

Giudice Delegato: Dott.ssa Loredana Ferrara

Curatore: Dott. Mario Botta

Avviso di vendita immobiliare senza incanto  
(art. 107 L. F.)

Il sottoscritto Dott. Mario Botta, curatore del fallimento in epigrafe,

AVVISA

che presso lo studio in Napoli al Centro Direzionale isola El piano 1 interno 9 – innanzi al curatore stesso

è stata fissata

il giorno 03/02/2026, ore 16:00, la vendita senza incanto dei seguenti beni immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali, a corpo e non a misura analiticamente descritti nella perizia redatta dall'architetto Anna Scala, nelle successive integrazioni e nella relazione ipo-catastale redatta dal notaio Francesco Merola, allegate al fascicolo del fallimento, che dovranno essere consultate dall'eventuale offerente ed alle quali si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sugli stessi.

Ubicazione e descrizione degli immobili

1) Gli immobili di proprietà del fallito, sig. sono siti in San Giuseppe Vesuviano alla Via Croce Rossa n. 225/229 e alla Via Mattiuli n. 58/60. Trattasi precisamente di:

**A) VIA CROCE ROSSA**

- LOTTO PIANO SECONDO

costituito dai 4 appartamenti del piano secondo (costituito dai già lotto 3, lotto 4, lotto 5 e lotto 6):

appartamento sito in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla Via Croce Rossa n. 229, piano secondo, int. 9 – foglio 2, particella 516, sub 9 (denominato **appartamento CR 2.9**);

appartamento sito in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla Via Croce Rossa n. 229, piano secondo, int. 10 – foglio 2, particella 516, sub 10 (denominato **appartamento CR 2.10**);

appartamento sito in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla Via Croce Rossa n. 229, piano secondo, int. 11 – foglio 2, particella 516, sub 11 (denominato **appartamento CR 2.11**);

appartamento sito in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla Via Croce Rossa n. 229, piano secondo, int. 12 – foglio 2, particella 516, sub 12 (denominato **appartamento CR 2.12**);

- LOTTO PIANO QUARTO

costituito dai 4 appartamenti del piano quarto (costituito dai già lotto 7, lotto 8, lotto 9 e lotto 10):

appartamento sito in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla Via Croce Rossa n. 229, piano quarto, int. 17– foglio 2, particella 516, sub 17 (denominato **appartamento CR 4.17**);

appartamento sito in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla Via Croce Rossa n. 229, piano quarto, int. 18– foglio 2, particella 516, sub 18 (denominato **appartamento CR 4.18**);

appartamento sito in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla Via Croce Rossa n. 229, piano quarto, int. 19– foglio 2, particella 516, sub 19 (denominato **appartamento CR 4.19**);

appartamento sito in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla Via Croce Rossa n. 229, piano quarto, int. 20 – foglio 2, particella 516, sub 20 (denominato **appartamento CR 4.20**);

- **LOTTO 12** immobile (garage) dati catastali: categoria C/6, catasto fabbricati, foglio 2, particella 516, sub 23, classe 5, mq. 418, piano S1, r. c. euro 2.374,67 proprietà pari a 1/2;
- **LOTTO 14** immobile (negozi) dati catastali: categoria C/2, catasto fabbricati, foglio 2, particella 438, sub 12, classe 3, mq. 104, piano T, r. c. euro 676,77 proprietà pari a 1/5.
- **LOTTO 11** immobile (casa di abitazione) dati catastali: categoria A/2, catasto fabbricati, foglio 2, particella 516, sub 21/22, classe 6, vani 8,5 + 5,5, r. c. euro 1.053,57 e euro 681,72 piena proprietà.

Il valore di stima degli immobili giudicato dallo stimatore, e arrotondato dallo stesso, è pari a:

- LOTTO PIANO SECONDO euro 702.000
- LOTTO PIANO QUARTO euro 723.000
- LOTTO 12 euro 156.750
- LOTTO 14 euro 14.750
- LOTTO 11 euro 705.000

Il prezzo base della vendita è fissato come segue:

- LOTTO PIANO SECONDO euro 296.156
- LOTTO PIANO QUARTO euro 305.016
- LOTTO 12 euro 49.597
- LOTTO 14 euro 1.667

I lotti indicati sono riportati nella perizia di valutazione e successive integrazioni del C.T.U.  
architetto Anna Scala.

