



TRIBUNALE DI NAPOLI
7a sezione civile - Fall. n.258/10

**AVVISO DI VENDITA
DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Giudice delegato: dott.ssa Alessia Notaro
Custode/Curatore: Avv. Rita Verde
Delegato alla vendita: Avv. Roberto Iodice

presso il Tribunale di Napoli al Centro direzionale, nei locali della settima sezione civile fallimentare **Torre A, piano 5°, stanza 27** (come da decreto Presidenziale del 19/02/2025), avanti al Professionista delegato alle operazioni di vendita, avv. Roberto Iodice, è stata fissata

il giorno **18 novembre 2025** alle ore 12,00 la vendita **senza incanto**,

ai sensi dell'articolo 573 c.p.c. dei beni immobili analiticamente descritti nella perizia redatta dal dott. Domenico Parziale, allegata al fascicolo fall.n.258/10, alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente presso la Cancelleria del Giudice delegato, dott. Francesco Paolo Feo, VII sezione civile, Torre A, 14° piano del Tribunale di Napoli, oppure in stralcio sul sito internet www.astegiudiziarie.it; e sul PVP, in particolare:

LOTTO 8:

Prezzo base d'asta: fissato complessivamente per tutti i lotti, vedi in seguito

Diritto: piena ed esclusiva proprietà

Oggetto: **posto auto scoperto** al piano terra nello spazio chiuso antistante il palazzetto sito in CASORIA (NA), alla via Stromboli s.n.c., contrassegnato dal n.1, di circa 10,00 mq,
.- **confinante** a sud area condominiale, ad ovest con posto auto n.2, a nord con proprietà aliena, a est con area condominiale;

.- **riportato in** Catasto Fabbricati del Comune di Casoria (NA) al foglio 5, particella 601, subalterno 2, Cat.C/6, cl.1, di 10 mq, rend. 16,01 contrassegnato dal n.1;

.- **lo stato dei luoghi:** corrisponde alla planimetria catastale;

.- **provenienza:** all'esecutato per atto Notar Alessandra Del Balzo di Napoli del 23.07.2004, trascritto nei RR.II. di Napoli 2 in data 29.07.2004 ai nn.38974/27404. Ai venditori era giunto per atto dello stesso Notar Del Balzo del 29.11.2000, trascritto nei RR.II. di Napoli 2 in data 30.11.2000 ai nn.38464/27379 e 38465/27380;

Regolarità edilizia: concessione edilizia e accatastamento regolari;

Vincoli: nessun vincolo artistico e storico, l'area è soggetta a servitù aeroportuale (d.lgs.151/2006), vincolo non ancora regimentato

Occupazione: l'immobile è libero

Oneri: nessun onere condominiale

LOTTO 9:

Prezzo base d'asta: fissato complessivamente per tutti i lotti, vedi in seguito

Diritto: piena ed esclusiva proprietà

Oggetto: **posto auto scoperto** al piano terra nello spazio chiuso antistante il palazzetto sito in CASORIA (NA), alla via Stromboli s.n.c., contrassegnato dal n.2, di circa 10,00 mq,
.- **confinante** a sud area condominiale, ad ovest con posto auto n.3, a nord con proprietà aliena, a est con posto auto n.1;
.- **riportato in** Catasto Fabbricati del Comune di Casoria (NA) al foglio 5, particella 601, subalterno **3**, Cat.C/6, cl.1, di 10 mq, rend. 16,01 contrassegnato dal n.2;
.- **lo stato dei luoghi:** corrisponde alla planimetria catastale;
.- **provenienza:** all'esecutato per atto Notar Alessandra Del Balzo di Napoli del 23.07.2004, trascritto nei RR.II. di Napoli 2 in data 29.07.2004 ai nn.38974/27404. Ai venditori era giunto per atto dello stesso Notar Del Balzo del 29.11.2000, trascritto nei RR.II. di Napoli 2 in data 30.11.2000 ai nn.38464/27379 e 38465/27380;

Regolarità edilizia: concessione edilizia e accatastamento regolari;

Vincoli: nessun vincolo artistico e storico, l'area è soggetta a servitù aereoportuale (d.lgs.151/2006), vincolo non ancora regimentato

Occupazione: l'immobile è libero

Oneri: nessun onere condominiale

LOTTO 10:

Prezzo base d'asta: fissato complessivamente per tutti i lotti, vedi in seguito

Diritto: piena ed esclusiva proprietà

Oggetto: **posto auto scoperto** al piano terra nello spazio chiuso antistante il palazzetto sito in CASORIA (NA), alla via Stromboli s.n.c., contrassegnato dal n.3, di circa 10,00 mq;
.- **confinante** a sud area condominiale, ad ovest con posto auto n.4, a nord con proprietà aliena, a est con posto auto n.2;
.- **riportato in** Catasto Fabbricati del Comune di Casoria (NA) al foglio 5, particella 601, subalterno **4**, Cat.C/6, cl.1, di 10 mq, rend. 16,01 contrassegnato dal n.3;
.- **lo stato dei luoghi:** corrisponde alla planimetria catastale;
.- **provenienza:** all'esecutato per atto Notar Alessandra Del Balzo di Napoli del 23.07.2004, trascritto nei RR.II. di Napoli 2 in data 29.07.2004 ai nn.38974/27404. Ai venditori era giunto per atto dello stesso Notar Del Balzo del 29.11.2000, trascritto nei RR.II. di Napoli 2 in data 30.11.2000 ai nn.38464/27379 e 38465/27380;

Regolarità edilizia: concessione edilizia e accatastamento regolari;

Vincoli: nessun vincolo artistico e storico, l'area è soggetta a servitù aereoportuale (d.lgs.151/2006), vincolo non ancora regimentato

Occupazione: l'immobile è libero

Oneri: nessun onere condominiale

LOTTO 12:

Prezzo base d'asta: fissato complessivamente per tutti i lotti, vedi in seguito

Diritto: piena ed esclusiva proprietà

Oggetto: **posto auto scoperto** al piano terra nello spazio chiuso antistante il palazzetto sito in CASORIA (NA), alla via Stromboli s.n.c., contrassegnato dal n.6, di circa 56 mq,
.- **confinante** a sud ad ovest a nord ed a est con proprietà condominiale;
.- **riportato in** Catasto Fabbricati del Comune di Casoria (NA) al foglio 5, particella 601, subalterno **7**, Cat.C/6, cl.1, di 56 mq, rend. 89,66 contrassegnato dal n.6;
.- **lo stato dei luoghi:** corrisponde alla planimetria catastale;
.- **provenienza:** all'esecutato per atto Notar Alessandra Del Balzo di Napoli del 23.07.2004, trascritto nei RR.II. di Napoli 2 in data 29.07.2004 ai nn.38974/27404. Ai venditori era giunto per atto dello stesso Notar Del Balzo del 29.11.2000, trascritto nei RR.II. di Napoli 2 in data 30.11.2000 ai nn.38464/27379 e 38465/27380;

Regolarità edilizia: concessione edilizia e accatastamento regolari;

Vincoli: nessun vincolo artistico e storico, l'area è soggetta a servitù aereoportuale (d.lgs.151/2006), vincolo non ancora regimentato

Occupazione: l'immobile è libero

Oneri: nessun onere condominiale

LOTTO 13:

Prezzo base d'asta: fissato complessivamente per tutti i lotti, vedi in seguito

Diritto: piena ed esclusiva proprietà

Oggetto: **posto auto scoperto** al piano terra nello spazio chiuso antistante il palazzetto sito in CASORIA (NA), alla via Stromboli s.n.c., contrassegnato dal n.7, di circa 33 mq,
.- **confinante** a sud, ovest e nord con proprietà condominiale, a est con proprietà aliena;
.- **riportato in** Catasto Fabbricati del Comune di Casoria (NA) al foglio 5, particella 601, subalterno **8**, Cat.C/6, cl.1, di 33 mq, rend. 52,83, contrassegnato dal n.7;
.- **lo stato dei luoghi:** corrisponde alla planimetria catastale;
.- **provenienza:** all'esecutato per atto Notar Alessandra Del Balzo di Napoli del 23.07.2004, trascritto nei RR.II. di Napoli 2 in data 29.07.2004 ai nn.38974/27404. Ai venditori era giunto per atto dello stesso Notar Del Balzo del 29.11.2000, trascritto nei RR.II. di Napoli 2 in data 30.11.2000 ai nn.38464/27379 e 38465/27380;

Regolarità edilizia: concessione edilizia e accatastamento regolari;

Vincoli: nessun vincolo artistico e storico, l'area è soggetta a servitù aereoportuale (d.lgs.151/2006), vincolo non ancora regimentato

