

Tribunale di Napoli

Fallimento: RG n. 300.2012

Giudice Delegato: Dott. Francesco Paolo Feo

Curatori: Dott. Ugo Mangia/Avv. Livio Persico/Dott.ssa Stefania Esposito

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE TRAMITE PROCEDURA
COMPETITIVA TELEMATICA SENZA INCANTO CON GARA ASINCRONA**

I curatori della Procedura in epigrafe, con sede in Napoli (NA) alla Via Depretis n. 102, presso lo studio dell'Avv. Livio Persico,

premessso che

- il Tribunale di Napoli con sentenza n.300 del 06/11/2012 dichiarava il fallimento della società [REDACTED] nominando i sottoscritti Dr. Ugo Mangia, Avv. Livio Persico, dr.ssa Stefania Esposito, curatori della procedura;
- in esecuzione del programma di liquidazione è necessario porre in vendita i beni immobili della procedura e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, la procedura intende procedere ad un'asta competitiva con modalità telematica, avente ad oggetto la vendita dei beni infra meglio individuati.

Quanto sopra premesso, i sottoscritti Curatori

AVVISANO

che il giorno **13 maggio 2026** alle ore **17,30** procederanno alla vendita immobiliare competitiva telematica senza incanto con eventuale successiva gara asincrona esclusivamente tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, ed invitano i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto, alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle aste immobiliari telematiche competitive del Tribunale di Napoli" (in seguito "**Regolamento**") qui allegato sub 1, e di quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali 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.

1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO UNICO

IMMOBILE NEL COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO (SA)

-per la piena ed intera proprietà

descrizione sintetica del bene:

Quota di 1000/1000 di un appartamento di n. 3,5 vani catastali, sito in Castel San Giorgio (SA), alla Via R. Ciano n. 48 piano terra, riportato nel NCEU del Comune di Castel San Giorgio (SA): foglio 12, p.lle graffate 303-304 e 305 sub.48 piano T, categoria A/2, cl.2 vani 3,5 sup. mq.81 escluso aree scoperte, r.c. € 334,41 L'appartamento è composto da cucina, due vani e servizi igienici con annessa latitante corte, inserito in un edificio in muratura dell'attuale via Riccardo Ciano, con accesso dal cortile interno del civico 48. Esso confina con Via Fumitello, particella 298 sub. 24 graffata p.la 304 sub 24 del fg. 12, cortile comune e con Via Riccardo Ciano. Il fabbricato, in cui è individuato il bene, sorge in una zona centrale della città di Castel San Giorgio nelle vicinanze dei principali collegamenti con la città. L'area, su cui insiste il bene in questione, ricade in zona B2 di completamento del PRG del Comune di Castel San Giorgio, che non vi sono vincoli, che i dati catastali sono conformi allo stato dei luoghi.

Disponibilità del bene: libero

Prezzo di vendita:

- **Prezzo base:** € 20.882,00 (euro ventimilaottocentoottantadue)
- **Offerta minima:** € 15.662,00 (quindicimilaseicentosessantadue) pari al 75% del prezzo base.
- **Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.
- **Rilancio minimo in caso di gara:** 10% del prezzo base

Il prezzo vendita dell'immobili ad uso abitativo è al netto di ogni onere fiscale e di ogni spesa che incedono a carico dell'offerente. In fase di presentazione dell'offerta, e di rilancio in aumento in caso di gara, non sarà consentito l'inserimento di importi con decimali.

