

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

TERZA SEZIONE CIVILE

FALLIMENTO N. 24/2022

GIUDICE DELEGATO: dott.ssa Benedetta Magliulo

CURATORE FALLIMENTARE: dott. Giorgio Sansone

**AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA EX ART. 107 L.F.
CON MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA**

Il notaio Massimo Lottini delegato alla vendita dal Giudice Delegato del Fallimento n. 24/2022 [REDACTED] del Tribunale di Napoli Nord, dott.ssa Benedetta Magliulo (Curatore dott. Giorgio Sansone), con provvedimento del 10 giugno 2025,

AVVISA

che il giorno **26 maggio 2026** alle ore 10 si procederà ai sensi dell'art. 107, comma 1, legge fallimentare, alla vendita telematica mediante procedura competitive con modalità asincrona, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it gestita dalla società Aste Giudiziarie Inlinea spa, soggetto iscritto nel Registro dei gestori delle vendite telematiche,

LOTTO UNICO – CONDIZIONE – PREZZO

Il lotto è costituito dal diritto di piena ed intera proprietà delle seguenti unità immobiliari, tutte ubicate all'interno del complesso immobiliare sito nel Comune di Sant'Antimo (NA) avente accesso sia dalla Strada Statale 7 bis (via Appia) km 20+145, che dalla 1° traversa Corso Europa, e precisamente:

a) unità immobiliare in corso di costruzione (destinata ad albergo) censita nel catasto fabbricati del Comune di Sant'Antimo (NA) al foglio 5 particella 1573 subalterno 48, categoria F/3 (unità in corso di costruzione), Strada Statale 7 Bis snc, piano T-1-2-3-4-5, intestata alla [REDACTED] con sede in [REDACTED] (NA), codice fiscale [REDACTED] proprietà 1/1, confinante:

* al piano S2 (laddove il sub 48 consta soltanto di una piccola porzione occupata dalla fossa dell'impianto ascensore adiacente il corpo scala sud-est): con sub 162 (proprietà della fallita, ex sub 61) e sub 2 (corpo scala sud-est, bene comune non censibile);

* al piano S1 (laddove il sub 48 consta di una porzione occupata dall'impianto ascensore adiacente il corpo scala sud-est con annesso locale deposito): con sub 60 ([REDACTED]), sub 2 (corpo scala sud-est, bene comune non censibile) e terrapieno (lato I traversa di Corso Europa);

* al piano T (laddove il sub 48 consta soltanto di una piccola porzione occupata dall'impianto ascensore adiacente il corpo scala sud-est): con sub 2 (corpo scala sud-est, bene comune non censibile), sub 20 (corte, bene comune non censibile), sub 17 (proprietà aliena) e area comune (sedime della particella 1573);

* al piano 1 (laddove il sub 48 consta di una piccola porzione occupata dall'impianto ascensore adiacente il corpo scala sud-est nonché della fossa dell'altro impianto ascensore a servizio della palazzina posta a nord-ovest): con sub 156 (proprietà aliena), sub 45 (proprietà aliena) e area comune (sedime della particella 1573) nonché con sub 159 (proprietà aliena) e sub 28 (proprietà aliena);

* al piano 2 (laddove il sub 48 occupa l'intero livello dell'edificio principale al netto dei vuoti centrali sulla sottostante galleria commerciale nonché l'intero livello della palazzina posta a nord-ovest): con sub 1 (corpo scala nord-est, bene comune non censibile), sub 2 (corpo scala

sud-est, bene comune non censibile), sub 22 (scala di emergenza, bene comune non censibile), sub 47 (scala antincendio, bene comune non censibile), sub 49 (ascensore, bene comune non censibile), vuoti su piano sottostante nonché con area comune (sedime della particella 1573), Corso Europa, Strada Statale 7 bis (via Appia) e altre particelle di proprietà aliena;

* al piano 3 (laddove il sub 48 occupa la porzione nord dell'edificio principale nonché l'intero livello della palazzina posta a nord-ovest): con sub 1 (corpo scala nord-est, bene comune non censibile), sub 49 (ascensore, bene comune non censibile), sub 168 (proprietà aliena, ex sub 77, 78, 79, 63 e altri, ex sub 50), terrazze del piano 2 (afferenti al medesimo sub 48) e altre unità;

* al piano 4 (laddove il sub 48 occupa l'intero livello della palazzina posta a nord-ovest): con terrazze del piano 2 (afferenti al medesimo sub 48);

* al piano 5 (laddove il sub 48 occupa l'intero livello della palazzina posta a nord-ovest): con terrazze del piano 2 (afferenti al medesimo sub 48);

b) unità immobiliare adibita a palestra censita in Catasto Fabbricato del Comune di Sant'Antimo (NA) al foglio 5 particella 1573 subalterno 53, categoria D/6 (locali per esercizi sportivi con fine di lucro) rendita 7.520,00 euro, traversa di via C. Europa snc, piano 6 intestata [REDACTED] con sede [REDACTED] (NA), codice fiscale [REDACTED] proprietà 1/1, confinante: al piano 6 (laddove il sub 53 occupa l'intero livello dell'edificio principale): con sub 1 (corpo scala nord-est, bene comune non censibile), sub 2 (corpo scala sud-est, bene comune non censibile), sub 22 (scala di emergenza, bene comune non censibile), sub 47 (scala antincendio, bene comune non censibile), sub 49 (ascensore, bene comune non censibile) nonché con terrazze del piano 2 (afferenti al sub 48), area comune (sedime della particella 1573) e altre unità;