Occupazione: l'immobile è libero

Oneri: nessun onere condominiale

LOTTO 14:

Prezzo base d'asta: fissato complessivamente per tutti i lotti, vedi in seguito

Diritto: piena ed esclusiva proprietà

Oggetto: **posto auto scoperto** al piano terra nello spazio chiuso antistante il palazzetto sito in CASORIA (NA), alla via Stromboli s.n.c., contrassegnato dal n.8, di circa 36 mq,
.- **confinante** a sud con proprietà condominiale, a ovest, a nord, a est con proprietà aliena;
.- **riportato in** Catasto Fabbricati del Comune di Casoria (NA) al foglio 5, particella 601, subalterno **9**, Cat.C/6, cl.1, di 36 mq, rend. 57,64, contrassegnato dal n.8;
.- **lo stato dei luoghi:** corrisponde alla planimetria catastale;
.- **provenienza:** all'esecutato per atto Notar Alessandra Del Balzo di Napoli del 23.07.2004, trascritto nei RR.II. di Napoli 2 in data 29.07.2004 ai nn.38974/27404. Ai venditori era giunto per atto dello stesso Notar Del Balzo del 29.11.2000, trascritto nei RR.II. di Napoli 2 in data 30.11.2000 ai nn.38464/27379 e 38465/27380;

Regolarità edilizia: concessione edilizia e accatastamento regolari;

Vincoli: nessun vincolo artistico e storico, l'area è soggetta a servitù aereoportuale (d.lgs.151/2006), vincolo non ancora regimentato

Occupazione: l'immobile è libero

Oneri: nessun onere condominiale

SI CHIARISCE CHE IL PREZZO BASE D'ASTA fissato complessivamente per tutti i lotti sopra descritti, unitariamente intesi come un unico lotto, **E' DI € 6.667,00 (euro seimilaseicentosessantasette virgola zero zero)** e con rilancio minimo, in caso di gara, di € 500,00 (cinquecento virgola zero zero)

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

- 1.- Le offerte di acquisto (del lotto complessivo) dovranno essere contenute in duplice busta chiusa e presentate al Professionista delegato alla vendita presso il suo studio sito in Napoli al Centro direzionale Isola A/5, da sette giorni prima della data fissata per la vendita a quello che precede la stessa ed esclusivamente negli orari di ufficio dalle ore 16,00 alle 18,30.

Sulla busta esterna devono essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, il nome del Professionista delegato, la data della vendita. Il Delegato provvederà a far segnare sulla busta esterna dal depositario della stessa il giorno e l'ora della ricezione.

All'interno di tale busta deve essere inserita una **seconda busta**, anch'essa sigillata, e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del **numero della procedura esecutiva a cui si riferisce**.

La busta potrà essere depositata anche da persona diversa dall'offerente che dovrà essere però munita di documento di riconoscimento valido e munito di fotografia.

- 2.- **L'offerta**, redatta su foglio uso bollo, corredata da marca da bollo ogni 4 facciate, dovrà contenere:

a.- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. **Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. **Se l'offerente è minorenn**e, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. **Se l'offerente è persona giuridica**, dovranno essere indicati denominazione sociale completa, sede legale e PEC, numero REA, partita Iva e codice fiscale, dati anagrafici completi del legale rappresentante. **Se l'offerta è per persona da nominare**, l'aggiudicatario-mandante entro tre giorni dall'aggiudicazione provvisoria, presso lo studio del Professionista Delegato, dovrà depositare il mandato di data anteriore alla gara nonché dichiarare il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta;

b.- il numero di lotto ed i **dati identificativi del bene** per il quale l'offerta è proposta;

c.- l'indicazione del **prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo indicato, a pena di inefficacia dell'offerta. Più, precisamente: **l'Offerta minima non potrà essere inferiore ad € 5.000,00** (75% di 6.667,00);

d.- il termine di pagamento del saldo del prezzo offerto e degli oneri tributari accessori, che, comunque, non potrà essere superiore a 120 giorni dall'assegnazione provvisoria;

e.- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione** della perizia di stima e della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile, nonché l'accettazione dell'onere di dotare l'immobile dell'attestato di qualificazione energetica, ove necessario, a proprie spese in caso di assegnazione.

