

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**VII SEZIONE CIVILE - FALLIMENTARE**

**Fallimento n. 51/2021**

**Giudice Delegato: dott. Gianpiero Scoppa**

**Curatore: dott. Antimo De Blasio**

\*\*\*\*\*

**INVITO ALLA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE**  
**IRREVOCABILI E MIGLIORATIVE PER L'ACQUISTO DI TERRENO AGRICOLO**

Il Curatore della Procedura Fallimentare in epigrafe,

**PREMESSO CHE**

- nell'ambito della liquidazione dell'attivo è pervenuta alla curatela un'offerta irrevocabile di acquisto pari a **2.000,00 euro (duemila/00)**, al netto per la procedura, per il seguente bene: **Terreno agricolo** sito in Comune di San Paolo Bel Sito (Na), foglio 2, particella 1450 (*ex* particella 31), della superficie complessiva di circa 978 mq. (are 09 – ca 78);
- ai sensi dell'art. 107 L.F. e secondo le migliori prassi di trasparenza e competitività, si ritiene opportuno procedere alla raccolta di **offerte migliorative**;

**INVITA**

chiunque vi abbia interesse a presentare **offerte migliorative** per l'acquisto del bene sotto descritto;

**Piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1000/1000 di:**

**TERRENO AGRICOLO**

Censito in **Catasto Terreni di San Paolo Bel Sito al Foglio 2, particella 1450.**

**Descrizione del bene**

Terreno agricolo esteso are 9.78 (nove are e settantotto centiare), riportato al catasto terreni al foglio 2 particella 1450 (*ex* particella 31) vigneto alboreo cl. 2 are 9.78 rde 18,94 rae 11.11, confinante con particelle 1451, 1449 (*ex* 31, 32, 34), strada di proprietà privata e strada comunale via Frascetelle.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Paolo Bel Sito si evince che la particella n. 1450 del foglio 2 dei terreni:

- nella vigente variante al P.R.G. ricade interamente in Z.T.O. “E” sottozona “E.4” zone agricole;
- nel vigente Piano Stralcio per l’assetto idrogeologico della Regione Campania Autorità di Bacino regionale della Campania Centrale:
  - non ricade in area “Pericolosità da frana”;
  - ricade in area con rischio moderato con pericolosità Rb (area a suscettibilità bassa di invasione per fenomeni di trasporto liquido e trasporto solido da alluvionamento di prevalente composizione sabbioso-limoso, il 30% della particella 300);
  - ricade in parte in area a rischio idraulico R1 moderato;
  - non ricade in area con rischio da frana.

Il fondo oggetto di analisi è ubicato in zona collinare, caratterizzata da una morfologia irregolare e da pendenze variabili che ne rendono complessivamente difficoltosa la percorribilità.

L’area risulta attualmente poco accessibile, sia per l’assenza di percorsi carrabili o pedonali adeguati, sia per le condizioni di abbandono in cui versa.

L’intera superficie è fortemente invasa da rovi, arbusti spontanei e vegetazione infestante, che formano una copertura fitta e disomogenea, ostacolando il transito e impedendo una chiara individuazione dei confini e della reale conformazione del terreno. La presenza di tale vegetazione ha determinato nel tempo un progressivo degrado dello stato manutentivo del fondo.

Sono inoltre presenti alberature spontanee e improduttive, in prevalenza costituite da essenze non gestite e prive di valore agronomico o forestale. Tali piante, spesso cresciute in modo disordinato e senza interventi di potatura o contenimento, contribuiscono ulteriormente alla difficoltà di accesso e alla scarsa fruibilità dell’area.

La combinazione di pendenza, vegetazione infestante e assenza di manutenzione ordinaria rende il fondo non idoneo allo sfruttamento agricolo immediato e richiederebbe interventi preliminari di bonifica, sfalcio, decespugliamento e potenziale rimozione delle essenze arboree improduttive per poter essere nuovamente utilizzato o valutato in modo più preciso.