Provenienza

Le unità immobiliari di proprietà del sig. ...., siti in San Giuseppe Vesuviano alla Via Croce Rossa n. 225/229, sono pervenute come segue:

- A) Immobili riportati in catasto fabbricati nel Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA) al foglio 2, p.lla 516, sub 9, 10, 11, 12, 17, 18, 19, 20, 23, 24, 25, 26, 27 –

**NN. 21.497/16.558 del 03 agosto 1987**

Atto di donazione per notaio Carlo Tafuri di Napoli del 30 luglio 1987 – rep. N. 135072.

Si precisa che in favore di .... risulta trascritto, in data 02/04/1984 ai nn. 10746/9145, atto di donazione per notaio Carlo Tafuri in data 06 marzo 1984 avente ad oggetto l'appartamento “al piano ultimo o quinto sopra rialzato”, int. 21 del fabbricato sito in San Giuseppe Vesuviano, il quale risulta riportato in catasto fabbricati dello stesso Comune al foglio 2, p.lla 516, sub 23 (oggi 21/22);

- B) Immobile riportato in catasto fabbricati nel Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA) al foglio 2, p.lla 438, sub 12 –

**NN. 7179/4559 del 17 aprile 1942**

Atto di compravendita per notaio E. Menzione di San Giuseppe Vesuviano del 16 marzo 1942 XX registrato lì 24 detti n. 496;

**NN. 8.802/6.578 del 18 marzo 1996**

Certificato di denunziata successione, Ufficio del Registro di Nola (NA) del 09 gennaio

1995 – rep. N. 33/644;

**NN. 1.121/814 del 15 gennaio 2000**

Certificato di denunziata successione, Ufficio del Registro di Nola (NA) del 21 luglio 1991 – rep. n. 22/687;

**NN. 40.829/30.265 del 12 novembre 2001**

Certificato di denunziata successione, Ufficio del Registro di Nola (NA) del 25 novembre 1999

– rep. n. 82/703;

**NN. 40.830/30.266 del 12 novembre 2001**

Certificato di denunziata successione, Ufficio del Registro di Nola (NA) del 25 novembre 1999 – rep. n. 83/703;

Sugli immobili esistono le seguenti formalità:

a) **NN. 17.339/2.752 del 27 aprile 2011**

Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73, per la somma di euro 65.050,64 di cui euro 28.784,83 per capitale, nascente da atto amministrativo del 26/04/2011, rep. n. 163/7111, pubblico ufficiale Equitalia Polis S.p.A. con sede in Napoli;

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

b) NN. 47.587/33.681 del 24 novembre 2011

**c) Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Napoli, rep. 36/2011.**

Si segnala che per la continuità delle trascrizioni, ai sensi dell'art. 2650 c.c., non risulta trascritto atto di accettazione espressa o tacita riguardo alla successione del 08/07/1994 in morte di ( ) ed alla successione del 02/10/1991 in morte di ( ) ciò agli effetti della continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio dalla trascrizione della sentenza di fallimento.

Dati concernenti la regolarità urbanistico - edilizia:

Il fabbricato di Via Croce Rossa ricade nell'ambito 1 del PRG comunale, adottato il 18/05/1979 e approvato il 17/10/1983; esso è stato realizzato in conformità alla Licenza Edilizia n. 26 bis/68 del 26/02/1968, rilasciata dal Sindaco del Comune di San Giuseppe Vesuviano a (padre di ), su suolo appartenente a in virtù di titolo precedente al 1963. Per la costruzione nel suo complesso, composta di n. 72 vani utili, l'Autorizzazione di abitabilità fu rilasciata dal Sindaco del Comune di San Giuseppe Vesuviano il 27/11/1970, visto il verbale di ispezione del tecnico delegato che ne attestava la conformità al progetto approvato.

