

TRIBUNALE DI NAPOLI
Settima Sezione Civile - Concorsuale

LIQUIDAZIONE GIUDIALE n. 122/2024

Giudice Delegato: Loredana FERRARA

Curatore: Avv. Giuseppe CARUSO

**AVVISO DI VENDITA
MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA ASINCRONA**

Il sottoscritto Avv. Giuseppe Caruso, con studio in Napoli, Curatore della Liquidazione Giudiziale n. 122/2024 – Trib. Napoli

PREMESSO

che con provvedimento del 10.06.2026, il Giudice Delegato ha autorizzato il Curatore ad esperire la procedura competitiva ex. art. 216 CCII, per la vendita del bene immobile, nella forma asincrona (D.M. 32/2015 art. 25)

AVVISA

che **dal giorno 22.09.2026, alle ore 15.30, al giorno 24.09.2026, alle ore 11.00** si darà luogo alla vendita telematica del lotto immobiliare sotto descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

FISSA

quale prezzo base di vendita le somme stabilite per il lotto come di seguito indicato, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito.

DESCRIZIONE DEL LOTTO POSTO IN VENDITA

Piena proprietà del compendio immobiliare sito in Napoli alla Via Campegna, 85 riportato nel N.C.E.U. del detto Comune alla Sezione CHI, Foglio 24, particella 373, subalterno 191 (già subalterno 94) consistente in un appartamento con annesso terrazzo, posto al piano ottavo della scala E, contraddistinto dal numero interno 37 (trentasette), composto di 13 (tredici) vani catastali.

Si riportano di seguito le precisazioni di cui alla Relazione redatta dal Notaio Andrea Valente sia in merito al terrazzo di copertura che all'immobile:

a) nell'atto di compravendita a rogito del Notaio Pierina Davia del 7 agosto 1970, repertorio n. 8031, registrato a Casoria (NA) il 17 agosto 1970 al n. 2028 e trascritto a Napoli 2 in data 13 agosto 1970 ai nn. 35397/26042, il detto terrazzo viene menzionato esclusivamente come confine;

b) nell'atto di compravendita a rogito del Notaio Manlio Cascini dell'8 maggio 1972, repertorio n. 60774, registrato a Napoli il 22 maggio 1972 al n. 10467 e trascritto a Napoli 3 in data 16 maggio 1972 ai nn. 25311/18588, viene indicato che "L'acquirente ha l'uso ed il calpestio esclusivo sulla terrazza a livello dell'appartamento acquistato",

c) tuttavia, sin dal successivo titolo di acquisto, risalente all'anno 1980, e nei titoli che si sono succeduti in seguito fino ad oggi, tale terrazzo annesso all'appartamento viene indicato come "compreso nella proprietà" di esso appartamento, e precisamente:

- nell'atto di compravendita a rogito del Notaio Carmela Rungi di Napoli del 29 ottobre 1980, repertorio n. 16164, registrato a Napoli al n. 13351 e trascritto a Napoli 1 in data 18 novembre 1980 ai nn. 20588/15770, l'immobile venduto viene descritto come segue: "appartamento distinto con il numero interno trentasette sito all'ottavo piano-scala E [...] con annesso terrazzo a livello ricoprente le verticali servite dalle scale "C" e "D" [...]. Si precisa che [...] la terrazza di copertura delle verticali servite dalla scale "C" e "D" [...] costituisce accessorio dell'appartamento int. 37 della scala E, dal quale ha accesso [...]";
- nell'atto di compravendita a rogito del Notaio Antonio Carannante di Napoli dell'11 gennaio 1983, repertorio n. 7287, trascritto a Napoli 1 in data 12 gennaio 1983 ai nn. 788/644, l'immobile venduto viene descritto come segue: "appartamento distinto con il numero interno trentasette, sito all'ottavo piano della scala E [...] con annesso terrazzo a livello ricoprente le verticali servite dalle scale "C" e "D" [...]. Detto appartamento è riportato nel N.C.E.U. alla partita 201054, sez. CHI, foglio 24, particella 373/94 [...]. Il terrazzo annesso all'appartamento suddescritto è compreso nella consistenza di cui alla citata particella 373/94 del foglio 24 del N.C.E.U.";
- nell'atto di compravendita a rogito del Notaio Elio Bellecca dell'1 luglio 1987, repertorio n. 17980, trascritto a Napoli 1 in data 30 luglio 1987 ai nn. 16668/11564, l'immobile venduto viene descritto come segue: "appartamento all'ottavo piano - scala E [...] distinto con il numero 37 (trentasette), [...] con annesso terrazzo a livello ricoprente le verticali servite dalle scale "C" e "D" [...] in catasto [...] sez. CHI, foglio 24, mappale 373 sub 94 [...]. Il terrazzo annesso all'appartamento suddescritto è compreso nella consistenza di cui al citato mappale 373 sub 94";
- nell'atto di compravendita a rogito del Notaio Antonio Tafuri del 16 giugno 1989, repertorio n. 36593, registrato a Napoli il 5 luglio 1989 al n. 11873/V e trascritto a Napoli 1 in data 4 luglio 1989 ai nn. 14134/9386, l'immobile venduto viene descritto come segue: "appartamento [...] con annesso terrazzo a livello ricoprente le verticali servite dalle scale C e D [...]";
- nell'atto di compravendita a rogito del Notaio Brunilde Di Benedetto di Napoli del 9 gennaio 2002, repertorio n. 2695, trascritto a Napoli 1 in data 15 gennaio 2002 ai nn. 1038/827, si precisa che con detto atto viene trasferito un appartamento composto di 9,5 vani catastali, ancora catastalmente identificato dal subalterno 94 della p.lla 373 del fol. 24 della Sezione Chiaia;
- nell'atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Salvi del 4 dicembre 2007, repertorio n. 23261, trascritto a Napoli 1 in data 6 dicembre 2007 ai nn. 48761/24387, l'immobile venduto viene descritto come segue: "appartamento [...] con annesso terrazzo a livello in proprietà esclusiva.";