### **Provenienza**

In ordine al titolo di proprietà la parte venditrice indica l’atto di compravendita in data 24.01.2008 del Notaio Giuseppe Grosso di Napoli, registrato a Pozzuoli il 29.01.2008 al n. 263 e trascritto alla Conservatoria RR.II. di Santa Maria C.V. il 04.02.2008 ai nn. 6132/4359, cui si rinvia per la più antica provenienza.

## **Condizioni dell'immobile**

Il compendio immobiliare risulta essere libero.

Al fine di salvaguardare l'economia della procedura fallimentare, si è ritenuto opportuno non procedere alla nomina di un perito estimatore per la valutazione di mercato del bene, considerato il suo valore esiguo. Un valore indicativo può comunque essere desunto dalle banche dati dei Valori Agricoli Medi (V.A.M.) dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), che riportano i dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate e acquisiti dalle delibere delle Commissioni Esproprio Provinciali (Regione Agraria n. 7 della provincia di Napoli – Zona di pianura di Nola e Pompei). Per le medesime ragioni, non si è ritenuto opportuno procedere alla nomina di un notaio per la redazione della relazione ipocatastale, ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

\*\*\*\*\*

Pertanto, la Curatela intende dare corso, in base all'autorizzazione rilasciata dal Giudice Delegato in data 10-11.05.2026, alla procedura di vendita competitiva con il sistema della raccolta delle offerte e successiva gara, ai sensi dell'art. 107 della l.fall., ed invita eventuali ulteriori soggetti interessati ad inviare offerta irrevocabile migliorativa o uguale a quella pervenuta.

## **Modalità di presentazione dell'offerta irrevocabile**

Gli interessati dovranno far pervenire presso la Cancelleria del Giudice Delegato dott. Gianpiero Scoppa della VII Sezione Civile – Fallimentare, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 22 giugno 2026, offerte irrevocabili di acquisto in busta chiusa recante la dicitura “*Manifestazione di interesse irrevocabile per l'immobile del Fallimento n. 51/2021 – Data apertura buste 23 giugno 2026*”. Le offerte pervenute oltre tale termine non saranno prese in esame e saranno dichiarate inefficaci.

All'atto del deposito della busta contenente l'offerta e gli allegati, il Cancelliere provvederà ad annotare sull'esterno della busta la data e l'ora del deposito, nonché il nominativo di chi materialmente provvede al deposito (che può essere anche persona diversa dall'offerente), previa identificazione. La busta contenente l'offerta, infatti, potrà essere depositata da chiunque.

L'offerta dovrà essere redatta sotto forma di istanza sottoscritta, in bollo dell'importo di 16,00 euro, e dovrà contenere:

- a) le generalità complete dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale dei coniugi e recapito telefonico); se

l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è in regime di separazione dei beni, deve dichiararlo; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale, previa autorizzazione del Giudice tutelare; se l'offerente è una società o un ente dotato di soggettività giuridica, dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede, la partita i.v.a. o il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante, ed all'istanza dovranno essere allegati il certificato in corso di validità, rilasciato dal competente Registro delle Imprese (attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante), nonché i documenti e le autorizzazioni necessarie; non saranno ritenute valide le offerte presentate "per persona da nominare";

b) il numero fallimento al quale si riferisce;

c) i dati identificativi catastali dell'unità immobiliare per la quale l'offerta è presentata;

d) l'indicazione del prezzo offerto che, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore al prezzo dell'offerta pervenuta, pari a 2.000,00 euro (duemila/00);

e) l'indicazione del termine di pagamento del saldo del prezzo nonché delle spese di trasferimento e di vendita a carico dell'aggiudicatario che, in tutti i casi, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere superiore a 30 (trenta) giorni dalla data di dalla data della comunicazione dell'aggiudicazione;

f) l'espressa dichiarazione di aver attentamente ed integralmente letto tutti i documenti utili alla conoscenza e valutazione del terreno agricolo posto in vendita e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta nonché di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del terreno agricolo posto in vendita e di averle integralmente comprese.