Il fabbricato di Via Mattiuli n. 58/60/62/70 (fabbricato residenziale con negozio al piano terra e deposito al piano cantinato) risulta costruito in assenza di concessione edilizia.

Per il predetto fabbricato di Via Mattiuli, tuttavia, risultano presentate agli atti del Comune di San Giuseppe Vesuviano, entro la data del 31 marzo 1995, diverse istanze di condono, con contestuale versamento delle oblazioni previste. Ad oggi il comune non si è ancora espresso sulla sanabilità degli abusi e sull'accoglimento delle domande di condono; sono da considerarsi, inoltre, gli oneri accessori eventualmente da versare successivamente il cui importo ad oggi non è determinabile in misura certa.

Stato di possesso:

- gli immobili risultano liberi.

**B) VIA MATTIULI**

- LOTTO 15 laboratorio/magazzino al piano cantinato, foglio 4, particella 844, sub 12, cat. C/3, mq. 610, piena proprietà
- LOTTO 16 negozio piano terra in cortile-posti auto scoperti, foglio 4, particella 844, sub 2, cat. C/1, mq 610;
- LOTTO 17 appartamento piano primo, int. 1, balconi/terrazzo a livello, foglio 4, particella 844, sub 3, cat. A/2, vani 6,5 piena proprietà;
- LOTTO 19 appartamento piano secondo, int. 3, balconi/terrazzi a livello terrazza (corte interna), foglio 4, particella 844, sub 5, cat. A/2, vani 6,5 piena proprietà;

TRIBUNALE DI NAPOLI  
SEZIONE FALLIMENTARE



LOTTO 20 appartamento piano secondo, int. 4, balconi/terrazzi a livello, foglio 4, particella 844, sub 4, cat. A/2, vani 5,5 piena proprietà;

- LOTTO 21 appartamento piano secondo, int. 5, balconi/terrazzi a livello, foglio 4, particella 844, sub 7, cat. A/2, vani 6,5 piena proprietà;
- LOTTO 23 appartamento piano secondo. int. 7, balconi/terrazzi a livello, foglio 4, particella 844, sub 9, cat. A/2, vani 7, piena proprietà;
- LOTTO 24 appartamento piano secondo, int. 8, balconi/terrazzi a livello, foglio 4, particella 844, sub 8, cat. A/2, vani 5,5 piena proprietà;



Il valore di stima degli immobili giudicato dallo stimatore, e arrotondato dallo stesso, è pari a:

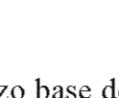
- LOTTO 15 euro 221.650
- LOTTO 16 euro 556.420
- LOTTO 17 euro 130.300
- LOTTO 19 euro 126.780
- LOTTO 20 euro 96.530



LOTTO 21



- LOTTO 23 euro 117.270
- LOTTO 24 euro 110.300



Il prezzo base della vendita è fissato come segue:

- LOTTO 15 euro 221.650
- LOTTO 16 euro 556.420
- LOTTO 17 euro 130.300
- LOTTO 19 euro 126.780
- LOTTO 20 euro 96.530
- LOTTO 21 euro 117.270

TRIBUNALE DI NAPOLI  
SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
LOTTO 23

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
euro 110.300

- LOTTO 24 euro 86.880

Provenienza:

Le unità immobiliari di proprietà del sig.  
Via Mattiuli n. 58/60, sono pervenute come segue:

siti in San Giuseppe Vesuviano alla

A) Immobili riportati in catasto fabbricati nel Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA) al  
foglio 4, p.lla 844, sub 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 11, 12 –

**NN. 27.709/23.686 del 28 agosto 1984**

Atto per scrittura privata autenticata per notaio Carlo Tafuri di Napoli del 27/8/1984 – rep. n.  
97.559;

Gravami

Sugli immobili esistono le seguenti formalità:

a) **NN. 17.339/2.752 del 27 aprile 2011**

Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73, per la somma di euro 65.050,64 di cui euro  
28.784,83 per capitale, nascente da atto amministrativo del 26/04/2011, rep. n. 163/7111,  
pubblico ufficiale Equitalia Polis S.p.A. con sede in Napoli;

b) **NN. 47.587/33.681 del 24 novembre 2011**

c) **Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Napoli, rep. 36/2011.**

Stato di possesso:

- gli immobili risultano liberi.