c) unità immobiliare adibita a lastrico solare in Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Antimo (NA) al foglio 5 particella 1573 subalterno 54, categoria F/5 (lastrico solare), consistenza 198 mq. Strada Statale 7 BIS snc, piano 6, intestata [REDACTED] con sede [REDACTED] (NA), codice fiscale [REDACTED] proprietà 1/1, confinante al piano 6 (laddove il sub 54 occupa l'intero livello della palazzina posta a nord-ovest): con terrazze del piano 2 (afferenti al sub 48);

d) unità immobiliare adibita a lastrico solare in Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Antimo (NA) al foglio 5 particella 1573 subalterno 55, categoria F/5 (lastrico solare), consistenza 950 mq. Strada Statale 7 BIS snc, piano 6, intestata [REDACTED] con sede in [REDACTED] (NA), codice fiscale [REDACTED] proprietà 1/1, confinante al piano 7 (laddove il sub 55 occupa l'intero livello dell'edificio principale costituendo la copertura del sottostante sub 53): con terrazze del piano 2 (afferenti al sub 48) e altre unità;

e) unità immobiliare adibita a deposito in Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Antimo (NA) al foglio 5 particella 1573 subalterno 56, categoria C/2 (locali di deposito) consistenza 212 mq. superficie catastale totale 223 mq. rendita 328,47 euro, Strada Statale 7 BIS snc, piano S1, intestata [REDACTED] con sede in [REDACTED] (NA), codice fiscale [REDACTED] proprietà 1/1, confinante al piano S1: con sub 170 (ex sub 6, proprietà aliena), terrapieno (lato Strada Statale 7 bis), sub 57 [REDACTED], sub 60 [REDACTED];

f) unità immobiliare adibita a deposito in Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Antimo (NA) al foglio 5 particella 1573 subalterno 57, categoria C/2 (locali di deposito) consistenza 454 mq. superficie catastale totale 472 mq. rendita 703,41 euro, Strada Statale 7 BIS snc, piano S1, intestata [REDACTED] con [REDACTED] (NA), codice fiscale [REDACTED] proprietà 1/1, confinante al piano S1: con sub 56 ([REDACTED]), terrapieno (lato Strada Statale 7 bis), sub 58 (proprietà [REDACTED]), sub 60 (proprietà [REDACTED]);

g) unità immobiliare adibita a deposito in Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Antimo (NA) al foglio 5 particella 1573 subalterno 58, categoria C/2 (locali di deposito) consistenza 184 mq. superficie catastale totale 197 mq. rendita 342,10 euro, Strada Statale 7 BIS snc, piano S1, intestata [REDACTED] con sede in [REDACTED] (NA), codice fiscale [REDACTED] proprietà 1/1, confinante al piano S1: con sub 57 (proprietà [REDACTED]), terrapieno (lato Strada Statale 7 bis), sub 61 (rampa di accesso al piano S2, ora sub 162 proprietà [REDACTED]), sub 60 (proprietà [REDACTED]);

h) unità immobiliare adibita a deposito in Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Antimo (NA) al foglio 5 particella 1573 subalterno 59, categoria C/2 (locali di deposito) consistenza 90 mq. superficie catastale totale 103 mq. rendita 167,33 euro, Strada Statale 7 BIS snc, piano S1, intestata [REDACTED] con sede in [REDACTED] (NA), codice fiscale [REDACTED] proprietà 1/1, confinante al piano S1: con sub 60 (proprietà [REDACTED]) e terrapieno (lato Strada Statale 7 bis);

i) unità immobiliare adibita ad autorimessa in Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Antimo (NA) al foglio 5 particella 1573 subalterno 60, categoria D/8 (immobile per esigenze di attività commerciale) rendita 21.950,00 euro Strada Statale 7 bis snc, piano S1 intestata [REDACTED] con sede in [REDACTED] (NA), codice fiscale [REDACTED] proprietà 1/1, confinante

* al piano S1 (laddove il sub 60 occupa la maggior parte del livello dell'edificio, al netto dei corpi scala, delle rampe di accesso al piano S2 e dei depositi): con sub 62 (locale autoclave e antincendio, bene comune non censibile), sub 1 (corpo scala nord-est, bene comune non censibile), sub 2 (corpo scala sud-est, bene comune non censibile), sub 48 (proprietà [REDACTED]), sub 170 (ex sub 6, proprietà aliena), sub 56, 57, 58 e 59 (proprietà [REDACTED]), sub 3, 4 e 167 ex 157 (corpi scala sud-ovest e nord-ovest e galleria, beni comuni non censibili), sub 61 (rampa di accesso al piano S2, ora sub 162 proprietà [REDACTED]), terrapieno (lato Strada Statale 7 bis e lato I traversa Corso Europa) e altre unità;

* al piano T (laddove il sub 60 occupa lo spazio relativo alle due rampe carrabili che accedono al piano S1): con sub 172 (ex sub 21, bene comune non censibile), altre proprietà aliene e I traversa di Corso Europa (rampa est) nonché con sub 167 ex 157 (galleria, bene comune non censibile), sub 13 e 14 (proprietà aliene) e Strada Statale 7 bis (rampa ovest);

l) unità immobiliare adibita ad autorimessa in Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Antimo (NA) al foglio 5 particella 1573 subalterno 162, categoria D/8 (immobile per esigenze di attività commerciale) rendita 32.062,00 euro Strada Statale 7 bis snc, piano S2 intestata [REDACTED] con sede in [REDACTED] (NA), codice fiscale [REDACTED] proprietà 1/1, confinante:

* al piano S2 (laddove il sub 162 occupa la maggior parte del livello dell'edificio, al netto dei corpi

scala e di alcune unità aliene): con sub 1, 2 3 e 4 (corpi scala nord-est, sud-est, sud-ovest e nord-ovest, beni comuni non censibili), sub 48 (proprietà della fallita), sub 160 e 161 (derivanti dal frazionamento del sub 61, adibiti a posti auto di proprietà aliena) e terrapieno (lato Strada Statale 7 bis, lato I traversa Corso Europa, lato Corso Europa) e altre unità;

* al piano S1 (laddove il sub 162 ex 61 occupa lo spazio relativo alle due rampe carrabili che accedono al piano S2): con sub 60 (proprietà [redacted]) (rampa est) nonché con sub 58 e 60 (proprietà [redacted]) (rampa ovest).

LA VENDITA SARÀ EFFETTUATA SECONDO LE MODALITÀ COMPETITIVE DI CUI ALL'ART. 107 COMMA 1 L.F., CON ESCLUSIONE DELL'APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI DEL C.P.C. IN MATERIA DI ESECUZIONI IMMOBILIARI.

Il compendio immobiliare è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al momento della stipula dell'atto di trasferimento.

A tal fine si precisa che alla data di dichiarazione del fallimento risultavano in essere due contratti di locazione relativi alle seguenti unità immobiliari:

i. il subalterno 53 (palestra) è condotto in locazione dalla [redacted] con sede [redacted], codice fiscale [redacted], in forza di contratto di locazione sottoscritto con [redacted] in data 21.04.2020, registrato ad [redacted] ([redacted]) in data [redacted] al n. [redacted], della durata di anni sei con decorrenza dal [redacted] al [redacted], canone annuale fissato in 110.000,00 euro oltre IVA, contratto nel quale la curatela è stata autorizzata a subentrare ex art. 80 L.F. La curatela ha promosso un giudizio di convalida dello sfratto per finita locazione, con udienza di discussione fissata per il 9 marzo 2026; mentre, è già stata emessa ordinanza di rilascio con data fissata al 10 dicembre 2025. Alla data del presente avviso l'immobile non risulta ancora liberato e sono in corso le attività finalizzate al rilascio spontaneo o coattivo. Tuttavia, la vendita non è condizionata al rilascio dell'immobile che avverrà nello stato di fatto esistente al momento del trasferimento;

ii. i subalterni 56 (deposito), 57 (deposito), 58 (deposito), 59 (deposito), 60 (autorimessa) sono utilizzati dagli utenti della galleria commerciale ubicata al piano terra e primo, ciò in forza di contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo nascente da scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal [redacted] da Napoli, in data [redacted], rep. n. [redacted], registrata a [redacted] in data [redacted], al n. [redacted] serie 1T, successivamente modificato in contratto di locazione ultrannovennale con scrittura privata autenticata dal [redacted] in data [redacted], rep. n. [redacted], registrato a [redacted] in data [redacted], al n. [redacted] serie 1T, trascritto a Napoli 2 [redacted] ai numeri [redacted], a favore [redacted] " [redacted] ", con sede in [redacted] (NA), codice fiscale [redacted], della durata di anni dodici a decorrere dal [redacted] e, quindi, con scadenza [redacted]; alla società [redacted] è subentrata la società [redacted] in virtù di cessione del ramo di azienda del [redacted]. In base agli accordi intervenuti con l'attuale Condittrice, le unità saranno rilasciate libere da persone e cose entro il [redacted]. Anche in tal caso, la vendita non è condizionata al rilascio che avverrà, quindi, nello stato di fatto esistente al momento del trasferimento.

Dalla relazione di stima dell'ing. Davide Portolano risulta che, all'atto del sopralluogo, nell'autorimessa sub. 162 risultavano occupati soltanto alcuni posti auto, evidentemente da terzi e in assenza di titolo.

Per una più dettagliata descrizione degli immobili posti in vendita, dello stato manutentivo, delle condizioni urbanistiche e catastali, si fa espresso rinvio al contenuto della relazione di CTU

dell'ing. Portolano e dalle rappresentazioni grafiche e fotografiche in essa contenute, che costituiscono parte integrante della documentazione di vendita.

Il prezzo della vendita del lotto unico è fissato in Euro 5.780.000 (cinquemilionisettecentottantamila/00). L'offerta minima è di Euro 4.335.000 (quattromilionitrecentotrentacinquemila/00). Non sono ammesse offerte o rilanci contenenti cifre decimali.

Per la partecipazione alla vendita è fissata una cauzione pari al 20% del prezzo offerto, con rilanci, in caso di gara, di scatti minimi in aumento di euro 50.000 (cinquantamila/00).

