

SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI - AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato **Notaio Dott.ssa Mirta Morgese**, con studio in Castellammare di Stabia (NA), al Corso Vittorio Emanuele, 79;

- vista la delega del G.D. Dott. Gianpiero Scoppa del 22.04.2025;
- letti gli atti della procedura di liquidazione giudiziale n. 56/2024 del Tribunale di Napoli;
- vista la certificazione ipocatastale a firma del sottoscritto Notaio;
- vista la relazione di stima dei beni acquisiti alla massa attiva della procedura;
- vista l'istanza del Curatore Avv. Valeria Coppola;
- letti gli artt. 213 e 216 CCII ed art. 591 bis c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **16.07.2025 alle ore 16.00 e seguenti**, si procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICHE
(CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ SINCRONA)**

innanzi al Professionista Delegato presso il suo studio in Castellammare di Stabia (NA), al Corso Vittorio Emanuele, 79, degli immobili ed al prezzo base in calce descritti, sottoposti vendita in sede concorsuale, giusta sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale della società titolare degli stessi e giusta ordinanza di delega alla vendita del G.D. alla procedura.

La vendita senza incanto avverrà alle seguenti

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita e quindi entro le ore 12.00 del giorno 15.07.2025

La vendita si terrà il giorno 16.07.2025 ore 16.00 e seguenti innanzi al Professionista Delegato presso il suo studio in Castellammare di Stabia (NA), al Corso Vittorio Emanuele, 79; si precisa che in tali circostanze di tempo e di luogo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet www.astetelematiche.it

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato Notaio Dott.ssa Mirta Morgese.

OFFERTA

L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

-L'offerta deve contenere:

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c) i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), anagrafici e contatti;
- d) l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO, con la precisazione che in fase di compilazione dell'offerta, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- e) la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e dei documenti di vendita pubblicati;

All'offerta dovranno essere allegati:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne 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 provve-

dimento di autorizzazione (quest'ultimo a pena di inammissibilità);

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri (a pena di inammissibilità);
- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta a pena di inammissibilità.
- se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza la aggiudicazione avverrà in proprio);

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- oppure direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, d.m. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, d.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente). Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32 del 2015. Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito accedendo all'area "Pagamenti PagoPA" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica

certificata all'indirizzo mail del professionista delegato che lo stesso avrà cura di comunicare nell'avviso di vendita.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

Cauzione

L'importo della cauzione nella misura del 10% del prezzo offerto dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario intestato alla procedura (**Liq. Giud. RG 56/2024 Trib. Napoli**) acceso presso Intesa Sanpaolo S.p.A. con il seguente codice **I-BAN IT23E030690352910000592349**; il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, tale termine decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci; la restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato pagamento del saldo prezzo.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale www.astetelematiche.it; il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. cpc e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

Nello specifico le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate; la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certifi-

cata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

in ogni caso i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

L'offerta presentata è irrevocabile.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

In caso di unica offerta ammissibile, se l'offerta sia pari o superiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato provvisoriamente all'offerente (in ragione di quanto di seguito precisato in ordine all'esistenza del diritto di prelazione in capo al conduttore degli immobili posti in vendita);

In caso di più offerte ammissibili, si procederà:

a) in primo luogo, e in ogni caso, alla gara ex art. 573 c.p.c. con le modalità della gara telematica sincrona, sulla base della offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto; l'offerta minima di rilancio per l'acquisto, da indicarsi nell'avviso di vendita, deve essere pari ad euro 10.000,00 (diecimila/00); la gara avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste telematiche a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail). La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti si procederà alla assegnazione provvisoria a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che - ai fini dell'individuazione della migliore offerta - si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; dalla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori al prezzo base; le offerte non accompagnate da

cauzione prestata con le modalità innanzi precisate ovvero le offerte prive della documentazione indicata nella predetta ordinanza a pena di inammissibilità.

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine perentorio e non prorogabile di 90 (novanta) giorni (termine sostanziale e come tale NON SOSPESO durante il periodo feriale – Cass. civ sez III n.18421\2022) dalla data in cui l’aggiudicazione è divenuta definitiva (e anche nel caso in cui nell’offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a quello sopra indicato).

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto bancario intestato alla procedura (**Liq. Giud. RG 56/2024 Trib. Napoli**) acceso presso Intesa Sanpaolo S.p.A. con il seguente codice **IBAN IT23E0306903529100000592349;**

- oppure mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura osservando le indicazioni che saranno fornite dal Curatore (si precisa che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell’ordine di bonifico).

In caso di inadempimento all’obbligazione di pagamento del saldo prezzo l’aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall’aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

L’aggiudicatario entro il termine per il versamento del saldo prezzo dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenete le informazioni prescritte dall’art 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n.231. Nell’ipotesi in cui tale dichiarazione non dovesse pervenire nel suddetto termine il professionista delegato segnalerà tale circostanza al G.D. per consentire la segnalazione dell’aggiudicatario all’U.I.F.