Il valore dell'offerta minima per la partecipazione alla vendita, al netto delle spese di trasferimento, in  
esse comprese le spese di cancellazione di ogni iscrizione e trascrizione pregiudizievole, e dei tributi  
gravanti sull'acquirente, è pari al 75% del valore d'asta;

La misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte è fissata nella misura pari al 3% del  
valore d'asta di ogni lotto);

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

a) Le offerte irrevocabili di acquisto, di regola con imposta di bollo, dovranno essere presentate,  
personalmente o a mezzo di procuratore legale in busta chiusa e senza segni di  
riconoscimento all'esterno, a pena di inefficacia, presso lo studio in Napoli al Centro  
Direzionale Isola E1 entro le ore 12 del giorno precedente la data fissata per la vendita senza  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'offerta dovrà essere formulata a mezzo di domanda sottoscritta e dovrà contenere:

1. l'indicazione delle generalità complete dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita) e del suo numero di codice fiscale (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da chi sottoscrive l'offerta) se persona fisica;
2. l'indicazione, se l'offerente è persona giuridica, dei dati identificativi del legale rappresentante, allegando all'offerta in certificato camerale in corso di validità, da cui risultino i poteri;
3. l'indicazione dei dati del coniuge, specificando il regime patrimoniale;
4. se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori ovvero dal curatore speciale, previa autorizzazione del Giudice tutelare;
5. l'offerta dovrà, altresì, contenere l'indicazione dell'indirizzo di posta elettronica certificata dove si desidera ricevere le comunicazioni, con avvertenza che, in caso di mancanza, tutte le comunicazioni verranno effettuate in cancelleria;
6. la descrizione, ancorché sommaria, del bene per il quale si è fatta l'offerta;
7. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del valore d'asta, ossia non potrà essere inferiore all'offerta minima stabilita per ciascun lotto nell'ordinanza di vendita, a pena d'inefficacia dell'offerta;
8. l'indicazione del termine per il pagamento del saldo;
9. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima con i relativi allegati, della relazione notarile, dell'avviso di vendita, di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene di vendita, anche di carattere fiscale, così come le spese ed i tributi di trasferimento saranno a carico dell'aggiudicatario e la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni immobiliari pregiudizievoli sarà effettuata a spese dell'aggiudicatario.

#### ULTERIORI DICHHIARAZIONI:

- In relazione alle domande giudiziali, proposte o proponibili nei confronti del curatore, aventi ad oggetto l'accertamento della proprietà altrui su parti dell'immobile posto in vendita, l'offerente deve dichiarare di rinunciare, per il caso di evizione, al diritto verso la procedura fallimentare ed i creditori alla restituzione del prezzo e delle spese sostenute, accettando espressamente che, a norma dell'art. 1488, comma 2, c.c., la vendita è a suo rischio e pericolo;

- in relazione alla eventualità che l'immobile posto in vendita sia caratterizzato, in tutto o in parte, da irregolarità urbanistiche, l'offerente deve dichiarare di rinunciare a qualunque diritto (restitutorio o risarcitorio) verso la procedura fallimentare ed i creditori ivi soddisfatti nonché dopo il fallimento verso il fallito, per il caso di impossibilità di trasferimento dell'immobile acquistato e/o di perdita dello stesso per acquisizione al patrimonio pubblico o per demolizione.

b) All'offerta dovranno essere allegati: una fotocopia del documento d'identità, in corso di validità; un assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento 36/2011 di \_\_\_\_\_" per un importo pari al 15% del prezzo offerto, a titolo di cauzione (che sarà trattenuto in caso di omesso versamento del residuo prezzo nel termine fissato ovvero in caso di mancata aggiudicazione per fatto o colpa dell'aggiudicatario, a titolo di penale);

c) L'offerta è irrevocabile, a norma dell'art. 571, terzo comma c.p.c., salvo che:

- il giudice disponga l'incanto;
- siano decorsi 120 (centoventi) giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata

TRIBUNALE DI NAPOLI  
SEZIONE FALLIMENTARE

d) L'offerta presentata non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita e ciò anche in caso di unico offerente;

e) L'offerta sarà accolta se sarà pari o superiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita. Se l'offerta sarà minore del valore d'asta indicato ma, comunque, almeno pari all'offerta minima, sarà accolta salvo che siano state presentate stanze di assegnazione ai sensi degli art. 588 e 589 c.p.c.;

f) In caso di più offerte valide ed efficaci si procederà, immediatamente dopo l'apertura delle buste, ad una gara ex art. 573 c.p.c., con la precisazione che il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi artt. 588 e 589 c.p.c.;

g) In caso di più offerte valide ed efficaci, ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara e salvo che siano presentate istanze di assegnazione, si procederà alla vendita a favore

del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo;

h) Nell'ipotesi di istanze di assegnazione depositate tempestivamente nel termine di cui all'art. 588 c.p.c., il giudice non può procedere alla vendita e deve provvedere sull'istanza di assegnazione,

- o la vendita non abbia luogo per mancanza totale di offerte;
- o la vendita non abbia luogo in quanto l'unica offerta sia stata d'importo inferiore al valore d'asta;
- o la vendita non abbia luogo in quanto, in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti, il prezzo all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

In presenza di una delle condizioni sopra indicate si procederà ad:

- assegnare al creditore procedente ed agli eventuali creditori intervenuti il termine di 30 giorni per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato con l'indicazione distinta della quota di privilegio e della quota in chirografo;
- determinare, nel termine di 15 giorni dal deposito della nota di precisazione del credito, l'ammontare delle spese di procedura, nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dal creditore istante per l'assegnazione;
- assegnare al soggetto istante il termine di 60 giorni per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio;
- trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

i) In caso di aggiudicazione a seguito di vendita senza incanto, entro il termine indicato nell'offerta e comunque entro il termine di 120 giorno dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo di acquisto, detratto l'importo della cauzione, sul conto corrente della procedura, ovvero con assegni circolari che il curatore provvederà poi a versare; è esclusa la rateizzazione del prezzo di vendita allo scopo di garantire celerità ed efficienza delle attività di vendita. Entro lo stesso termine di 120 giorni o nel termine più breve indicato nell'offerta presentata, l'aggiudicatario, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, dovrà versare un altro assegno circolare non trasferibile intestato al "Fallimento 36/2011 di" per un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita;

j) Qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acquisto dell'immobile dovrà, ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o versamento del residuo prezzo depositato con decreto di trasferimento Aut. Min. Giustizia PDC 21/07/2009

TRIBUNALE DI NAPOLI  
SEZIONE FALLIMENTARE

dell'indicazione dello stesso nel decreto di trasferimento. In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate per cauzione, salvo la sua ulteriore responsabilità ai sensi dell'art. 587, secondo comma, c.p.c.;

- k) La vendita, che non potrà essere pronunciata prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, nell'ipotesi di decreto di trasferimento del giudice si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento ed 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;
- l) 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;
- m) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta 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, ecc..., per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o 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.  
Il trasferimento dei beni avverrà a mezzo atto notarile stipulato dal curatore e dall'acquirente a spese dell'acquirente i beni immobili. L'atto di trasferimento costituisce titolo esecutivo per il rilascio nei confronti del debitore o dell'occupante senza titolo.
- n) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Qualora la vendita sia soggetta ad IVA, la parte è tenuta a versarla nei termini previsti o al massimo nei 120 giorni dall'aggiudicazione.

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

Per informazioni sulle modalità di vendita e le ulteriori notizie circa gli immobili, nonché visione degli stessi, rivolgersi al curatore fallimentare Dott. Mario Botta, Tel. 081/562.86.21 – 393/77.64.644

