Visto, si autorizza.
il Giudice delegato,
dott. Giovanni Di Giorgio

11/09/2023

Istanza n.84
del 07/09/2023
Fallimento n.168/2016
G.D. Dott. G. Di Giorgio
Curatore: Dott. G. Ciaramella

Studio Ciaramella
Dottori Commercialisti & Revisori Legali

Gennaro Ciaramella

ASTE GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Sezione Fallimentare

FALLIMENTO N. 168/2016 "xxx"

Giudice Delegato: **GIOVANNI DI GIORGIO**

Curatore: **GENNARO CIARAMELLA**

Istanza per autorizzazione vendita beni immobili
SECONDO TENTATIVO

Ill.mo Dott. Giudice Delegato,

il sottoscritto Gennaro Ciaramella, Curatore del fallimento suindicato,

premesso

che il Programma di Liquidazione è stato approvato dalla S.V.I. in data 04 giugno 2018 (**cfr. allegato 1**);

che il Programma di liquidazione prevede:

1. la nomina di un esperto per la stima del valore dei beni e la suddivisione degli stessi in lotti;
2. l'avvio di una procedura competitiva al fine di assicurare trasparenza e la massima competizione tra potenziali acquirenti;

considerato

che l'esperto stimatore nominato Arch. Francesco Farinaro ha inviato in data 09/05/2019 la perizia di stima (**cfr. allegato 2**), suddividendo gli immobili in n.10 lotti; nella specie:

- **LOTTO 1** – AFRAGOLA (NA) – Via Plebiscito n.61
  a. Abitazione Piano T-S1
     F. 21 p.lla 1458 sub 3 piano T- S1 cat. A/2 classe 3 consistenza 6 vani rendita 278,89€
     Valore di mercato = €67.000,00 (euro sessantasettemila/zerozero)
  b. Tettoia
     F. 21 p.lla 1458 sub 2 piano T cat. c/7 classe 2 consistenza 344 mq rendita 213,19€

81031 Aversa (Ce) Via Modigliani 68 – Tel. 081/8901198 – 8111046 –Fax: 081/5038811 mob.+393286164509
e.mail: gennaro.ciaramella@commercialistinapolinord.it; gennaro.ciaramella@studiociaramella.it;
WEB : www.studiociaramella.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: GENNARO CIARAMELLA Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 264f56f98

Valore di mercato = €40.000,00 (euro quarantamila/zerozero)

c. Abitazione Piano 1

F. 21 p.lla 1458 sub 1 piano 1 cat. A/2 classe 4 consistenza 6 vani rendita 325,37€

Valore di mercato = €64.000,00 (euro sessantaquattromila/zerozero)

- **LOTTO 2** – AFRAGOLA (NA) – Viale S. Antonio n.21

a. Abitazione

F. 13 P.LLA 1642 sub 88 Piano 4 int. 10 Cat. A/2 cl. 5 consistenza 5,5 vani rendita 355,06€

Valore di mercato = €160.000,00 (euro centosessantamila/zerozero)

b. Box auto

F. 13 p.lla 1642 sub 185 piano S1 – cat C/6 cl. 2 consistenza 18mq, rendita 30,68€

Valore di mercato = €20.000,00 (euro ventimila/zerozero)

- **LOTTO 3** – AFRAGOLA (NA) – Viale S. Antonio n.21

Box auto

F. 13 p.lla 1642 sub 133 piano S1 – cat C/6 cl. 2 consistenza 29mq, rendita 49,42€

Valore di mercato = €31.000,00 (euro trentunomila/zerozero)

- **LOTTO 4** – AFRAGOLA (NA) – Viale S. Antonio n.21

Locale Commerciale

F.13 P.LLA 1642 Sub 13 PIANO T-S1 - cat. C/1 cl. 3 consistenza 431 mq rendita 3.116,30€

Valore di mercato = €450.000,00 (euro quattrocentocinquantamila/zerozero)

- **LOTTO 5** – AFRAGOLA (NA) – Viale S. Antonio n.21

Locale Commerciale

F.13 P.LLA 1642 Sub 14 PIANO T-S1 - cat. C/1 cl. 4 consistenza 110 mq rendita 926,01€

Valore di mercato = €100.000,00 (euro centomila/zerozero)