FONDO SPESE

Inoltre, l’aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo e con le stesse modalità sopra indicate dovrà versare un importo pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione, ovvero pari alla minor o maggior somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell’aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

L’emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all’esito del versamento saldo spese e della dichiarazione scritta ai sensi dell’art 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 da parte dell’aggiudicatario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell’aggiudicatario.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell’ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

PRECISAZIONI

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si tro-

vano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

- la vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a mero titolo di 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;

- gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e altre formalità suscettibili di cancellazione;

- ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, ed art. 40, comma 6, della legge 47/85 e successive modifiche.

SPESA A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

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

PUBBLICITÀ LEGALE

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. saranno resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

a) mediante inserimento sul Portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490, comma 1, c.p.c. dei seguenti documenti:

- un avviso contenente la descrizione degli immobili posti in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d'asta, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita;

- copia dell'ordinanza di vendita e copia dell'avviso di vendita redatto dal professionista epurati dei dati sensibili;

- la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia);

- copia della perizia di stima;

- un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita;

- indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

b) mediante pubblicazione dell'ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it (comprendente anche la pubblicazione sui siti www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it) almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte;

c) con pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta, l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; l'inclusione dei link ovvero dell'indicazione degli indirizzi dei siti internet ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi obbligatoriamente quanto sopra specificato;

d) mediante la divulgazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. dell'avviso di vendita attraverso riproduzione dello stesso in n. 200 volantini ad uso della pubblicità commerciale distribuiti, almeno 20 (venti) giorni prima del termine fissato per la vendita, ai residenti ed alle attività nelle vicinanze dell'immobile staggito e nei luoghi limitrofi, o che potrebbero essere comunque interessati all'acquisto, in caso di immobili ad uso commerciale, industriale, turistico, ecc.

Il professionista delegato provveda, almeno 30 (trenta) giorni prima della vendita, alla notifica dell'avviso a ciascuno dei creditori aventi diritto di prelazione sugli immobili in vendita pur se non risultanti dai registri immobiliari, nonché ai creditori ipotecari iscritti ed all'amministratore della società in liquidazione giudiziale.

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del Curatore, Avv. Valeria Coppola, con studio in Castellammare di Stabia (NA), alla Via Amato, 4 (tel. 081/19327771), che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza dei beni, nonché accompagnare a visitare gli immobili, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; fornire agli interessati precisazioni in ordine alla presentazione delle offerte e in genere di partecipazione alla vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

Il fascicolo d'ufficio resta depositato presso la cancelleria del Tribunale di Napoli – Sezione procedure concorsuali.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà degli immobili di seguito indicati siti nel Comune di Frattamaggiore (NA), facenti parte del "Palazzo Castaldo" prospiciente la via Padre Mario Vergara (ex via Massimo Stanzione), la via Canonico Antonio Giordano ed angolo P.zza Carmine Pezzullo.

L'intero fabbricato, di cui fanno parte gli immobili posti in vendita, è costituito da un unico corpo di fabbrica composto da un piano interrato, cinque piani fuori terra con lastrico di copertura (sesto piano) ed è dotato di un'unica cassa scale che collega il piano interrato al la-

ASTE GIUDIZIARIE

strico solare (sesto piano), mentre l'ascensore collega solamente il piano terra ed il piano quinto. Il fabbricato è dotato di un accesso pedonale principale dalla via Padre Mario Vergara n.8 ed un accesso carribile e pedonale che porta al piano seminterrato dalla via Canonico A. Giordano n.38. I locali commerciali al piano terra hanno tutti accesso indipendente.

Descrizione dei beni costituenti il lotto unico:

A.1) immobile ad uso abitativo, posto al primo piano, contraddistinto con il numero interno 1 (uno), composto da tre vani ed accessori, avente accesso dalla seconda porta a sinistra per chi giunge sul pianerottolo usando l'ascensore;

- confinante con pianerottolo, con immobile in seguito descritto sub A.2) e con Via Canonico Antonio Giordano, salvo altri;

- riportato presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Catasto Fabbricati - del Comune di **Frattamaggiore al foglio 2, particella 1855, sub 12**, Via Massimo Stanzione n. 4, Scala U, interno 1, piano 1, cat. A/2, classe 4, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq. 94, escluse aree scoperte mq. 92, R.C. euro 355,06;

A.2) immobile ad uso abitativo, posto al primo piano, contraddistinto con il numero interno 2 (due), composto da quattro vani ed accessori, avente accesso dalla prima porta a sinistra per chi giunge sul pianerottolo usando l'ascensore;

- confinante con immobile in seguito descritto sub A.3), con Via Massimo Stanzione, con Via Canonico Antonio Giordano, con immobile innanzi descritto sub A.1), con pianerottolo e con vano ascensore, salvo altri;

- riportato presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Catasto Fabbricati - del Comune di **Frattamaggiore al foglio 2, particella 1855, sub 13**, Via Massimo Stanzione n. 4, Scala U, interno 2, piano 1, cat. A/2, classe 5, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq. 148, escluse aree scoperte mq. 143, R.C. euro 503,55;

