TRIBUNALE DI ROMA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 526/2017 (procedura regolata dal R.D. 16 marzo 1942, n. 267 – Legge Fallimentare)

***** in Fallimento (***)**

Giudice Delegato: Dott.ssa Carmen Bifano

Curatore: Prof. Avv. Antonio Capizzi

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI E MOBILI

Disciplinare di gara e vendita telematica mediante procedura competitiva ex art. 107, comma 1, L.F.

Il sottoscritto **Prof. Avv. Antonio Capizzi**, con studio in Via San Sebastianello n. 6 – 00187 Roma, Curatore del Fallimento n. 526/2017 – ***), dichiarato dal Tribunale di Roma il 23 giugno 2017,

RENDE NOTO

che il Giudice Delegato, Dott.ssa Carmen Bifano, con provvedimento del 16 ottobre 2026, visti gli artt. 104-ter e 41, comma 4, L.F., ha approvato il Supplemento al programma di liquidazione dell'11 ottobre 2026 e autorizzato la vendita, mediante procedura competitiva ex art. 107, comma 1, L.F., con un unico avviso e gara telematica asincrona, dei beni di seguito descritti, avvalendosi del gestore della vendita telematica **Vanguard S.r.l.** (iscritta al n. 84 del Registro dei gestori delle vendite telematiche – portale **www.vanguardtools.it**);

AVVISA DELLA VENDITA

Termine per la presentazione delle offerte: 13 Gennaio 2027 ore 12:00

Inizio della gara sui Lotti 1 e 2: ore 12:00 del 14 Gennaio 2027– durata 7 giorni

Inizio della gara sul Lotto 3: – durata 7 giorni

Descrizione dei lotti

Lotto	Descrizione	Ubicazione	Dati catastali / identificativi	Stato
1	**Immobile di Napoli**: capannone a uso laboratorio di lavanderia industriale al piano terra (due ampi locali a laboratorio, un ufficio, tre vani tecnici, cabina elettrica con accesso da strada), corte esclusiva parzialmente coperta da tettoia; superficie commerciale 965,75 mq (950 mq coperti + 73,76 mq di corte); altezza media 5,85 m	Napoli-Secondigliano, IV Traversa Privata di Via Limitone di Arzano n. 51	NCEU Napoli, Sez. Urb. SEC, F. 3, P.lla 746, Sub 1, z.c. 4, cat. D/7, R.C. € 6.828,00	Libero da persone; vi si trovano i Macchinari
2	**Macchinari** per lavanderia industriale: linea di lavaggio, essiccazione, stiro, piegatura e confezionamento composta da 230 beni, come da elenco allegato alla perizia	In parte nell'Immobile di Napoli e in parte nell'Immobile Adiacente (P.lla 886)	Perizia Vanguard S.r.l. del 04.08.2026; verbale di dissequestro G.d.F. del 22.04.2026	In opera, ancorati al suolo
3	**Immobile di Napoli e Macchinari** in unico lotto (offerta congiunta), alternativo ai Lotti 1 e 2	come sopra	come Lotti 1 e 2	come sopra

Prezzi, offerte minime, cauzione e rilanci

Lotto	Prezzo base (€)	Offerta minima (75%) (€)	Cauzione	Rilancio minimo (€)
1	385.000,00	288.750,00	≥ 10% del prezzo offerto	5.000,00
2	368.388,00	276.291,00	≥ 10% del prezzo offerto	5.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto	Prezzo base (€)	Offerta minima (75%) (€)	Cauzione	Rilancio minimo (€)
3	661.291,00	495.968,25	≥ 10% del prezzo offerto	10.000,00

Il prezzo base del Lotto 3 è pari alla somma del prezzo base dell'Immobile di Napoli (€ 385.000,00) e del prezzo base dei Macchinari ridotto del 25% (€ 276.291,00), riduzione riconosciuta in caso di offerta congiunta in misura pari, in via prudenziale, ai costi di rimozione evitati. Sono valide le offerte pari o superiori all'offerta minima; sono inefficaci quelle inferiori.