d) sin dall'atto di compravendita a rogito del Notaio Carmela Rungi di Napoli del 29 ottobre 1980, repertorio n. 16164, le vendite vengono attuate in conformità, tra l'altro, del Regolamento di Condominio del fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto depositato, tra gli atti, del Notaio Raffaele Giusti con verbale del 28 marzo 1969, trascritto a Napoli 2 il 2 aprile 1960 al n. 16070, Regolamento di Condominio dal quale si rileva, secondo i sopra menzionati atti di trasferimento, che la terrazza di copertura delle verticali servite dalle scale "C" e "D" costituisce accessorio dell'appartamento interno 37 della scala E.

In considerazione del tenore dei sopra menzionati atti di trasferimento, si rileva che a far corso dall'atto di compravendita a rogito del Notaio Carmela Rungi del 29 ottobre 1980, repertorio n. 16164, e dunque da oltre quaranta anni, il terrazzo in oggetto è statotrasferito "in proprietà" unitamente all'appartamento al quale è annesso;

Pertanto, non si può escludere che, ai sensi e per gli effetti del disposto degli articoli 1158 e 1159 del codice civile, e del disposto dell'articolo 1146 del codice civile, insieme all'appartamento sopra descritto si sia trasferita anche la proprietà esclusiva dell'annesso terrazzo a livello.

L'immobile presenta dei volumi non sanabili urbanisticamente mentre per altri bisogna procedere alla regolarizzazione urbanistica.

Il tutto come meglio descritto nella Relazione di stima e nella Relazione del Notaio Andrea Valente, pubblicate sui siti pvp.giustizia.it e www.fallcoaste.it alle quali si fa rinvio per quant'altro qui non riportato.

DISPONIBILITÀ DEL BENE

Occupato da terzi privi di titolo opponibile alla procedura.

PREZZO – OFFERTA MINIMA – CAUZIONE

Prezzo base: Euro 504.000,00 (Euro cinquecentoquattromila/00)

Offerta minima: Euro 378.000,00 (Euro trecentosettantottomilamila/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro 20.000,00 (Euro ventimila/00)

DETERMINA

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

1. - Contenuto dell'offerta ed allegati.

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita.

La gara si svolgerà nella modalità asincrona così come definita dall'art. 25 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati esclusivamente in modalità telematica in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura.

L'offerta di acquisto può essere presentata esclusivamente in modalità telematica, previo accesso al sito www.fallcoaste.it, selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta. Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo:

https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf.

Gli offerenti telematici partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.fallcoaste.it.

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte telematiche si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Curatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

L'offerta potrà contenere anche l'eventuale riserva di nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.). La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita di cui infra. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al Curatore, non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione. Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

2. - Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, tramite bonifico bancario alle seguenti coordinate, ovvero: **IBANIT71X0306911884100000010203 intestato a Zucchetti Software Giuridico s.r.l.**

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il deposito dell'offerta dovrà avvenire entro il giorno 21.09.2026 alle ore 23.59.

Il bonifico, con causale LOTTO UNICO "Offerta di acquisto per bene immobile LOTTO UNICO della Liquidazione Giudiziale n. 122/2024 -Tribunale di Napoli" dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il termine fissato per la presentazione delle cauzioni (cioè il giorno 21.09.2026, alle ore 23.59).

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Per l'offerente telematico la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- l'importo offerto per l'acquisto del bene;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento);
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- 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);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- 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;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

3. - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'esame delle offerte sarà svolto il giorno **22.09.2026**, tramite il portale www.fallcoaste.it.

Il Professionista utilizzerà il portale www.fallcoaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Curatore solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.fallcoaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma www.fallcoaste.it sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Modalità di rilanci in modalità asincrona: la gara avrà la durata di 2 giorni, dal 22.09.2026 al 24.09.2026, e terminerà alle ore 11.00.

Il gestore della vendita telematica comunica ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica indicato in sede di registrazione per la presentazione dell'offerta.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 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 **Curatore procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;

- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio immobiliare collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita".

4. - Trasferimento del bene.

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario dovrà depositare, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), **nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).**

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario da depositarsi nello stesso termine e con le stesse modalità.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cd. "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare nei cinque giorni successivi.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato di 120 giorni, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno.

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni a cura del Curatore, salvo che venga esentato dall'aggiudicatario. Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

5. - Principali condizioni della vendita.

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente dopo l'emissione del decreto di trasferimento, a cura della procedura ma a spese dell'aggiudicatario (v. infra al punto successivo);
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le 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 nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti dell'aliquidazione;

- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo e depositarlo alla Curatela entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente), comprese le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti.

6. - Avvertimenti e disposizioni generali.

Si avvertono gli offerenti che, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice "una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo".

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima, del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita e della relazione notarile, l'invio della domanda equivale a corretta ricezione del contenuto dei detti allegati.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

7. - Pubblicazione e pubblicità.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. e 216 CCII secondo le modalità:

- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita, della perizia di stima (comprese quelle integrative) espletate nell'ambito della procedura esecutiva e della Relazione del Notaio Andrea Valente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sul sito www.fallcoaste.it, sito abilitato alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 co. 2 c.p.c.
- pubblicazione commerciale ex art. 490 3° comma c.p.c. sul sito www.immobiliare.it.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

Napoli, 15 luglio 2026

Il Curatore
Avv. Giuseppe Caruso