Per visionare gli immobili, gli interessati potranno contattare il Curatore fallimentare, dott. Giorgio Sansone, dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:30 alle ore 12:30 e dalle ore 16:00 alle ore 19:00, telefono 081.7944949 - pec: nanordf242022@procedurepec.it. Le richieste di visita potranno essere formulate attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche ovvero al seguente indirizzo pec: nanordf242022@procedurepec.it. Per assicurare l'evasione, è necessario che la richiesta di visione dell'immobile pervenga, al più tardi, 5 giorni lavorativi prima della data fissata per la vendita.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE VINCOLI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalla CTU dell'Ing. Davide Portolano del 26 maggio 2025 facente parte della documentazione della vendita (la relazione tecnica) a cui espressamente e per ogni dettaglio si rinvia, per gli immobili emerge, fra l'altro, quanto segue:

Verifica della corrispondenza catastale

- * il subalterno 48 (cat. F/3, unità in corso di costruzione destinata ad albergo): trattasi di unità immobiliare in categoria F/3, è sprovvisto di planimetria catastale motivo per il quale l'aggiudicatario, una volta completati i lavori, sarà tenuto alla presentazione di idonea pratica DOCFA per l'attribuzione di idonea categoria definitiva e rendita in uno alla relativa planimetria catastale;
- * subalterno 53 (cat. D/6, unità adibito a palestra): la planimetria catastale risulta allineata allo stato attuale dei luoghi ciò a meno della rappresentazione del volume chiuso realizzato sul terrazzo nord per mezzo di una struttura in vetro e alluminio (a mo' di gazebo); trattasi di difformità riconducibile ad un abuso edilizio non sanabile motivo per il quale l'aggiudicatario dovrà pertanto intervenire ripristinando lo stato dei luoghi, mediante rimozione dell'intera struttura (all'esito del quale la planimetria catastale tornerà ad essere allineata allo stato dei luoghi);
- * subalterno 54 (cat. F/5, lastrico solare): trattasi di unità immobiliare in categoria F/5, per la quale non è prevista la presentazione della planimetria catastale;
- * subalterno 55 (cat. F/5, lastrico solare): trattasi di unità immobiliare in categoria F/5, per la quale non è prevista la presentazione della planimetria catastale;
- * subalterno 56 (cat. C/2, deposito): la planimetria catastale non risulta allineata allo stato attuale dei luoghi a motivo della modifica/realizzazione di alcune tramezzature e della conseguente modifica dei varchi di accesso, opere realizzate in assenza di titolo abilitativo edilizio; l'aggiudicatario dovrà, quindi, intervenire ripristinando lo stato dei luoghi o, in subordine, provvedendo alla presentazione di idoneo DOCFA per esatta rappresentazione grafica nonché alla regolarizzazione urbanistica di tali difformità mediante CILA tardiva;
- * subalterno 57 (cat. C/2, deposito): la planimetria catastale non risulta allineata allo stato attuale

dei luoghi a motivo della modifica/realizzazione di alcune tramezzature e della conseguente modifica dei varchi di accesso, opere realizzate in assenza di titolo abilitativo edilizio; l'aggiudicatario dovrà, quindi, intervenire ripristinando lo stato dei luoghi o, in subordine, provvedendo alla presentazione di idoneo DOCFA per esatta rappresentazione grafica nonché alla regolarizzazione urbanistica di tali difformità mediante CILA tardiva;

* subalterno 58 (cat. C/2, deposito): la planimetria catastale risulta allineata allo stato attuale dei luoghi;

* subalterno 59 (cat. C/2, deposito): la planimetria catastale non risulta allineata allo stato attuale dei luoghi per opere eseguite in assenza di titolo abilitativo edilizio; l'aggiudicatario dovrà, quindi, intervenire ripristinando lo stato dei luoghi o, in subordine, provvedendo alla presentazione di idoneo DOCFA per esatta rappresentazione grafica nonché alla regolarizzazione urbanistica di tali difformità mediante CILA tardiva;

* subalterno 60 (cat. D/8, unità commerciale adibita ad autorimessa): la planimetria catastale non risulta allineata allo stato attuale dei luoghi per opere eseguite in assenza di titolo abilitativo edilizio; l'aggiudicatario dovrà, quindi, intervenire ripristinando lo stato dei luoghi o, in subordine, provvedendo alla presentazione di idoneo DOCFA per esatta rappresentazione grafica nonché alla regolarizzazione urbanistica di tali difformità mediante CILA tardiva;

* subalterno 162 (cat. D/8, ex sub 61, unità commerciale adibita ad autorimessa): la planimetria catastale risulta allineata allo stato attuale dei luoghi.

Accertamento della conformità urbanistica dei beni

La relazione di stima dell'ing. Davide Portolano individua i titoli edilizi in base ai quali è stato realizzato il complesso immobiliare e per le unità poste in vendita evidenzia quanto segue:

* subalterno 48 (cat. F/3, unità in corso di costruzione destinata ad albergo): lo stato dei luoghi, a meno di lievi scostamenti contenuti nei limiti delle tolleranze costruttive, risulta sostanzialmente conforme a quello riportato nelle tavole progettuali, seppure vada ribadito che trattasi di unità immobiliare mai del tutto completata, tanto da risultare ancora catastalmente censita con la categoria fittizia F/3 (motivo per il quale essa non è inclusa tra le unità oggetto del certificato di agibilità rilasciato in data 10.06.2014); a rigore si segnala soltanto la chiusura, per mezzo di laterizi, di due finestre ubicate al quarto e al quinto piano del prospetto nord della palazzina nord-ovest, quandanche trattasi di chiusura solo dall'interno, non implicante modifica del prospetto;