Buyer's Premium (compenso del gestore, a carico dell'aggiudicatario)

Scaglione del valore di aggiudicazione (Immobile)	Compenso
Oltre € 2.000.001,00	1%
Da € 1.000.001,00 fino a € 2.000.000,00	2%
Da € 500.001,00 fino a € 1.000.000,00	3%
Fino a € 500.000,00	4%

- **Lotto 1**: scaglioni regressivi della tabella. Il valore di aggiudicazione è frazionato secondo gli scaglioni e su ogni frazione si applica la relativa percentuale; il compenso è la somma degli importi così calcolati.
- **Lotto 2**: 10% del prezzo di aggiudicazione.
- **Lotto 3**: il prezzo di aggiudicazione è ripartito tra Immobile (58,22%) e Macchinari (41,78%) in proporzione ai rispettivi prezzi base del lotto; si applicano gli scaglioni alla quota Immobile e il 10% alla quota Macchinari. *Esempio al prezzo base: € 15.400,00 + € 27.629,10 = € 43.029,10.*

Gli importi sono oltre IVA di legge e vanno versati a Vanguard S.r.l. mediante bonifico entro il termine del saldo prezzo, sul conto indicato da Vanguard: IBAN IT37B0301503200000004609116.

Informazioni essenziali sui beni

Situazione urbanistica ed edilizia dell'Immobile di Napoli. Il fabbricato, edificato senza titolo all'inizio degli anni '80, è oggetto di domanda di condono edilizio cumulativa con l'Immobile Adiacente, per la quale risultano versati i soli acconti (saldo stimato dal perito in circa € 20.000,00, a carico dell'aggiudicatario, che dovrà verificarne l'esatto importo presso gli uffici comunali); risulta rilasciato parere di conformità edilizia del Comune di Napoli prot. PG/2018/747906 del 27.08.2018. L'immobile è privo di certificato di agibilità e delle certificazioni di conformità degli impianti ex D.M. 37/2008; nel muro portante di confine sono stati aperti abusivamente quattro passaggi verso l'Immobile Adiacente; i servizi igienici sono ubicati nell'Immobile Adiacente; cabina elettrica e impianto di depurazione, collocati nell'Immobile di Napoli, servono entrambi i fabbricati e l'autorizzazione all'allaccio in fogna (det. dir. n. 2461 del 04.04.2019) è comune ai due capannoni. La planimetria catastale è stata aggiornata con DocFa del 09.06.2026 (prat. NA0230215). A.P.E. classe E (cod. 20260613-063049-01050).

Formalità pregiudizievoli (certificato notarile del Notaio Alessandro Fiori del 05.02.2026): ipoteca giudiziale iscritta a Napoli 1 il 24.11.2015 al n. 3712 R.P. a favore di *** ; ipoteca giudiziale iscritta a Napoli 1 il 30.01.2017 al n. 316 R.P. a favore d*** Ne sarà ordinata la cancellazione ex art. 108, comma 2, L.F., con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Immobile Adiacente (non oggetto di vendita). Il capannone confinante, censito al NCEU di Napoli, Sez. SEC, F. 3, P.lla 886, Sub 1, cat. D/7, di proprietà di terzi, è collegato all'Immobile di Napoli da numerose aperture e ne condivide gli impianti; vi si trovano i servizi igienici e una parte dei Macchinari. I suoi proprietari si sono dichiarati disponibili, senza alcun obbligo né affidamento per gli interessati e con facoltà di revoca con preavviso di sette giorni, sino al 31 marzo 2027, a valutare offerte d'acquisto dell'Immobile Adiacente, che potranno essere fatte pervenire al Curatore, il quale provvederà a inoltrarle.

Rivendiche e diritti di terzi. Il curatore della Liquidazione Giudiziale *** (Trib. Napoli n. ***) ha assentito alla vendita di tutti i beni presenti nei due immobili e ha preannunciato una domanda di rivendica, il cui esito incide esclusivamente sulla destinazione del ricavato e non sull'acquisto. *** *** . ha affermato, senza fornire documentazione, di essere proprietaria di alcuni macchinari.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gli interessati sono tenuti a prendere visione integrale della Perizia DD&P, della Perizia Vanguard, del certificato notarile e di tutta la documentazione pubblicata sul PVP e su www.vanguardtools.it.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DISCIPLINARE DI GARA

Art. 1 – Lotti alternativi e Valore Separato

Sono posti in vendita tre lotti: il Lotto 3 è alternativo ai Lotti 1 e 2. È possibile presentare offerte per uno, due o tutti i lotti, con un'offerta e una cauzione distinte per ciascun lotto.

Si definisce **«Valore Separato»** la somma dei migliori prezzi conseguiti all'esito delle gare sui Lotti 1 e 2 (ovvero il miglior prezzo dell'unico lotto per il quale vi siano offerte). Il Lotto 3 è aggiudicato solo se il prezzo finale raggiunto nella relativa gara è pari o superiore al Valore Separato; in caso contrario sono aggiudicati separatamente i Lotti 1 e 2 (art. 6).