L'istanza, contenente l'offerta, dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali il terreno agricolo dovrà essere intestato con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare. Sarà infatti possibile intestare il bene immobile solo ai soggetti che sottoscrivano le offerte che non dovranno contenere condizioni.

All'offerta – redatta, ripetesi, sotto forma di istanza in bollo sottoscritta – dovranno essere allegati, includendoli nella busta:

a) una fotocopia di un valido documento di identità dell'offerente, unitamente a fotocopia del codice fiscale;

b) a titolo di cauzione, un assegno circolare non trasferibile intestato al “Fallimento n.51/2021”, per un importo non inferiore al 25% del prezzo offerto, che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo-prezzo. In caso di mancato inserimento nella busta chiusa della predetta cauzione o in caso del proprio versamento con modalità difformi, l’offerta sarà dichiarata inefficace.

L’offerta è irrevocabile e, pertanto, di essa si terrà conto anche in caso di mancata adesione alla gara da parte dell’offerente.

### **Modalità di svolgimento della procedura di vendita e scelta del contraente.**

L’apertura delle buste e l’esame delle offerte formulate avrà luogo il giorno **23 giugno 2026 - ore 11:00** - avanti il Curatore e presso il Tribunale Civile di Napoli, sito nel Nuovo Palazzo di Giustizia del Centro Direzionale di Napoli – Piazza E. Cenni nr. 1, (Torre A, Piano 5°, Stanza nr.27 - Aula vendite giudiziarie), anche in assenza degli offerenti. In caso di più offerte si aprirà la gara, con offerte in aumento non inferiori al rilancio minimo di 500,00 euro (cinquecento/00), da formularsi entro tre minuti dalla precedente, alla quale parteciperà anche il soggetto che ha già presentato alla Curatela la sopra indicata offerta di acquisto. Qualora siano presentate più offerte valide recanti lo stesso importo, ma non vengano effettuati rilanci da parte dei concorrenti, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato per primo l’offerta.

Al termine della vendita, le somme depositate a titolo di cauzione verranno restituite agli offerenti non aggiudicatari. Quelle versate a titolo di cauzione dall’offerente che verrà scelto verranno trattenute dal Fallimento ed imputate, dopo la scelta definitiva, in conto prezzo alla stipula dell’atto di vendita.

Qualora, entro il termine di giorni dieci (10) dalla data di apertura delle buste, pervenga al Curatore offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo massimo offerto, sarà espletata immediata eventuale ulteriore gara alla quale avranno diritto di partecipare il nuovo offerente, il precedente aggiudicatario “provvisorio” e gli altri precedenti concorrenti.

### **Informativa al Giudice Delegato sull’esito della procedura di vendita**

Conclusa la procedura competitiva e redatto il processo verbale dal quale risulti l’esito della vendita, il Curatore è tenuto, ai sensi dell’art. 107 – 5° co. – della l.fall., al deposito della documentazione relativa alla vendita. Il Comitato dei Creditori non risulta costituito.

Trascorso il termine di giorni dieci previsto dall'art. 108 – 1° co. – della l.fall., la scelta del contraente diverrà definitiva.

Tuttavia, il Giudice Delegato potrà sospendere, ai sensi dell'art. 108 – 1° co. – della l.fall., le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi e impedire il perfezionamento della stessa vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