- 3.- All'offerta dovrà essere allegata:

- una fotocopia del documento di identità dell'offerente;
- la eventuale procura speciale notarile rilasciata al mandatario;

- per i minori, l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- e, in caso di società, un certificato aggiornato del registro delle imprese da cui siano desumibili i poteri di firma.
- 4.- All'offerta dovrà essere allegata per ciascun lotto, un **assegno circolare non trasferibile intestato a: "Trib.NA FALL. 258/2010 Gestione vendita immobiliare"** per **un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo.
- 5.- **L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.**
Essa, peraltro, se unica non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Professionista delegato di valutare se dar luogo oppure no alla vendita, a meno che non sia pari o più alta del valore di base di asta del bene.
- 6.- Se non vi sono altri elementi di valutazione e se non sono state presentate istanze di assegnazione ex art.588 cpc, **nel caso di unica offerta con valore inferiore della base d'asta e sino al 75% dello stesso, il Curatore dovrà esprimere il suo parere (se presenza), ovvero (se non presenza) dovrà farlo pervenire prima dell'inizio dell'asta, sull'accettazione o meno di tale offerta di acquisto.**
La mancata espressione sul punto da parte del Curatore precedente verrà considerata dal Delegato come assenso all'assegnazione provvisoria del bene.
- 7.- **In caso di più offerte valide**, si procederà a gara tra gli offerenti, ponendo a base della gara l'offerta più alta, e si procederà mediante rilanci verbali del minimo stabilito per il lotto complessivo (€ 500,00). I beni verranno complessivamente e definitivamente aggiudicati a chi avrà effettuato il rilancio più alto.
- 8.- Il pagamento del residuo prezzo dovrà avvenire entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza d'indicazione del termine o laddove sia indicato un termine superiore, entro e non oltre 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione provvisoria, pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita di quanto versato a titolo di cauzione, nonché l'ulteriore responsabilità prevista dal secondo comma dell'art.587 cod.proc.civ. Al riguardo si precisa che, in base alla nuova formulazione dell'art.569, co.3, c.p.c., su motivata istanza dell'aggiudicatario "quando ricorrono giustificati motivi, il Giudice dell'Esecuzione può disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro un termine non superiore a dodici mesi".
L'aggiudicatario potrà, altresì, versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.
Il versamento del saldo dovrà essere effettuato su apposito libretto bancario all'ordine del Giudice presso la Banca che verrà indicata all'atto dell'assegnazione provvisoria.
Nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà versare l'importo delle spese di trasferimento comunicategli dal Professionista Delegato. Il versamento dovrà avvenire su un diverso libretto bancario intestato all'ordine del Professionista Delegato.

9.- Previa dichiarazione dell'aggiudicatario provvisorio di volersi avvalere dei benefici di legge per l'acquisto come "prima casa" (Nota 2 *bis* dell'art. 1 della Tariffa parte I, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n.131), l'importo degli oneri tributari sarà indicato al medesimo dal Delegato dopo la aggiudicazione provvisoria, e dovranno essere versati nello stesso termine del prezzo su altro apposito libretto bancario all'ordine del Professionista Delegato alla vendita aperto dal medesimo presso lo stesso istituto di credito. In caso d'inadempimento, la aggiudicazione provvisoria sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate.

10.- Sono altresì a carico dell'aggiudicatario ogni ulteriore ed eventuale spesa di vendita, ed ogni ulteriore ed eventuale onere fiscale derivante dalla vendita stessa, come prevista dalla disciplina fiscale vigente al momento del decreto di trasferimento. Allo stesso modo all'acquirente verranno restituite le eventuali somme corrisposte in più rispetto alle spese effettivamente sostenute per il trasferimento.

11.- I partecipanti dopo aver fatti tutti gli opportuni sopralluoghi, accettano i beni e la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni 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.

La vendita forzata 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, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - 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.

12.- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il Professionista delegato dai relativi adempimenti.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Ulteriori informazioni possono essere richieste presso il Tribunale di Napoli settima sezione civile nella Cancelleria Fallimentare del Giudice Francesco Paolo Feo, ovvero al Professionista Delegato alla vendita avv. Roberto Iodice, con Studio in Napoli al Centro Direzionale A/5 tel.081.7875704, e-mail avv.robertiodice@gmail.it, nonché sul sito internet www.astegiudiziarie.it e per le visite dei beni al Custode Curatore del Fallimento avv. Rita Verde tel. 338.4714163.

Napoli li 08.09.2025

Il Professionista Delegato alla vendita

Avv. Roberto Iodice