A.3) immobile ad uso abitativo, posto al primo piano, contraddistinto con il numero interno 3 (tre), composto da cinque vani ed accessori, avente accesso dalla prima porta a destra per chi giunge sul pianerottolo usando l'ascensore;

- confinante con Piazza Carmine Pezzullo, con Via Massimo Stanzione, con immobile innanzi descritto sub A.2), con vano ascensore, con pianerottolo e con immobile in seguito descritto sub A.4), salvo altri;

- riportato presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Catasto Fabbricati - del Comune di **Frattamaggiore al foglio 2, particella 1855, sub 14**, Via Massimo Stanzione n. 4, Scala U, interno 3, piano 1, cat. A/2, classe 5, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq. 143, escluse aree scoperte mq. 139, R.C. euro 503,55;

A.4) immobile ad uso abitativo, posto al primo piano, contraddistinto con il numero interno 4 (quattro), composto da quattro vani ed accessori, avente accesso dalla porta di fronte a chi giunge sul pianerottolo usando l'ascensore e svolta a destra;

- confinante con Piazza Carmine Pezzullo, con immobile innanzi descritto sub A.3), con vano scala e con pianerottolo, salvo altri;

- riportato presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Catasto Fabbricati

- del Comune di **Frattamaggiore al foglio 2, particella 1855, sub 15**, Via Massimo Stanzione n. 4, Scala U, interno 4, piano 1, cat. A/2, classe 5, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq. 134, escluse aree scoperte mq. 132, R.C. euro 426,08;

A.5) immobile ad uso abitativo, posto al secondo piano, contraddistinto con il numero interno 6 (sei), composto da quattro vani ed accessori, avente accesso dalla prima porta a sinistra per chi giunge sul pianerottolo usando l'ascensore;

- confinante con immobile abitativo avente interno 7 (sette), con Via Massimo Stanzione, con Via Canonico Antonio Giordano, con immobile abitativo contraddistinto dal numero interno 5 (cinque), con pianerottolo e con vano ascensore, salvo altri;

- riportato presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Catasto Fabbricati

- del Comune di **Frattamaggiore al foglio 2, particella 1855, sub 17**, Via Massimo Stanzione n. 4, Scala U, interno 6, piano 2, cat. A/2, classe 5, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq. 116, escluse aree scoperte mq. 110, R.C. euro 503,55;

A.6) locale uso deposito, posto al piano seminterrato, avente consistenza catastale di mq. 116 (centosedici), avente accesso sia dalla porta a destra per chi giunge sul pianerottolo mediante l'ascensore e sia dal viale comune che si diparte da Via Canonico Antonio Giordano;

- confinante con area condominiale, con Via Massimo Stanzione, con Via Canonico Antonio Giordano, con locale deposito contraddistinto dal sub 39 (trentanove) dei medesimi foglio e particella di seguito indicati e con vano ascensore e pianerottolo, salvo altri;

- riportato presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Catasto Fabbricati

- del Comune di **Frattamaggiore al foglio 2, particella 1855, sub 38 (ex sub 28)**, Via Canonico Antonio Giordano n. 38, piano S1, cat. C/2, classe 1, consistenza mq. 116, superficie catastale totale mq. 129, R.C. euro 215,67;

Si precisa che l'uso delle parti comuni del fabbricato è disciplinato mediante il "Regolamento di Condominio" con annesse tabelle millesimali depositato in data 14/06/2017 con verbale per Notaio Gabriella De Bellis di Napoli rep.6530, in seno al quale veniva precisata la riserva della proprietà dei lastrici solari, come identificati in perizia, in favore della società oggi sottoposta a liquidazione giudiziale.

Tutti le unità immobiliari innanzi indicate sono locate con contratto di locazione sottoscritto dalla Curatela della durata di anni 6 (con rinnovo tacito per ulteriori 6 anni) con decorrenza dal 12/01/2025. Gli appartamenti di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5 risultano fusi in un unico immobile ottenuto attraverso la demolizione delle pareti divisorie tra le varie unità al piano primo e la creazione di una scala interna di collegamento tra il primo ed il secondo piano.

Si rilevano alterazioni urbanistiche sanabili, in ordine alle quali si rinvia alla perizia del C.T.U. Ing. Nicola Salvi, precisando che ogni costo di ripristino e/o pratica edilizia concernente il ripristino dello stato dei luoghi, nonché ogni ulteriore costo per vizi ed oneri non eliminabili nella presente procedura sono a totale carico dell'acquirente

così come indicato nella citata perizia.

Si precisa che sussiste in favore dell'attuale conduttore degli immobili un diritto di prelazione su beni costituenti il lotto unico posto in vendita.

PREZZO BASE D'ASTA
€ 750.000,00 (settecentocinquantamila/00)

RILANCIO MINIMO:
€ 10.000,00 (diecimila/00)

Castellammare di Stabia, 5 maggio 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Notaio Dott.ssa Mirta Morgese