- **LOTTO 6** – AFRAGOLA (NA) – Via Firenze

a. Terreno

F. 13 P.lla 1610 cl. 1 consistenza 4.836 mq Reddito dominicale 102,40 € Reddito agrario 34,97€

Valore di mercato = €96.720,00 (euro novantaseimisasettecentoventi/zerozero)

81031 Aversa (Ce) Via Modigliani 68 – Tel. 081/8901198 – 8111046 –Fax: 081/5038811 mob.+393286164509
e.mail: gennaro.ciaramella@commercialistinapolinord.it; gennaro.ciaramella@studiociaramella.it;
WEB : www.studiociaramella.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: GENNARO CIARAMELLA Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 264f56f98

b. Terreno : F 13 P.lla 1346 cl 1 consistenza 474 mq Reddito dominicale 15,59 € reddito agrario 3,67€ (non stimato in quanto non di proprieta' della ditta fallita)

- **LOTTO 7** – CASORIA (NA) – Via Pimentel Fonseca Eleonora n.28

a. Cantinato

F. 3 P.lla 1036 sub 6 Piano S1 Cat. C/6 Cl. 4 consistenza 189 mq rendita 507,57€

Valore di mercato in quota a xxx = €35.000,00 (euro trentacinquemila/zerozero) b. Abitazione

F. 3 P.lla 1036 sub 1 Piano T Cat. A/2 Cl. 6 consistenza 8 vani rendita 681,72€

Valore di mercato in quota a xxx = €105.000,00 (euro centocinquemila/zerozero)

c. Abitazione

F. 3 P.lla 1036 sub 2 Piano T Cat. A/2 Cl. 6 consistenza 5 vani rendita 426,08€

Valore di mercato in quota a xxx = €101.000,00 (euro centounomila/zerozero) d. Abitazione

F. 3 P.lla 1036 sub 3 Piano 1 Cat. A/2 Cl. 6 consistenza 5 vani rendita 426,08€

Valore di mercato in quota a xxx = €67.500,00 (euro sessantasettemilacinquecento /zerozero)

e. Abitazione

F. 3 P.lla 1036 sub 4 Piano 2 Cat. A/2 Cl. 6 consistenza 5 vani rendita 426,08€

(accorpato al successivo immobile)

f. Abitazione

F. 3 P.lla 1036 sub 5 Piano 2 Cat. A/2 Cl. 6 consistenza 5 vani rendita 426,08€ (e-f)

Valore di mercato in quota a xxx = €148.500,00 (euro centoquarantottomilacinquecento/zerozero)

- **LOTTO 8** – CASORIA (NA) – Via San Salvatore

Lastrico Solare

F. 7 P.lla 1071 sub 94 Piano 5 int 11 cat. F/5

Valore di mercato = €30.000,00 (euro trentamila/zerozero)

- **LOTTO 9** – CASORIA (NA) – Via San Salvatore

Lastrico Solare

F. 7 P.lla 1071 sub 107 Piano 5 int 12 cat. F/5

81031 Aversa (Ce) Via Modigliani 68 – Tel. 081/8901198 – 8111046 –Fax: 081/5038811 mob.+393286164509
e.mail: gennaro.ciaramella@commercialistinapolinord.it; gennaro.ciaramella@studiociaramella.it;
WEB : www.studiociaramella.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: GENNARO CIARAMELLA Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 264f56f98

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: GENNARO CIARAMELLA Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 264f56f98

Valore di mercato = €30.000,00 (euro trentamila/zerozero)

- **LOTTO 10** – MACCHIA D'ISERNIA (IS) – Via Scafa
  a. Terreno
  F. 17 p.lla 603 cl. U consistenza 2.290 mq, Reddito dominicale 19,51€ Reddito agrario 14,19€
  Valore di mercato in quota a xxx = €42.000,00 (euro quarantaduemila/zerozero) b. Terreno
  F. 17 p.lla 604 cl. U consistenza 60 mq, Reddito dominicale 0,51€ Reddito agrario 0,35€
  (porzione della particella originaria staccata per la realizzazione della strada, quindi non stimata)

che il **Lotto 4**, come da relazioni in atti, è oggetto dell'esecuzione immobiliare RGE 40/2013 incardinata presso il Tribunale di Napoli per la quale la curatela, con istanza del 2 luglio 2018, ha chiesto l'improcedibilità;

che il giudizio suindicato è tutt'ora in corso;

che gli immobili di cui ai **Lotti 7 e 10** risultano essere in comproprietà (al 50%) tra il fallito ed i figli dello stesso, in forza di atto di disposizioni testamentarie della moglie del fallito, Sig.ra xxx;