FASE 1 – LE OFFERTE IRREVOCABILI CAUZIONATE

Art. 2 – Modalità di presentazione delle offerte e delle cauzioni

Le offerte possono essere presentate esclusivamente in via telematica, entro il termine indicato nel presente avviso. L'offerta è trasmessa dal **PRESENTATORE**, che deve coincidere con l'offerente salvo procura, mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, utilizzando il modulo web precompilato disponibile sul portale **venditepubbliche.giustizia.it**, accessibile anche dal link presente nella scheda del lotto su www.vanguardtools.it.

L'offerente deve disporre di una casella PEC «per la vendita telematica» ai sensi dell'art. 12, commi 4 e 5, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, ovvero, in mancanza, sottoscrivere l'offerta con firma digitale e trasmetterla tramite PEC ordinaria. Ciascun Presentatore può presentare un'unica offerta vincolante per ciascun lotto.

La cauzione, pari ad almeno il **10% del prezzo offerto**, deve essere versata con bonifico sul conto corrente intestato alla Vanguard s.r.l., IBAN IT37B0301503200000004609116, con causale «Fall. 526/2017 – cauzione Lotto [n.]». L'accredito sul conto suddetto entro il termine per le offerte è condizione di validità dell'offerta; la contabile del bonifico deve essere allegata alla busta telematica.

L'offerente deve pagare il bollo digitale di **€ 16,00** tramite PagoPA sul Portale dei Servizi Telematici (pst.giustizia.it), salvo esenzioni di legge. Compilato il modulo, il sistema genera il file «offertaintegrale.xml», che va firmato digitalmente; il file compresso «.zip.p7m» deve essere inviato via PEC senza essere rinominato, aperto o alterato.

L'offerta è inammissibile se: perviene oltre il termine; non è accompagnata da cauzione o la cauzione è irregolare, insufficiente o non accreditata nel termine; lo stesso Presentatore presenta più offerte per il medesimo lotto; il prezzo non è indicato o è inferiore all'offerta minima del lotto.

Art. 3 – Contenuto dell'offerta irrevocabile e delle cauzioni

Ai sensi dell'art. 12 D.M. 32/2015 l'offerta deve contenere:

- **a)** cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio e stato civile dell'offerente persona fisica, ovvero denominazione, sede, codice fiscale/partita IVA e dati del legale rappresentante della persona giuridica;
- **b)** l'ufficio giudiziario presso cui pende la Procedura (Tribunale di Roma) e il numero di ruolo (Fallimento n. 526/2017);
- **c)** la descrizione del bene e il numero del lotto;
- **d)** l'indicazione del referente della Procedura (Curatore Prof. Avv. Antonio Capizzi);
- **e)** la data e l'ora fissate per l'inizio della gara;
- **f)** il prezzo offerto, non inferiore all'offerta minima del lotto;
- **g)** l'importo, la data, il CRO/TRN e l'IBAN di addebito della cauzione;
- **h)** il termine di pagamento del saldo, in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- **i)** la dichiarazione ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231 (antiriciclaggio);
- **j)** la dichiarazione di aver preso visione delle perizie e della documentazione pubblicata e di accettare integralmente il presente Disciplinare;
- **k)** la dichiarazione di irrevocabilità dell'offerta;
- **l)** l'indirizzo PEC e un recapito telefonico per le comunicazioni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Casi particolari: l'offerente estero privo di codice fiscale italiano indica il codice fiscale del Paese di residenza o analogo identificativo, con il codice Paese ISO 3166-1 alpha-2; in caso di offerta presentata da più persone, da Presentatore diverso dall'offerente o tramite avvocato, è necessaria procura per atto pubblico o scrittura privata autenticata, con indicazione delle quote; il coniuge in comunione legale dei beni che intenda escludere il bene dalla comunione deve allegare la dichiarazione dell'altro coniuge ai sensi dell'art. 179 c.c.; per l'offerente minorenne è necessaria l'autorizzazione del Giudice Tutelare; il cittadino straniero soggiornante in Italia allega permesso o carta di soggiorno in corso di validità.