Situazione urbanistica e catastale:

Nel far espresso rinvio alla certificazione ipocatastale del notaio dott. Luigi Mauro ed alla relazione tecnica a firma dell'architetto Maria Giella Palombella si precisa che il CTU ha attestato che non vi sono abusi edilizi dell'immobile che risulta essere stato edificato in data precedente al 1967, successivamente ristrutturato con autorizzazione edilizia n.6 del 30/01/1985 e successiva

concessione edilizia in sanatoria n. 176 in data 19/05/2005, rilasciata ai sensi dell'art. 47/85 e 724/94 per ampliamento e destinazione d'uso nonché in virtù di DIA prot. n.20800 del 12/12/2005 e succ. varianti prot. n.5676 del 16/03/2007 e prot. n.19636 dell'11/10/2007. Quanto alle certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità il CTU ha dichiarato che non vi è il certificato energetico dell'immobile, il cui costo ammonterà a circa € 250,00 e che non vi sono le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, termico e idrico. Il certificato sarà redatto dal CTU in occasione del decreto di trasferimento con oneri a carico dell'aggiudicatario. Sono comunque stati realizzati lavori di ristrutturazione che hanno portato l'adeguamento dell'impianto idrico ed elettrico.

PESI GIURIDICI E FORMALITA' GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Per ogni migliore individuazione e descrizione, per i pesi giuridici e le formalità pregiudizievoli iscritte sul bene si fa espresso rinvio alla relazione notarile e di stima innanzi richiamate, che devono essere consultate dall'offerente ed alle quali si fa espresso rinvio anche per quanto riguarda l'esistenza di eventuali diritti reali o personali di terzi, oneri, pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per l'esame delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili.

Si precisa che sul bene gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- trascrizione nn.22853/19085 del 15.6.2012 di decreto di ammissione al concordato preventivo emesso dal presidente del Tribunale di Napoli in data 18 aprile 2012, repertorio n. 2 a favore dei creditori del [REDACTED] fondazione con sede di [REDACTED]
- trascrizione n. 31218/26096 del 14 agosto 2013 di sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal presidente della VII sezione Civile del Tribunale di Napoli in data 7 novembre 2012 repertorio n. 300 a favore dei creditori del [REDACTED] in [REDACTED]

Si da inoltre atto che, in data successiva alla redazione della relazione notarile e della consulenza tecnica di stima, è sorta la seguente lite.

L'immobile in oggetto è sito al piano terraneo di un compendio immobiliare al quale si accede unicamente attraversando una corte, sulla quale si affacciano gli edifici confinanti.

Alcuni residenti nel confinante condominio di Via Riccardo Ciano n.50 hanno notificato alla Curatela l'atto di citazione al fine di veder affermato che la corte comune avente accesso da Via Riccardo Ciano, attraverso la quale si accede all'appartamento di cui è titolare la procedura, appartiene agli stessi e conseguentemente inibire, tra gli altri, [REDACTED] di attraversare ed utilizzare tale corte comune. Ciò dolendosi del fatto i condomini dello stabile di Via Riccardo Ciano n. 48 attraversano frequentemente il cortile e parcheggiano le proprie auto all'interno dello stesso. Tuttavia, mentre gli altri immobili del condominio hanno accesso anche dalla adiacente via Fumitiello, il cespite di titolarità del Fallimento non ha altra via d'accesso che quella della corte comune per cui è causa. La Curatela si è costituita in giudizio e di tale causa si dà notizia agli offerenti ai fini della vendita.

2. CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA.

Le offerte saranno soggette alle condizioni, termini e modalità indicati nel Regolamento, oltre che alle seguenti specifiche condizioni.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it. **Le offerte di acquisto dovranno essere formulate tramite il sistema, con le modalità indicate nel presente avviso e nel regolamento, entro le ore 12:00 del giorno 12 maggio 2026 (antecedente a quello della udienza di vendita).**

a. Condizioni di ammissibilità formale.

Le offerte devono contenere, a pena di inammissibilità, tutti i dati e le informazioni richieste nel Regolamento: il lotto a cui l'offerta si riferisce tra quelli indicati nel precedente paragrafo 1); l'importo offerto, non inferiore al minimo stabilito per tale lotto.

Nella comunicazione il dichiarante deve specificare se agisce in proprio oppure per altra società del proprio Gruppo, ma non sono consentite manifestazioni di interesse di intermediari o presentate per terzi (diversi da appartenenti al Gruppo di imprese).