* subalterno 53 (cat. D/6, unità adibita a palestra): lo stato dei luoghi differisce da quello riportato nelle tavole progettuali a motivo sia dell'articolazione degli ambienti interni, sostanzialmente diversa da quella prevista nei grafici progettuali, sia della presenza di una struttura in metallo e vetro realizzata, a mo' di gazebo, sul terrazzo nord dell'immobile, progettualmente non prevista e tale da determinare un illegittimo aumento di superficie utile e di volumetria;

* subalterno 54 (cat. F/5, lastrico solare): lo stato dei luoghi, a meno di lievi scostamenti contenuti nei limiti delle tolleranze costruttive, risulta sostanzialmente conforme a quello riportato nelle tavole progettuali;

* subalterno 55 (cat. F/5, lastrico solare): lo stato dei luoghi, a meno di lievi scostamenti contenuti nei limiti delle tolleranze costruttive e della presenza di piccoli volumi tecnici realizzati al fine di proteggere dagli eventi atmosferici alcune apparecchiature alloggiate su tale lastrico (tra cui le due caldaie a gas ad uso della sottostante palestra), risulta sostanzialmente conforme a quello riportato nelle tavole progettuali;

* subalterno 56 (cat. C/2, deposito): lo stato dei luoghi differisce da quello riportato nelle tavole progettuali a motivo della modifica/realizzazione delle tramezzature perimetrali prospettanti sulla corsia del parcheggio (peraltro non allineate al confine catastale ma realizzate in posizione più arretrata) e della conseguente modifica del varco di accesso;

* subalterno 57 (cat. C/2, deposito): lo stato dei luoghi differisce da quello riportato nelle tavole di

progetto a motivo della modifica/realizzazione di alcune tramezzature e della conseguente modifica dei varchi di accesso, dovendosi al riguardo rilevare che il progetto prevede la realizzazione di un unico ambiente mentre attualmente tale immobile risulta suddiviso in tre locali indipendenti ciascuno dotato di proprio varco d'accesso; tali locali risultano, inoltre, dotati di piccoli bagni di servizio, pure progettualmente non previsti;

* subalterno 58 (cat. C/2, deposito): lo stato dei luoghi differisce da quello riportato nelle tavole di progetto a motivo della diversa forma della parete perimetrale posta a ridosso della rampa di accesso al secondo piano seminterrato (trattasi, in tal caso, di inesatta rappresentazione progettuale) e della presenza di un piccolo bagno di servizio progettualmente non previsto;

* subalterno 59 (cat. C/2, deposito): lo stato dei luoghi, a meno di lievi scostamenti contenuti nei limiti delle tolleranze costruttive, risulta sostanzialmente conforme a quello riportato nelle tavole progettuali;

* subalterno 60 (cat. D/8, unità commerciale adibita ad autorimessa): lo stato dei luoghi differisce da quello riportato nelle tavole di progetto a motivo della modifica/realizzazione di alcune tramezzature mediante le quali si è, tra l'altro, proceduto alla chiusura di alcune porzioni dell'originaria autorimessa adibendole a depositi;

* subalterno 162 (cat. D/8, ex sub 61, unità commerciale adibita ad autorimessa): lo stato dei luoghi differisce da quello riportato nelle tavole di progetto a motivo della modifica/realizzazione di alcune tramezzature mediante le quali si è, tra l'altro, proceduto alla chiusura di alcune porzioni dell'originaria autorimessa adibendole a depositi (ci si riferisce, in particolare, al locale tecnico ricavato in corrispondenza del corpo scala sud-ovest).

Talune porzioni immobiliari, in particolare quelle poste al piano secondo del fabbricato principale (afferenti al subalterno 48 adibito ad albergo), pur presentando, come da progetto, altezze interne lorde pari a 2,70 m (altezza minima ai fini dell'abitabilità ai sensi del D.M. 5 luglio 1975), a motivo della presenza della controsoffittatura (come detto realizzata anche al fine di celare le reti impiantistiche installate a soffitto) sono caratterizzate da altezze nette pari a 2,60 m.

La perizia del CTU, al riguardo evidenzia quanto segue.

Tutte le difformità segnalate, con la sola esclusione della struttura realizzata sul terrazzo nord della palestra, constano di opere riconducibili agli *interventi di manutenzione straordinaria* di cui all'art. 3, comma 1, lettera b del DPR n. 380/2001 di regola subordinati a SCIA (art. 22, comma 1, lettera a) se non addirittura ad una più semplice CILA quando non riguardanti parti strutturali dell'edificio o i prospetti (art. 6-bis del DPR n. 380/2001).

Tali interventi in difformità potranno, quindi, essere sanati dall'aggiudicatario ai sensi dell'art. 37 (c.d. SCIA in sanatoria) o del comma 5 dell'art. 6-bis del DPR n. 380/2001 (c.d. CILA tardiva), previa presentazione, per ciascuna unità immobiliare interessata, di idonea pratica edilizia e pagamento della sanzione pecuniaria prevista.

Solo per quanto concerne la diversa articolazione delle unità adibite ad autorimesse (sub 60 e 162), si osserva che l'introduzione di nuove tramezzature atte a realizzare ulteriori locali deposito a scapito delle superfici progettualmente destinate a parcheggio, determina di fatto un improprio cambio di destinazione d'uso di tali superfici, motive per il quale, in assenza di possibilità di sanatoria, il ripristino dello stato dei luoghi dovrà essere eseguito dall'aggiudicatario, a propria cura e spese, mediante la rimozione dei tramezzi realizzati in difformità dal titolo abilitativo edilizio.

