuale iva, le certificazioni di legge e, più in generale, ogni spesa necessaria o comunque connessa al trasferimento del lotto. Sarà, altresì, a carico dell'acquirente l'eventuale richiesta del certificato energetico nel caso in cui esso dovesse essere necessario per il trasferimento della proprietà.

- I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che sono cancellati a spese dell'aggiudicatario. Gli oneri fiscali e di qualsiasi altra natura derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

- I beni che costituiscono oggetto di cessione sono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura e, pertanto, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

- La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c., né potrà essere revocata per alcun motivo.

- È compito degli offerenti verificare con congruo anticipo lo stato dei beni.

- L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici e ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza - anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali - non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni e nella determinazione del prezzo. La Procedura Concorsuale e il commissionario, sono pertanto manlevati da qualsiasi obbligo e/o impegno economico al riguardo;

- **Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento (ivi compresa la parte del compenso spettante al commissionario) e poi al residuo prezzo;**

#### ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

- Il presente avviso sarà pubblicato a cura del soggetto incaricato in qualità di **"Soggetto Legittimato alla Pubblicazione"** anche sul **"Portale delle Vendite Pubbliche"** istituito presso il Ministero della Giustizia, almeno 45 giorni prima dell'inizio della vendita telematica, ai sensi degli artt. 107 comma 1 ultima parte L.F. e 490, 1 comma c.p.c.;

- La perizia di stima, richiamata nella presente ordinanza, sarà pubblicata con tutte le sue successive integrazioni, sarà visionabile sui siti: [www.doauction.it](http://www.doauction.it); [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it); [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it); oltre che sui portali collegati al servizio "Aste.click".

- Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata nel presente avviso si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale [www.doauction.it](http://www.doauction.it);

Per maggiori informazioni e richiesta visione dei beni, contattare il Delegato Notaio Dott. Luca Di Lorenzo con studio in Via Ferrovia n.74 - 80040 San Gennaro Vesuviano (NA) - Telefono: 0081-5286610 - e-mail: [notaiodilorenzo@gmail.com](mailto:notaiodilorenzo@gmail.com) - PEC: [naf752014@procedurepec.it](mailto:naf752014@procedurepec.it)

San Gennaro Vesuviano (NA) li, 10/04/2024

Il Delegato  
Notaio Dott. Luca Di Lorenzo

A large, stylized handwritten signature in black ink, written over the typed name of the delegate.