Art. 4 – Documenti allegati all'offerta

All'offerta devono essere allegati: contabile del bonifico della cauzione; copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente; visura camerale aggiornata (per le società, non anteriore a tre mesi) in caso di impresa individuale o società; autorizzazione del Giudice Tutelare in caso di offerente minorenne; procure eventualmente necessarie. Tutti gli allegati sono cifrati dal software ministeriale unitamente all'offerta.

FASE 2 – MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

Art. 5 – Svolgimento della gara sui Lotti 1 e 2

Le offerte sono decifrate e rese disponibili al gestore da 180 a 120 minuti prima dell'inizio della gara. Gli offerenti partecipano tramite la propria area riservata sul portale www.vanguardtools.it, con le credenziali trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio.

Per ciascuno dei Lotti 1 e 2: in presenza di un'unica offerta valida, essa vale come miglior prezzo del lotto; in presenza di più offerte valide si apre una gara telematica **asincrona della durata di sette giorni**, con base pari all'offerta più alta e rilanci non inferiori al rilancio minimo indicato; a parità di offerte, prevale quella trasmessa per prima.

Prolungamento: se nelle ultime sei ore di gara perviene un rilancio valido, la gara è prorogata di ulteriori sei ore, con avviso a tutti i partecipanti, e così di seguito fino a quando nessun rilancio perviene nelle ultime sei ore. La gara si chiude quando è trascorso il tempo massimo senza ulteriori rilanci; l'ultima offerta valida determina il miglior prezzo del lotto.

La presentazione di un'offerta irrevocabile non dà di per sé diritto all'acquisto.

Art. 6 – Gara sul Lotto 3 e aggiudicazione

Se sono pervenute offerte valide per il Lotto 3, conclusa la gara sui Lotti 1 e 2 si apre tra gli offerenti del Lotto 3 una gara con le medesime modalità (sette giorni, prolungamento di sei ore, rilancio minimo € 10.000,00), con base pari al **maggiore tra l'offerta congiunta più alta e il Valore Separato**.

Il Lotto 3 è aggiudicato se il prezzo finale è pari o superiore al Valore Separato, prevalendo l'offerta congiunta a parità di importo; in tal caso le offerte sui Lotti 1 e 2 perdono efficacia. In caso contrario sono aggiudicati separatamente i Lotti 1 e 2 ai rispettivi migliori offerenti. In assenza di offerte valide per i Lotti 1 e 2, il Lotto 3 è aggiudicato al miglior offerente.

Le cauzioni degli offerenti non aggiudicatari sono restituite senza interessi, al netto delle sole spese bancarie, sul conto di provenienza.

Art. 7 – Prezzo di riserva

Non è previsto un prezzo di riserva ulteriore rispetto all'offerta minima indicata per ciascun lotto.

Art. 8 – Aggiudicazione definitiva e poteri degli organi della Procedura

L'aggiudicazione è provvisoria e diviene definitiva con il pagamento integrale del prezzo. Ai sensi dell'art. 107, comma 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 del prezzo offerto. Ai sensi dell'art. 108, comma 1, L.F., il Giudice Delegato può sospendere le operazioni di vendita per gravi e giustificati motivi, ovvero impedirne il perfezionamento quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato. L'esito di ciascun esperimento è comunicato al G.D. ai sensi dell'art. 107, comma 5, L.F.

Art. 9 – Termini di pagamento e commissioni

Il saldo prezzo, dedotta la cauzione, e gli oneri di trasferimento devono essere versati sul conto della Procedura (IBAN IT 02 P 02008 05340 000104843512) **entro 120 giorni dall'aggiudicazione**, a pena di decadenza e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

perdita della cauzione. Entro lo stesso termine l'aggiudicatario versa a Vanguard S.r.l. il Buyer's Premium determinato secondo la tabella a scaglioni e le percentuali indicate nel presente avviso, oltre IVA, mediante bonifico da conto corrente a lui intestato presso un istituto operante in Italia. La fattura del gestore è emessa a incasso avvenuto.

Sono a carico dell'aggiudicatario: imposte di trasferimento secondo il regime applicabile onorari del Notaio Alessandro Fiori per l'atto di trasferimento dell'Immobile (preventivo pubblicato unitamente all'avviso), oneri di cancellazione delle formalità e ogni altro onere connesso al trasferimento.

Art. 10 – Trasferimento, rimozione dei Macchinari e custodia

L'atto di trasferimento dell'Immobile di Napoli è stipulato a rogito del Notaio Alessandro Fiori di Roma; la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è ordinata ai sensi dell'art. 108, comma 2, L.F.