Per quanto concerne, invece, la struttura realizzata sul terrazzo nord della palestra (sub 53), trattasi di creazione di una nuova volumetria e, quindi, ad un'opera riconducibile agli *interventi di nuova costruzione* di cui all'art. 3, comma 1, lettera e del DPR n. 380/2001 di regola subordinati al rilascio del Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 10 del medesimo DPR. Quanto alle prospettive di regolarizzazione, si ritiene che per tale intervento realizzato in difformità dal titolo abilitativo edilizio non possa essere prospettata né la c.d. *sanatoria ordinaria* di cui all'art. 36 né mediante la c.d. *sanatoria straordinaria* (o speciale) di cui all'art. 40, comma 6, della L. 47/1985 ovvero all'art. 46, comma 5, del DPR 380/2001, per la cui applicabilità è necessario, ad un tempo, che l'epoca di realizzazione degli abusi sia anteriore al 31.03.2003 (termine ultimo per la presentazione delle

istanze di condono di cui all'art. 32 del D.L. 269/2003 convertito in L. 326/2003) e che la data delle ragioni del credito per le quali è stato dichiarato il fallimento sia antecedente al 02.10.2003 (data di entrata in vigore del predetto D.L. 269/2003 che ha ripreso in vigore il citato comma 6 dell'art. 40 della L. 47/85 e s.m.i.), condizioni entrambe non soddisfatte nel caso di specie.

Non essendo esperibili forme di sanatoria dell'intervento edilizio, il ripristino dello stato dei luoghi dovrà essere eseguito dall'aggiudicatario, a propria cura e spese, mediante la rimozione di tale struttura con tutte le opere connesse e consequenziali (svellimento della pavimentazione, ripristino della guaina, smaltimento del materiale demolito e/o rimosso, etc.).

A seguito della regolarizzazione delle difformità urbanistiche, del completamento delle opere e delle finiture rimaste incompiute (con particolare riferimento a quelle relative all'albergo), dell'allineamento e della definizione catastale di tutte le unità nonché della messa a norma degli impianti, il futuro aggiudicatario sarà, infine, tenuto a presentare allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata di agibilità (almeno per le unità immobiliari escluse dal certificato di agibilità del 10.06.2014, con particolare riferimento ai subalterni 48, 53 e 162) secondo le modalità ed allegando tutti i documenti di cui all'art. 24 del DPR n. 380/2001.

Dalla relazione notarile ventennale redatta dal [redacted] risulta che il compendio immobiliare in oggetto risulta gravato dalle seguenti formalità, di cui sarà disposta la cancellazione a spese dell'aggiudicatario:

- ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Napoli in data [redacted] ai nn. [redacted] per la sicurezza della complessiva somma di euro [redacted] (trentamiliardi virgola zero zero) di cui capitale euro [redacted] (quindicimiliardi virgola zero zero) nascente da atto di mutuo per [redacted] di [redacted] in data [redacted], rep. n. [redacted], a favore della Banca "[redacted]" con sede in [redacted] avente codice fiscale [redacted] contro la società "[redacted]" con sede in [redacted] avente codice fiscale [redacted];

- trascrizione della domanda di esecuzione in forma specifica (gravante solo sui subalterni 56-57 e 58 della p.lla 1573 del foglio 5) effettuata in data [redacted] ai nn. [redacted] a favore della [redacted] con sede in [redacted] in [redacted] (NA) avente codice fiscale [redacted] e contro la società "[redacted]" con sede in [redacted] avente codice fiscale [redacted];

- contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo nascente da scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal [redacted] di Napoli, in data [redacted] Rep. n. [redacted], debitamente registrata a Napoli in data [redacted] al n. [redacted] serie 1T, successivamente modificato in contratto di locazione ultrannovennale con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal [redacted] in data [redacted] Rep. n. [redacted], registrato a [redacted] in data [redacted] al n. [redacted] serie 1T e trascritto a Napoli 2 il [redacted] ai numeri [redacted] (gravante solo sui subalterni 56-57, 58, 59 e 60 della particella 1573 del foglio 5), a favore del [redacted], con sede in [redacted] (NA) avente codice fiscale [redacted] e contro la società "[redacted]" con sede in [redacted] avente codice fiscale [redacted];

- verbale di pignoramento immobiliare trascritto il [redacted] ai nn. [redacted] nascente da atto esecutivo del Tribunale di Napoli Nord rep. n. [redacted] in favore della [redacted] con sede in [redacted] avente codice fiscale [redacted] e contro la società "[redacted]" con sede in [redacted] avente codice fiscale [redacted];

- in data 10 giugno 2022 ai nn. [redacted] è stata trascritta la sentenza dichiarativa di fallimento in favore [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted].

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

Le autorimesse ai piani S1 (subalterno 60) e S2 (subalterno 162) sono soggette al regime vincolistico di cui all'art. 41 sexsies primo comma legge 17.8.42 n. 1150 (come introdotto dall'art. 18 legge 7.8.67 n. 765) pertanto, limitatamente alla superficie che non eccede lo standard urbanistico minimo previsto da tale norma (cd legge Ponte), detti locali possono essere oggetto del diritto d'uso spettante ai proprietari e agli utilizzatori delle altre unità che compongono il complesso immobiliare, così come ripetutamente stabilito dalla Corte di Cassazione.