### **Adempimenti e pagamento del saldo prezzo**

Il saldo del prezzo dovrà essere versato entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla data della comunicazione dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata), mediante assegno circolare non trasferibile intestato al “Fallimento n.51/2021”. In alternativa, l'aggiudicatario potrà effettuare il deposito (nel detto termine) del saldo del prezzo mediante bonifico sul conto corrente intestato al fallimento, secondo le coordinate bancarie che verranno fornite, a richiesta, dal Curatore al quale dovrà essere consegnata – all'esito – la contabile di bonifico onde consentire la corretta contabilizzazione della somma. Spese e oneri fiscali (secondo le attuali norme regolatrici) a carico dell'acquirente. In caso di revoca dell'offerta, o di mancato versamento del saldo del prezzo nei termini e con le modalità previste, l'aggiudicatario verrà considerato inadempiente e la procedura fallimentare acquisirà la cauzione a titolo di penale. La procedura fallimentare, quindi, sarà libera di alienare a terzi il compendio immobiliare, di cui al presente avviso, a danno dell'aggiudicatario inadempiente, ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Avvenuto il pagamento integrale del prezzo, il trasferimento della proprietà dell'immobile è subordinato alla stipula dell'atto di compravendita che verrà stipulato dinnanzi al notaio prescelto da entrambe le parti.

Tutte le spese relative al trasferimento di proprietà, così come ogni onere fiscale derivante dalla vendita (da applicarsi e calcolarsi ai sensi di legge), sono a carico dell'acquirente, ivi comprese le spese notarili.

### **Cancellazione delle formalità pregiudizievoli**

Eseguita la vendita avanti il notaio e riscosso interamente il prezzo, il Giudice Delegato alla procedura, ai sensi dell'art. 108 – 2° co. – della l.fall., ordinerà con decreto, a cura e spese della procedura, la cancellazione delle formalità pregiudizievoli eventualmente gravanti sul bene.

## **Condizioni generali di vendita**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il compendio immobiliare si troverà al tempo della sottoscrizione dell'atto di vendita redatto dal notaio, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, dipendenze, parti comuni, servitù attive e passive, pesi e diritti inerenti.

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo trattandosi di vendita forzata non 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, per qualsiasi motivo non considerati (anche se occulti), non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

## **Pubblicità ed informazioni**

Il presente avviso verrà notificato in copia, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per la vendita, agli eventuali creditori ipotecari ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile. Ai sensi dell'art. 107 – 1° co. – della l.fall., verrà inoltre effettuata la seguente pubblicità del presente avviso, unitamente agli allegati fotografici ed estratto di mappa, almeno 30 (trenta) giorni prima dell'inizio della procedura competitiva, per inserimento sul sito web del Portale delle Vendite Pubbliche.

Ciascun interessato potrà rivolgersi al Curatore dott. Antimo De Blasio, con studio in Napoli alla Piazza J. Sannazaro nr. 199/C (Tel. 081.224.90.35 – Email: [adeblasio@odcec.napoli.it](mailto:adeblasio@odcec.napoli.it) – P.e.c.: [antimo.deblasio@odcecnapoli.it](mailto:antimo.deblasio@odcecnapoli.it)), per ulteriori chiarimenti e per la visita dell'immobile.

\*\*\*\*\*

La pubblicazione del presente avviso e la ricezione delle manifestazioni di interesse che dallo stesso dovessero derivare non comportano per la procedura fallimentare alcun obbligo o impegno nei confronti dei soggetti interessati, né danno diritto a ricevere prestazioni di sorta da parte della procedura a qualsiasi titolo, compreso il pagamento di commissioni di mediazione ed eventuali oneri di consulenza. La manifestazione di interesse non determina l'insorgenza di alcun titolo, diritto o interesse giuridicamente rilevante che possa legittimamente fondare qualsivoglia pretesa alla vendita dell'azienda da parte della procedura, che si riserva a proprio insindacabile giudizio se, e in che termini, dare seguito alle manifestazioni di interesse che dovessero pervenire a seguito della pubblicazione del presente avviso. La presentazione dell'offerta irrevocabile comporta la conoscenza del presente avviso, e costituisce accettazione delle condizioni della vendita.

Il presente è un invito a manifestare interesse e non costituisce in alcun modo un'offerta al pubblico, ai sensi dell'art. 1336 cod. civ., né sollecitazione del pubblico risparmio, ai sensi dell'art. 94 del D.Lgs. 55/2018, nè impegna la procedura fallimentare fino al trasferimento definitivo del compendio immobiliare posto in vendita.

Napoli, li 18 maggio 2026

Il Curatore  
(dr. Antimo De Blasio)