che, pertanto, lo scrivente curatore ritiene opportuno rinviare la vendita dei **Lotti 7 e 10**, il cui diritto di proprietà del 50% potrebbe non ricevere apprezzamento dal mercato, riservandosi la valutazione di eventuali diverse attività di liquidazione dello stesso;

tenuto conto

che in data 20.07.2022 la Curatela procedeva alla vendita dei Lotti 1 e 6, giusta autorizzazione della S.V.I. del 25.07.2022;

che, pertanto, appare opportuno procedere a un secondo tentativo di vendita con un ribasso del 25% dell'ultimo prezzo base indicato, degli immobili di cui ai seguenti lotti:

- Lotto 2
- Lotto 3
- Lotto 5
- Lotto 8
- Lotto 9

che, ai fini della liquidazione dei suindicati beni immobili, gli scriventi Curatori ritengono di procedere alla vendita in ossequio alle disposizioni di cui all'art. 107 Legge Fallimentare, ed in particolare:

81031 Aversa (Ce) Via Modigliani 68 – Tel. 081/8901198 – 8111046 –Fax: 081/5038811 mob.+393286164509
e.mail: gennaro.ciaramella@commercialistinapolinord.it; gennaro.ciaramella@studiociaramella.it;
WEB : www.studiociaramella.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: GENNARO CIARAMELLA Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 264f56f98

- la vendita sarà effettuata dalla Curatela dinanzi al Curatore Fallimentare mediante procedure competitive, con le seguenti forme di pubblicità:
  - ✓ pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) almeno 60 giorni prima della data di vendita;
  - ✓ pubblicazione sul sito "Astegiudiziarie.it" almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
  - ✓ pubblicazione in un giorno festivo almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul quotidiano "Il Mattino";
  - ✓ distribuzione di 500 missive mirate nei luoghi più vicini all'ubicazione del fabbricato almeno 20 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

  A riguardo gli scriventi curatori fallimentari propongono di avvalersi della "Aste Giudiziarie In Linea Spa", per gli adempimenti pubblicitari (pubblicazione su quotidiano "Il Mattino", distribuzione di 500 missive mirate nei luoghi più vicini all'ubicazione del fabbricato e pubblicazione sul sito "Astegiudiziarie.it), attesa la qualità e l'efficienza, note allo scrivente curatore fallimentare, del servizio offerto dalla stessa;
- prevendendo la possibilità di presentare un'offerta minima non inferiore di un quarto rispetto al prezzo base così come stimato dall'esperto stimatore nominato;
- ai sensi dell'art. 107, comma 3, L.F., verrà data notizia della vendita mediante notificazione da parte della Curatela ad eventuali creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio;
- il trasferimento dei beni avverrà a mezzo rogito notarile redatto da Notaio di fiducia dell'aggiudicatario;

tanto ciò premesso

visti gli artt. 104 ter comma 6, 107 e 108 L.F;

chiede

che voglia la S.V. Ill.ma autorizzare la Curatela a procedere con il secondo tentativo di vendita dei beni immobili di cui ai Lotti 2-3-5-8-9 con le modalità e con le forme pubblicitarie già autorizzate per il primo tentativo di vendita e come da avviso di vendita allegato in bozza alla presente (**cfr. allegato 3**).

Con osservanza.
Aversa (CE), 07.09.2023

Il Curatore Fallimentare
Dott. Gennaro Ciaramella

Allegati:

81031 Aversa (Ce) Via Modigliani 68 – Tel. 081/8901198 – 8111046 –Fax: 081/5038811 mob.+393286164509
e.mail: gennaro.ciaramella@commercialistinapolinord.it; gennaro.ciaramella@studiociaramella.it;
WEB : www.studiociaramella.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: GENNARO CIARAMELLA Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 264f56f98

Studio Ciaramella

Dottori Commercialisti & Revisori Legali

Gennaro Ciaramella

1. Approvazione Programma di Liquidazione
2. Perizia di Stima Arch. Francesco Farinaro
3. Bozza Avviso di Vendita secondo tentativo

81031 Aversa (Ce) Via Modigliani 68 – Tel. 081/8901198 – 8111046 –Fax: 081/5038811 mob.+393286164509
e.mail: gennaro.ciaramella@commercialistinapolinord.it; gennaro.ciaramella@studiociaramella.it;
WEB : www.studiociaramella.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009