Si evidenzia che sia i lastrici solari distinti con i subalterni 54 e 55, che la terrazza al piano secondo afferente al subalterno 48, risultano caratterizzati dalla presenza di macchinari e impianti (area condizionata, tubazioni elettriche ed idrauliche ecc.), anche di grandi dimensioni, posti a servizio di tutte le unità immobiliari ricomprese nel complesso immobiliare, la maggior parte delle quali trasferite dalla fallita a soggetti terzi; detti lastrici e coperture, ai sensi di quanto previsto dall'art. 1062 codice civile, devono quindi ritenersi gravati da servitù apparenti costituitesi per destinazione del padre di famiglia.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita è soggetta a quanto stabilito dal "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" ed a quelle indicate ai paragrafi successivi, ed è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si troveranno al momento della stipula dell'atto di trasferimento. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ai sensi dell'art. 2922 c.c., né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, differenze di misura, 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 degli impianti alle leggi vigenti, e/o di allacciamento degli stessi alla rete, spese di ogni natura e genere, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulte e comunque non evidenziate in perizia e anche se derivanti dall'uso di materiale non più conforme a legge o dalla presenza nel sottosuolo di residui di qualsiasi natura del compendio in oggetto, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

La proprietà dei beni sarà trasferita all'aggiudicatario tramite atto notarile a ministero di Notaio prescelto dall'aggiudicatario, ferma restando la facoltà di avvalersi del Notaio Massimo Lottini delegato alle operazioni di vendita, a seguito del versamento integrale del prezzo e dell'importo dovuto per tutte le spese di trasferimento. Saranno a carico degli aggiudicatari tutte le spese del rogito notarile per il trasferimento dei beni immobili, ivi compresi gli oneri di registrazione.

Non appena versato il saldo del prezzo, il curatore riferirà al Giudice delegato sull'esito della vendita, depositando la relativa documentazione, e chiederà l'emissione del decreto di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Il trasferimento avverrà libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, che saranno cancellati su disposizione del Giudice Delegato ai sensi dell'art. 108 L.F., con spese a carico dell'aggiudicatario, con la sola eccezione dei "Gravami non cancellabili" eventualmente indicati nella perizia e nella relazione ventennale notarile.

La partecipazione alla vendita implica: (i) la lettura integrale della relazione tecnica del CTU

ing. Davide Portolano e dei relativi allegati; (ii) l'accettazione incondizionata del contenuto di questo avviso di vendita, del regolamento di partecipazione e dei suoi allegati.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE, TERMINI

Gli interessati all'acquisto dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente con modalità telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia sul sito <https://pvp.giustizia.it> ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita: www.astetelematiche.it, dalla scheda del lotto in vendita.

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documentazione", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta di acquisto deve essere depositata, unitamente ai documenti allegati, con le modalità sottoindicate, **entro le ore 12,00 del giorno lavorativo antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica (ossia entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 25 maggio 2026)**, inviandole a mezzo pec, a pena di inammissibilità, all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e s'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.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In caso di mancata disponibilità del Portale delle Vendite Pubbliche, mancata trasmissione dei dati da parte del Portale delle Vendite Pubbliche e/o malfunzionamenti dello stesso, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di 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 del D.M. n. 32/2015).

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, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sarà formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del professionista delegato massimo.lottini@postacertificata.notariato.it

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga 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.

Per partecipare alle aste, i presentatori dell'offerta con modalità telematica devono essere in possesso di una casella PEC a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e devono accedere al portale del gestore della vendita telematica e procedere come descritto nel "Manuale utente"

disponibile sul portale stesso.

Qualora uno dei termini previsti in questo avviso dovesse scadere nel giorno di sabato e/o di domenica, o in giorno festivo, lo stesso si intenderà prorogato al primo giorno feriale successivo.

L'offerta di acquisto potrà essere effettuata, oltre che personalmente da persona fisica o da persona giuridica a mezzo del legale rappresentante munito dei necessari poteri, anche a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile per persona da nominare ai sensi dell'art. 583 c.p.c. ovvero tramite terzo soggetto munito di procura speciale notarile rilasciata dall'offerente persona fisica o persona giuridica; nell'ipotesi in cui l'offerente non abbia la qualità di avvocato prescritta dall'art. 579 co. 3 c.p.c. e dichiarare che intende offrire per persona da nominare, l'offerta sarà valida ma riconducibile in proprio all'offerente a favore del quale si perfezionerà l'eventuale aggiudicazione.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- a) il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà produrre la certificazione di avvenuta richiesta all'Agenzia delle Entrate del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) la specificazione che l'offerta è formulata per la vendita immobiliare dell'unico lotto del Fallimento XXXXXXXXXX n. 24/2022 del Tribunale di Napoli Nord, delegato alle operazioni di vendita il notaio Massimo Lottini con la precisazione della data e dell'ora d'inizio delle operazioni di vendita;
- c) il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad Euro 4.335.000, corrispondenti al 75% del prezzo base. Offerte inferiori non saranno ammesse;
- d) il termine per il versamento del saldo prezzo che non può eccedere i 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva;
- e) l'importo della cauzione versata, che non può essere inferiore al 20% del prezzo offerto, con la precisazione della data e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento, che dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente la data fissata per la vendita, avvertendosi che se il giorno fissato per la vendita l'accredito delle somme non risulti dal conto corrente di seguito indicato, l'offerta sarà considerata inammissibile;
- f) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata al quale si desidera ricevere le comunicazioni previste o comunque quelle occasionate dalle attività di vendita;
- g) un recapito di telefonia mobile al quale ricevere eventuali comunicazioni.

