AVV. GILDA FERRI
via San Pasquale 55 - 80121 Napoli
tel. 081/18779570
gildaferri@avvocatinapoli.legalmail.it

TRIBUNALE DI NAPOLI

VII SEZIONE CIVILE

AVVISO DI VENDITA

Liquidazione Giudiziale n. 60/2023

Il sottoscritto **avvocato Gilda Ferri**, del Foro di Napoli, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dott. Francesco Paolo Feo della VII sezione civile del Tribunale di Napoli, con ordinanza del 07.05.2026

AVVISA

che il giorno **14 gennaio 2026 alle ore 15,30**, con il prosieguo, presso il proprio studio in Napoli alla via San Pasquale n. 55 procederà all'esame delle offerte pervenute per la

VENDITA SENZA INCANTO

LOTTO UNO

Terreno agricolo in Solopaca (BN), della complessiva superficie catastale pari a 25.920 mq., costituito da sette appezzamenti delimitati da altre proprietà e da strada comunale via Guarrelle:

1) ***Fg. 8 p.lla 213 vigneto classe 01 consistenza 1870 mq, R.D. 33,80 - R.A. 18,35*** *confinante a Nord con via Guarrelle, a Est con p.lla 243 stessa ditta, a Sud con p.lla 232 e a ovest con p.lla 212; accesso direttamente da via Guarrelle*
2) ***Fg. 8 p.lla 243 vigneto classe 01 consistenza 1400 mq, R.D. 25,31 - R.A. 13,74*** *confinante a Nord con via Guarrelle, a Est con p.lla 244 stessa ditta, a Sud con p.lle 215 e 232 e a ovest con p.lla 213 stessa ditta; accesso direttamente da via Guarrelle*
3) ***Fg. 8 p.lla 244 vigneto classe 01 consistenza 1430 mq, R.D. 25,85 - R.A. 14,03*** *confinante a Nord con via Guarrelle, a Est con p.lla 245 stessa ditta, a Sud con p.lla 215 e a ovest con p.lla 243 stessa ditta; accesso direttamente da via Guarrelle*
4) ***Fg. 8 p.lla 245 vigneto classe 01 consistenza 1750 mq, R.D. 31,63 - R.A. 17,17*** *confinante a Nord con via Guarrelle, a Est con p.lla 246, a Sud con p.lla 215 e a ovest con p.lla 244 stessa ditta; accesso direttamente da via Guarrelle*

5) ***Fg. 8 p.lla 257 vigneto classe 02 consistenza 6640 mq, R.D. 92,59 - R.A. 61,73*** *confinante a Nord con p.lla 360 stessa ditta, a Est con p.lla 206, a Sud con p.lle 98,99 e 343 e a ovest con p.lle 97 e 101; il fondo è intercluso e l'accesso avviene attraverso i fondi limitrofi da via Guarrelle*
6) ***Fg. 8 p.lla 344 vigneto classe 01 consistenza 7540 mq, R.D. 136,29 - R.A. 73,99*** *confinante a Nord con via Guarrelle, a Est con lagno, a Sud con p.lla 360 e a ovest con p.lle 180 e 96; accesso direttamente da via Guarrelle*
7) ***Fg. 8 p.lla 360 vigneto classe 01 consistenza 5380 mq, R.D. 97,25 - R.A. 52,79*** *confinante a Nord con p.lla 344, a Est con lagno, a Sud con p.lla 257 stessa ditta e a ovest con p.lla 96; il fondo è intercluso e l'accesso avviene attraverso i fondi limitrofi da via Guarrelle*

Destinazioni urbanistiche nel P.R.G. approvato dal Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Benevento con Decreto n. 9726 del 27.03.1997:

P.lle 360 -257 Zona Agricola En

P.lle 344-245-244-243-213 Zona per il tempo libero G4

Nel P.T.P. approvato con decreto del Ministro per i Beni Ambientali e Culturali in data 30.09.1996 gli appezzamenti di terreno ricadono in Zona di conservazione del paesaggio agricolo di declivio e fondovalle (C.A.F.), sotto la definizione p.lle 344-257-360 Area a rischio medio (R2).

L'area è incolta e priva di confini visibili.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto arch. Giorgio Adamo.