Qualora un'offerta fosse presentata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI), essa deve contenere a pena di inammissibilità, dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti.

b. Versamento anticipato della cauzione.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al fallimento e recante codice **IBAN IT80D0306903529100000590960** specificando nella causale del bonifico **RGF N. 300/2012 lotto unico cauzione**.

La cauzione sarà trattenuta, in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "RGF N. 300/2012 lotto unico cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione e conto spese (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. 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 telematica avrà luogo

esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali e con il codice di partecipazione.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione 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 telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona 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 offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

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

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, con inizio subito dopo la deliberazione sulle offerte, quindi inizierà il giorno 13/05/2026 alle ore 18:00 e terminerà il giorno 20/05/2026 alle ore 18:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (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, la Curatela 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 cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

c. Visite.

La visione dei beni potrà essere richiesta esclusivamente tramite l'apposito link RICHIEDI PRENOTAZIONE VISITA presente sulla scheda di ciascun bene in pubblicità sul sito www.astegiudiziarie.it o sul Portale delle vendite pubbliche.

d. Termini di pagamento del prezzo di aggiudicazione.

Il termine per il versamento del saldo dovuto per il prezzo, gli oneri fiscali e le spese è di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione. Il versamento dovrà avvenire sul conto corrente della procedura, recante codice IBAN IT80D0306903529100000590960 specificando nella causale del bonifico **RG N. 300/2012 lotto unico saldo prezzo.**

Qualora il pagamento del prezzo avvenisse mediante mutuo ipotecario entro il termine stabilito per il versamento del saldo prezzo, la parte aggiudicataria dovrà rivolgere apposita richiesta al Curatore. **Il residuo prezzo deve essere versato nel termine fissato.**

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà

dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e sarà confiscata la cauzione, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c. Contestualmente al versamento del saldo prezzo, dell'iva e dei diritti d'asta, l'aggiudicatario dovrà versare la somma che gli sarà indicata dalla Curatela in conto spese, pari non meno del 5% del prezzo offerto, salvo conguaglio.

I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni di diritto e di fatto di cui infra, fermo restando che la Curatela non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del complesso di beni e di tutti i beni e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono e che verranno quindi trasferiti "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna del Complesso di beni all'acquirente definitivo".

Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, oltre agli onorari, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti per le formalità di trasferimento, anche i compensi, rimborsi spese ed anticipazioni dovute per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizievoli.

Il giudice delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'articolo 107 l.f., impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, con la sola eccezione dei "Gravami non cancellabili" eventualmente indicati nella perizia e nell'avviso.

e. Trasferimento di proprietà.

La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario, previo versamento integrale del prezzo e dell'importo dovuto per imposte, mediante rogito notarile, dinanzi Notaio scelto dagli organi della procedura.

Tutte le spese relative al rogito (onorario del Notaio, spese di trascrizione e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli ed altre occorrendo) saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

f. Pubblicità

Il presente avviso, omesso il nominativo della società in fallimento e di eventuali terzi, sarà pubblicato almeno 45 giorni prima della vendita:

- per estratto, sul quotidiano Il Corriere del Mezzogiorno e Repubblica (e sul relativo sito internet);

- sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia unitamente alla documentazione richiamata nel presente avviso (estratto del programma di liquidazione, relazione peritale e certificazione notarile); sul sito internet www.astegiudiziarie.it www.tribunale.napoli.it, www.asteanunci.it, www.astalegale.net, unitamente al suo estratto ed alla relazione peritale; tramite il servizio "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it; in vendita

VARIE

I termini indicati nel presente annuncio a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori. La Curatela si riserva di sospendere la procedura di vendita su espressa autorizzazione degli organi della procedura nei casi previsti dalla norma.

Per ulteriori informazioni gli interessati potranno contattare il collegio dei Curatori, anche contattando il Curatore Dott. Stefania Esposito, all'indirizzo e-mail sesposito4@odcec.napoli.it; Mob. 3403769465

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

Napoli li 29.01.2026

I Curatori

Dr. Ugo Mangia

Avv. Livio Persico

dr.ssa Stefania Esposito