- L'aggiudicatario del **Lotto 2** deve rimuovere, a propria cura e spese, tutti i Macchinari da entrambi gli immobili **entro 30 giorni dal pagamento del saldo**.
- L'aggiudicatario del **Lotto 3** deve rimuovere, nel medesimo termine, i Macchinari collocati nell'Immobile Adiacente, salvo che ne acquisti la proprietà o si accordi con i relativi proprietari.
- Ogni indennità, danno o costo connesso alla permanenza dei Macchinari nell'Immobile Adiacente dopo il trasferimento è a carico dell'aggiudicatario, che ne manleva la Procedura.
- L'aggiudicatario del solo **Lotto 1** acquista l'Immobile di Napoli con i Macchinari ivi presenti, dei quali è automaticamente costituito custode a titolo gratuito; deve consentirne l'accesso per la visita da parte degli eventuali interessati e rinuncia a ogni indennità per l'occupazione sino a che i Macchinari non siano liquidati nei successivi esperimenti di vendita.

Art. 11 – Pagamento rateale

Non è ammesso il pagamento rateale del prezzo.

Art. 12 – Inadempimento dell'aggiudicatario

In caso di mancato versamento del saldo prezzo o degli oneri nel termine, l'aggiudicatario decade dall'aggiudicazione e la cauzione è incamerata dalla Procedura a titolo di penale, salvo il maggior danno, in applicazione dei principi di cui all'art. 587 c.p.c., in quanto compatibile. La Procedura potrà aggiudicare il bene al successivo miglior offerente o disporre un nuovo esperimento.

Art. 13 – Garanzie sulla vendita

La vendita è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, senza alcuna garanzia per vizi, anche occulti, mancanza di qualità, effettivo funzionamento dei Macchinari o difetti dei medesimi, difformità urbanistiche, edilizie, catastali o impiantistiche; la vendita, avendo natura forzata (art. 2922 c.c.), non può essere revocata né impugnata per alcuno di tali motivi né per lesione. Le verifiche, regolarizzazioni, sanatorie (incluso il saldo del condono), certificazioni impiantistiche, l'eventuale separazione delle utenze e degli impianti dall'Immobile Adiacente e i relativi costi sono a esclusivo carico dell'aggiudicatario, che potrà avvalersi, ove ne ricorrano i presupposti, delle disposizioni di cui agli artt. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001 e 40, comma 6, L. 47/1985. Il gestore Vanguard S.r.l. non è parte del trasferimento.

Art. 14 – Visite

Le visite si svolgono esclusivamente su appuntamento, alla presenza di un incaricato dell'Istituto di Vigilanza Argo S.r.l., previa richiesta tramite il PVP o al gestore Vanguard S.r.l. (tel. 06 56558420 – info@vanguardfund.it) o al Curatore (tel. 06 6793523 - segreteria@rcstudio.eu).

Art. 15 – Esperimenti successivi

Per i lotti rimasti invenduti si procede automaticamente a successivi esperimenti con le medesime modalità, ciascuno con prezzo base ridotto del 25% rispetto al precedente, salvo diversa determinazione degli organi della Procedura.

Art. 16 – Pubblicità, notifiche e foro competente

Il presente avviso è pubblicato, almeno trenta giorni prima dell'inizio della procedura competitiva, sul Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi dell'art. 107, comma 1, L.F. e dell'art. 490 c.p.c., nonché sul portale www.vanguardtools.it, su astegiudiziarie.it, per estratto su «Il Sole 24 Ore» e su «Il Mattino», sui portali casa.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

e idealista.it, mediante comunicazioni mirate agli operatori del settore e, per i Macchinari, sui principali portali di macchinari industriali usati, anche internazionali, con versione in lingua inglese. L'avviso è notificato ai creditori ipotecari ai sensi dell'art. 107, comma 3, L.F.

Per ogni controversia relativa alla presente vendita è competente in via esclusiva il Tribunale di Roma.

Contatti

Curatore	Prof. Avv. Antonio Capizzi – Via San Sebastianello n. 6 – 00187 Roma – tel. 06.6793523 – segreteria@rcstudio.eu – PEC f526.2017roma@pecfallimenti.it
Gestore della vendita	Vanguard S.r.l. – Via Giunio Bazzoni 15, Roma – tel. 06 56558420 – info@vanguardfund.it – PEC vanguardsrl_@legalmail.it – www.vanguardtools.it

Roma,

Il Curatore
Prof. Avv. Antonio Capizzi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009