All'offerta dovranno essere allegati:

- 1) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- 2) la prova dell'intervenuto versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento), da effettuarsi a mezzo bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Aste Giudiziarie in Linea Spa, presso Banca Sella, l'IBAN IT24E0326822300052849400443 con causale "Tribunale di Napoli Nord Fall. N. 24/2022 lotto unico versamento cauzione;

- 3) una marca da bollo da euro 16,00 apposta direttamente sull'offerta di acquisto (l'eventuale mancato versamento non comporta l'inammissibilità dell'offerta ma determinerà l'avvio delle procedure per il recupero coattivo del relativo importo);
- 4) 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- 5) se l'offerta è formulata per conto di soggetto minorenni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del minore stesso e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 6) se l'offerta è formulata per conto di soggetto interdetto, inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e del codice fiscale di quest'ultimo e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 7) se l'offerta è formulata per conto di società o persona giuridica, copia del documento di identità e del codice fiscale, nonché copia del documento da cui risultino i poteri del soggetto che sottoscrive l'offerta (a titolo esemplificativo, procura speciale, verbale del C.d.A., visura camerale aggiornata a 6 mesi dalla formulazione dell'offerta, salvo che nelle more siano intervenute variazioni);
- 8) se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- 9) se l'offerta è presentata in forza di una procura speciale, copia della stessa (ad eccezione del caso di offerta per persona da nominare per cui varranno le disposizioni dell'art.583 c.p.c.).

ESAME DELLE OFFERTE E AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, questa sarà provvisoriamente aggiudicata all'unico offerente se di importo maggiore o uguale al prezzo base. Se inferiore a tale prezzo (ma comunque maggiore o uguale al prezzo minimo), l'aggiudicazione sarà subordinata all'assenso degli organi della procedura fallimentare. Nel caso di mancata connessione dell'unico offerente, l'aggiudicazione provvisoria potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità delle stesse. Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di giorni due e terminerà alle ore 11:00 del secondo giorno dall'avvio.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi quindici minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori quindici minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione provvisoria sempre che la migliore offerta ricevuta sia di importo maggiore o uguale al prezzo base. Se la migliore offerta sarà inferiore a tale prezzo (ma comunque maggiore o uguale al prezzo minimo), l'aggiudicazione sarà subordinata

all'assenso degli organi della procedura fallimentare. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione provvisoria avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati in ordine di priorità: (i) maggiore importo del prezzo offerto; (ii) a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione versata; (iii) a parità anche di cauzione versata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; (iv) a parità anche di cauzione versata, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

L'aggiudicazione definitiva avverrà a cura del Giudice Delegato. Il trasferimento si intenderà perfezionato solo a seguito di rogito notarile.

In caso di mancata aggiudicazione, ovvero al termine della gara, in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai non aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

OFFERTE MIGLIORATIVE SUCCESSIVE ALLA GARA ED EVENTUALE SOSPENSIONE DELLA VENDITA

Ai sensi dell'art.108 L.F. il Giudice delegato, su istanza del fallito, o di altri interessati, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi.

Fermo restando quanto disposto dall'art. 108 L.F., la Curatela dichiara sin d'ora di non volersi avvalere della facoltà di sospendere la vendita prevista dall'art. 107, comma 4, L.F.).

MODALITA' E TERMINI DI PAGAMENTO DEL PREZZO

Il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire sul seguente conto corrente IBAN IT39D0623003418000057654173 intestato al Fallimento 24 2022 [REDACTED] con causale "Fall. N. 24 del 2022 lotto unico, saldo prezzo, spese di trasferimento". Il termine per il versamento del saldo prezzo, delle spese per gli oneri fiscali connessi al trasferimento della proprietà è perentorio, non è soggetto a sospensione feriale ed è di massimo 120 giorni dall'aggiudicazione. Nel caso in cui l'offerta non contenga il termine di versamento del saldo prezzo, esso si assumerà coincidente col predetto termine massimo. Il mancato rispetto di tale termine comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione a titolo di penale, fatto salvo il maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c.

Le somme dovute per le spese e gli oneri fiscali per il trasferimento della proprietà del Lotto e la cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno comunicate all'aggiudicatario dal Notaio rogante e, salvo conguaglio, dovranno essere corrisposte allo stesso Notaio nel medesimo termine del saldo prezzo.

MODALITA' DI TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ

Il trasferimento della proprietà dell'immobile posto in vendita avverrà, previa aggiudicazione definitiva del Giudice Delegato, a ministero di notaio scelto dall'aggiudicatario,

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Questo avviso di vendita, unitamente alla relazione peritale ed ai suoi allegati, sono resi pubblici mediante pubblicazione:

- sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.astetelematiche.it
- per estratto sul quotidiano Il Sole 24 Ore

Il Curatore Fallimentare potrà inviare comunicazione della pubblicazione del bando a tutti i soggetti che avevano manifestato sia per iscritto che verbalmente, l'interesse all'acquisto dei beni di cui al bando di vendita, nonché a coloro che, a suo insindacabile giudizio, potrebbero essere interessati ad acquistare l'immobile posto in vendita.

Napoli, 24 marzo 2026

Il professionista delegato

notaio Massimo Lottini