Titoli di provenienza:

Atto Notaio Vincenzo Giordano del 22.01.2009 rep. 86027 p.lle 213-243-244-245-257-344;

Atto Notaio Vincenzo Giordano del 20.02.2008 rep. 84737 p.lla 360

Prezzo base euro 199.550,00

Offerta minima presentabile euro 149.662,50

Rilancio minimo euro 5.000,00

LOTTO DUE

Terreno boschivo in Tufo (AV), della complessiva superficie catastale pari a 52.212 mq*., costituito da 30 appezzamenti:*

1) Fg. 5 p.lla 15 seminativo classe 5 consistenza 710 mq., R.D. 0,55 - R.A. 1,83

2) Fg. 5 p.lla 16 seminativo classe 5 consistenza 2830 mq., R.D. 2,19 - R.A. 7,31

3) Fg. 5 p.lla 17 bosco ceduo classe 2 consistenza 575 mq., R.D. 0,74 - R.A. 0,18

4) Fg. 5 p.lla 18 seminativo classe 4 consistenza 5680 mq., R.D. 8,80 - R.A. 22,00

5) Fg. 5 p.lla 29 seminativo classe 4 consistenza 2564 mq., R.D. 3,97 - R.A. 9,93

6) Fg. 5 p.lla 30 bosco ceduo classe 2 consistenza 267 mq., R.D. 0,34 - R.A. 0,08

7) Fg. 5 p.lla 40 seminativo classe 5 consistenza 1906 mq., R.D. 1,48 - R.A. 4,92

8) Fg. 5 p.lla 41 bosco ceduo classe 2 consistenza 276 mq., R.D. 0,36 - R.A. 0,09

9) Fg. 5 p.lla 65 seminativo arbor classe 4 consistenza 1368 mq., R.D. 4,24 - R.A. 2,83

10) Fg. 5 p.lla 66 seminativo arbor classe 4 consistenza 8370 mq., R.D. 25,94 - R.A. 17,29

11) Fg. 5 p.lla 68 seminativo arbor classe 4 consistenza 2788 mq., R.D. 4,32 - R.A. 10,80

12) Fg. 5 p.lla 69 bosco ceduo classe 2 consistenza 598 mq., R.D. 0,77 - R.A. 0,19

13) Fg. 5 p.lla 78 seminativo arbor classe 4 consistenza 3595 mq., R.D. 11,14 - R.A. 7,43

14) Fg. 5 p.lla 79 incolto prod classe 2 consistenza 1316 mq., R.D. 0,14 - R.A. 0,07

15) Fg. 5 p.lla 86 seminativo arbor classe 4 consistenza 1810 mq., R.D. 5,61 - R.A. 3,74

16) Fg. 5 p.lla 101 seminativo classe 5 consistenza 562 mq., R.D. 0,44 - R.A. 1,45

17) Fg. 5 p.lla 102 seminativo classe 5 consistenza 562 mq., R.D. 0,44 - R.A. 1,45

18) Fg. 5 p.lla 103 seminativo classe 5 consistenza 665 mq., R.D. 0,52 - R.A. 1,72

19) Fg. 5 p.lla 104 seminativo classe 5 consistenza 678 mq., R.D. 0,53 - R.A. 1,75

20) Fg. 5 p.lla 105 seminativo classe 5 consistenza 668 mq., R.D. 0,52 - R.A. 1,72

21) Fg. 5 p.lla 106 seminativo classe 5 consistenza 582 mq., R.D. 0,45 - R.A. 1,50

22) Fg. 5 p.lla 107 area fab dm consistenza 90 mq.

23) Fg. 5 p.lla 108 seminativo arbor classe 4 consistenza 1.710 mq., R.D. 5,30 - R.A. 3,53

24) Fg. 5 p.lla 109 seminativo classe 4 consistenza 1776 mq., R.D. 2,75 - R.A. 6,88

25) Fg. 5 p.lla 110 seminativo classe 4 consistenza 1980 mq., R.D. 3,07 - R.A. 7,67

26) Fg. 5 p.lla 111 bosco ceduo classe 2 consistenza 232 mq., R.D. 0,30 - R.A. 0,07

27) Fg. 5 p.lla 112 bosco ceduo classe 2 consistenza 195 mq., R.D. 0,25 - R.A. 0,06

28) Fg. 5 p.lla 126 bosco ceduo classe 2 consistenza 3995 mq., R.D. 5,16 - R.A. 1,24

29) Fg. 5 p.lla 31 seminativo classe 4 consistenza 2.855 mq., R.D. 4,42 - R.A. 11,06

30) Fg. 5 p.lla 33 seminativo arbor classe 5 consistenza 1.009 mq., R.D. 1,56 - R.A. 1,04

I terreni sopra indicati, al fine di una più semplice individuazione dei confini, possono essere raggruppati in due blocchi contigui, separati soltanto dalla strada vicinale Costa Laura (riportata sull'estratto di mappa, ma non individuabile in loco, a causa della fitta

vegetazione che ricopre l'intera area).

Il primo blocco, della superficie pari a 31.758 mq., è costituito dalle particelle 15-16-17-18-29-30-40-41-68-69-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-31-33 (cfr. perizia ing. Davide Portolano pag. 6, porzione evidenziata nell'estratto di mappa con contorno viola); confinante con i terreni distinti al fg. 5 p.lle di proprietà aliena 32,34,20,113,19,12,138, torrente Branete (che segna il confine con il comune di Torrioni), p.lle di proprietà aliena 14,70,72, p.lla 66 facente parte del lotto in vendita e p.lle di proprietà aliena 52,53,42,43,36.

Si precisa che le p.lle 32 e 34 sono ubicate all'interno dello stesso compendio staggito (in particolare la p.lla 32 risulta del tutto interclusa) e sono gravate, insieme ad altre particelle afferenti a diversi fogli catastali, da vincolo di indivisibilità avente efficacia decennale, trascritto in favore della Regione Campania in data 16.07.2010.

Lungo il confine sud - est corre una stradina interpoderale (strada vicinale Costa Laura).

Il secondo blocco, della superficie catastale pari a 20.454 mq., è costituito dalle p.lle 65-66-78-79-86-126 (cfr. perizia a firma dell'ing. Davide Portolano pag. 6, porzione evidenziata nell'estratto di mappa con contorno rosso); confinante con i terreni distinti al fg. 5 p.lle di proprietà aliena 67,121,119,129,134,135,52, p.lla 18 facente parte del lotto in vendita, nonché p.lle di proprietà aliena 72,123,87,124,77 e altre particelle del fg. 9.

Lungo il confine nord-ovest corre una stradina interpoderale (strada vicinale Costa Laura).

I terreni che costituiscono il lotto sono ubicati a nord-ovest del centro storico; al fondo si accede attraverso la strada che si dirama da via Macinati (tratto SP 233) - in corrispondenza dell'incrocio dove è ubicata la fermata bus Tufo-Bivio S. Paolo - snodandosi nei sentieri insistenti su proprietà aliene, fino a raggiungere il perimetro nord est del lotto.

Nel vigente Piano Regolatore Generale, approvato con D.P.A.P. n. 19 del 03.09.1987, i terreni di cui al lotto due ricadono in "zona E6 - agricola semplice".

Rispetto al Piano Urbanistico Comunale, adottato con delibera di G.M. n. 53 del 29.06.2002 il terreno risulta ricadere in "Art. 33 zona E - agricola e a verde naturale - sottozona Ea - agricola di valore strategico e paesaggistico con produzioni tipiche di qualità".

Tutti i terreni ricadono in area soggetta a vincolo idrogeologico; alcune particelle ricadono in area fiume ai sensi del D.Lgs. n. 490/1999 e D.Lgs. n. 42/2004.

Il fondo si presenta mediamente acclive, non coltivato e per lo più ricoperto da una fitta vegetazione boschiva con presenza di specie arboree e arbustive.

Dalle risultanze catastali emerge l'esistenza di un rudere distinto con la p.lla 107, censito come "area di fabbricato demolito" di superfice pari a 90 mq., entrostante la p.lla 18. Il manufatto, non rilevabile durante il sopralluogo a causa della fitta vegetazione che ricopre l'intera area, non è visibile neppure dalle foto da satellite; si tratta evidentemente di un rudere crollato o demolito.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto ing. Davide Portolano

Titoli di provenienza:

Atto Notaio Vincenzo Giordano del 27.12.2007 rep. n. 84473;

Atto Notaio Vincenzo Giordano del 27.03.2009 rep. n. 86286.

Si precisa che per le particelle 31 e 33 del foglio 5 non è stata eseguita la voltura catastale, pertanto queste ultime risultano ancora intestate soggetti terzi. Conformità catastale soggettiva per tutte le altre particelle.

Prezzo base euro 179.000,00

Offerta minima presentabile euro 134.250,00

Rilancio minimo euro 5.000,00

****

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) Le offerte di acquisto potranno essere presentate fino al 13 gennaio 2026 tutti i giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 16,00 alle ore 18.00 in busta chiusa e completamente in bianco in Napoli alla via San Pasquale n. 55, presso lo studio del professionista delegato.

La busta contenente l'offerta e gli allegati potrà essere depositata da chiunque. Colui che materialmente provvede al deposito dovrà precisare il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte esibendo un valido documento di riconoscimento. Il professionista delegato, o persona da lui designata provvederà, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito, ad annotare sull'esterno della busta la data fissata per l'esame delle offerte.

2) Le offerte di acquisto, in carta da bollo, dovranno essere fatte personalmente o a mezzo di avvocato sia quale mandatario munito di procura speciale che per persona da nominare.

L'avvocato che partecipa per persona da nominare dovrà rendere presso lo studio del professionista delegato la dichiarazione di nomina nei 3 giorni dalla data fissata per l'esame delle offerte, depositando la procura speciale notarile di data anteriore rispetto a quella fissata per l'esame delle offerte.

Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del competente Giudice Tutelare.

Se l'offerente è società o soggetto di diritto dovranno essere indicati la sede, la denominazione, il numero d'iscrizione, la partita IVA, il codice fiscale, nonché i dati anagrafici del legale rappresentante. All'offerta dovrà essere allegato il certificato camerale in corso di validità attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante.

3) L'offerta è segreta e irrevocabile (salvo il disposto dell'art. 571 c.p.c. terzo comma)

e dovrà contenere: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (con specificazione del regime patrimoniale dei coniugi), recapito telefonico, fotocopia di un valido documento di riconoscimento dell'offerente.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, dovranno essere indicati anche i dati anagrafici del coniuge.

L'offerta deve altresì contenere numero di procedura, i dati identificativi dell'immobile, il prezzo offerto che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso, il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione.

Se il prezzo offerto è inferiore (fino al predetto limite di un quarto) rispetto a quello base indicato nel presente avviso, sarà il professionista delegato a valutare se far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

L'offerta deve contenere l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, di essere edotti delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile e di essere a conoscenza delle modalità di svolgimento della vendita.

L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali l'immobile dovrà essere intestato, con la precisazione della quota del diritto di proprietà che ciascuno intende acquisire.

Chi sottoscrive l'offerta dovrà presentarsi il giorno fissato per la vendita, salvo che l'offerta sia formulata per persona da nominare (579 c.p.c. 3 c.).

4) All'offerta deve essere allegato un assegno circolare non trasferibili all'ordine di "Liquidazione Giudiziale n. 60/2023 Tribunale Napoli" di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del prezzo.

L’assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta.

5) Le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti, il giorno fissato per l'esame delle offerte alle ore 15,30 con il prosieguo.

In caso di pluralità di offerte, gli offerenti saranno contestualmente invitati a partecipare alla gara sulla base dell'offerta più alta. Ai fini della individuazione della migliore offerta sulla base della quale dovrà svolgersi detta gara si terrà conto dell’entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nella offerta stessa.

La gara si svolgerà, secondo le modalità dell'incanto, mediante rilanci verbali ed offerte minime in aumento indicate in seguito.

All'esito della gara il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio di importo più elevato

PRESCRIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

1) L'aggiudicatario acquisterà il bene nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si troverà al tempo del decreto di trasferimento alla stregua delle indicazioni di cui alla relazione di stima.

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 - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, perché di tanto si è tenuto conto nella valutazione dell’immobile.

L’immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

2) A carico dell’aggiudicatario ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita e le spese per le cancellazioni delle formalità.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro il termine perentorio di centoventi giorni dalla data dell’aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall’aggiudicatario nell’offerta presentata ai sensi dell’art. 571 cpc.) con assegno circolare non trasferibile, all’ordine di “Liquidazione Giudiziale n. 60/2023 Tribunale Napoli”.

3) Il pagamento del prezzo potrà avvenire con l’erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura, entro il termine per il pagamento del saldo prezzo e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita.

In caso di revoca dell’aggiudicazione o comunque, in ogni ipotesi di mancata emissione del decreto di trasferimento le somme erogate saranno restituite dalla procedura direttamente all’istituto bancario mutuante senza aggravio di spese per la procedura stessa.

4) L’aggiudicatario entro il termine perentorio sopra indicato dovrà versare, unitamente al saldo del prezzo, anche un ulteriore somma a titolo di fondo spese, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a “Liquidazione Giudiziale n. 60/2023 Tribunale Napoli”, nella misura che sarà determinata dal professionista delegato; tanto ai fini del pagamento delle spese di trasferimento, di quelle necessarie per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni ipotecarie, anche successive alla sentenza dichiarativa di fallimento, nonché delle spese di vendita.

L’aggiudicatario potrà con espressa dichiarazione dispensare il professionista delegato

dagli adempimenti di cancellazione delle formalità.

5) La pubblicità obbligatoria sarà effettuata a mezzo di:

- pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche

- inserzione almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di cui all'art. 571 cpc. di copia dell'ordinanza di delega, della relazione di stima con relativi allegati e dell'avviso di vendita sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

- invio a cura di Aste giudiziarie di 500 missive pubblicitarie a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.

6) Il professionista delegato avv. Gilda Ferri fornirà agli interessati ogni utile informazione sulle caratteristiche e lo stato attuale dell'immobile, la curatela si renderà disponibile ad accompagnare a visionare l'immobile in vendita qualunque interessato ne abbia fatto richiesta attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.

Maggiori informazioni presso il professionista delegato tel. 081/18779570

Sito internet: www.astegiudiziarie.it

Napoli, li 29.10.2026

Il Delegato

avv. Gilda Ferri