

TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE E CONCURSALE

*** **

VENDITA BENI IMMOBILI –ESITO VENDITA 22/05/2025
NUOVO BANDO CON RIBASSO ULTERIORE

Liquidazione Controllata di Landi Annamaria n. 5/2023

Giudice Delegato: Dott.ssa Valiante Giuseppina

Liquidatore: Dott. Gianvito Morretta

Ill.mo Signor Giudice Delegato, **Dr.ssa Valiante Giuseppina**

il sottoscritto Gianvito Morretta, nella qualità di liquidatore della procedura 5/2023, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti di Salerno con il n° 970 sez. A con studio in Salerno alla Via Dei Principati 47,

PREMESSO

- che in data 10/07/2023 il Tribunale di Salerno con sentenza n. 37/2023 pubblicata in data 11/07/2023 pronunciava la apertura della liquidazione controllata del sovra indebitato con riferimento ad [REDACTED] domiciliato presso avv. CARLO SCORZA;
- che lo scrivente provvedeva alla accettazione dell'incarico non sussistendo elementi di incompatibilità;
- Come si evince dalla relazione di stima dell'Arch. **Gennaro Riva** (*allegato 1*) la Sig.ra [REDACTED] e residente a [REDACTED] ha fatto ricorso alla misura della liquidazione controllata attesa la sua situazione personale. La stessa risulta essere proprietaria per la quota di 1/9) dei seguenti immobili (fabbricati) siti nel comune di Pellezzano (SA) alla via Grillo 1:
 1. **foglio 9 particella 332, sub 11** categoria A/2 classe 7 consistenza 5vani, sup catastale 130 mq, rendita € 387,34 Piano 1 e 2
 2. **foglio 9 particella 332, sub 12** categoria A/2 classe 7 consistenza 3,5 vani, sup catastale 72 mq, rendita € 271,14 Piano 1
 3. **foglio 9 particella 332, sub 13** categoria C/2 classe 3 consistenza 8 mq, sup catastale 11 mq, rendita € 50,82 Piano T
 4. **foglio 9 particella 332, sub 14** categoria C/3 classe 4 consistenza 150 mq, sup catastale 171 mq, rendita € 1.045,83 Piano T
 5. beni identificati nel Comune di Pellezzano (Sa), Catasto terreni, foglio 9 **particella 532** consistenza mq 98 area scoperta in comune, beni siti in Pellezzano (Sa) in via Grillo,1 (area) senza rendita.
- che tale dato era anche confermato da relazione consistenza immobiliare redatta dalla dott.ssa Rita SPIOTTA (*allegato 2*)

- che a seguito di primi tentativi di vendita infruttuosi pervenne offerta in data 26/06/2024 inerente all'immobile in questione di euro 25.000,00 da [REDACTED] figlia della [REDACTED]
- che con provvedimento del 28/06/2024 veniva autorizzata nuova procedura competitiva entro 90 giorni che sarebbe partita dal prezzo iniziale con abbattimento del 20% rispetto al prezzo di stima di euro 40.624 e quindi con prezzo base d'asta di euro 32.500,00 attesa la asta deserta; il tutto prevedendo nel BANDO che attesa la offerta pervenuta di euro 25.000,00 (superiore al 75% del prezzo base d'asta) in assenza di offerte si sarebbe proceduto ad aggiudica all'offerente [REDACTED]
- che si procedeva con bando alla vendita del 11/09/2024 effettuando le pubblicità di rito per la vendita del 11/09/2024
- che in data 11/09/2024 si constatava la totale assenza di offerte e pertanto l'asta andava deserta determinando tale circostanza all'assegnazione alla Sig.ra [REDACTED] offerente con specifico provvedimento del GD del 12/09/2025
- che la sig.ra Borza Simona richiedeva slittamento termini di pagamento nel mentre il Notaio Bruno Fraunfelder individuato nell'effettuare le attività di verifica evidenziava con specifica mail del 29/01/2025 quanto segue

Comunico, in relazione allo stipulando atto di vendita tra la Liquidazione in oggetto e la signora [REDACTED] che in seguito agli accertamenti ipo-catastali effettuati, la signora [REDACTED] è titolare dei seguenti diritti sugli immobili sirti nel Comune di Pellezzano, fraz. Capezzano, via Grillo n.1:

Quota indivisa pari ai 2/9 dell'intero, delle porzioni di fabbricato riportate al fol. 9 con i mappali n.332/11, n.332/12, n.332/13 e n.332/14; del terreno fol.9 mappale n.531 di are 2,82

- Quota indivisa pari ai 2/18 dell'intero, del terreno fol.9 mappale n.532 di are 0,98.

E tanto perché il signor [REDACTED] (padre della signora [REDACTED]) era divenuto proprietario del terreno – sul quale è stato costruito il fabbricato poi divenuto di sua esclusiva proprietà – quale bene personale, con atto a rogito notar Fulvio Ansalone del 19 febbraio 1968, e cioè prima che entrasse in vigore la riforma del diritto di famiglia.

Conseguentemente, anche il fabbricato realizzato sul citato terreno – benchè costruito in vigenza del regime di comunione legale con la moglie [REDACTED] – è divenuto di esclusiva proprietà del signor [REDACTED] quale proprietario del terreno, come ormai pacificamente condiviso in dottrina ed in giurisprudenza.

Tanto è vero che, nell'atto di divisione tra i germani [REDACTED], a rogito notar F. Ansalone del 13 luglio 1982, rep.35889, con il quale i nominati germani si sono attribuiti porzioni determinate del descritto fabbricato e del terreno di pertinenziale, la signora [REDACTED] non è intervenuta.

Chiedo ai destinatari di verificare quanto sopra, in quanto la Procedura ha venduto alla signora [REDACTED] la quota indivisa pari ad 1/9 dell'intero delle citate porzioni di fabbricato e del terreno mappale n.532.

Occorre chiarire, inoltre, se nella vendita deve essere compresa anche la quota indivisa pari ai 2/9 dell'intero del terreno mappale n.531.

All'esito di tali verifiche, si dovrà provvedere alla presentazione di una denuncia di successione in rettifica di [REDACTED] ed alle conseguenti volture catastali, con l'indicazione delle esatte quote di titolarità della signora [REDACTED] Resto a disposizione per qualunque chiarimento e porgo cordiali saluti.

- che pertanto il notaio evidenziava una difformità rispetto al dato periziato individuando la effettiva proprietà della ██████████ in 2/9 degli immobili elencati e non 1/9 come evidenziato dai tecnici nominati dallo scrivente (arch. Riva e Dott.ssa Spiotta) (*allegato 3*)
- che attesa tale divergenza lo scrivente effettuava richiesta di chiarimento ai tecnici all'epoca nominati i quali con distinte note sostanzialmente confermavano il dato fornito dal Notaio
- In particolare la Dott.ssa Spiotta nella sua nota sostanzialmente specificava (*allegato 4*)

La denuncia di successione riporta come quota 1/2 di proprietà degli immobili in testa a ██████████ (dunque teoricamente la quota di 1/6 alla moglie e di 1/9 ai figli), mentre il pignoramento del 2022 e le visure catastali riportano le quote di 1/18 per i figli e per la moglie la quota di 15/18.

*Inizialmente, i terreni, sui quali è stato costruito il fabbricato p.lla 332, erano in comunione tra il de cuius e il fratello. Ma con atto di divisione del 13/07/1982 Notaio Fulvio Ansalone tr. n. 15957 del 30/07/1982 ██████████ si era attribuito gli immobili, di cui alle schede del 07/06/1982 prot. N. 118 (sub 1 ora subb 13 e 14) e del 15/01/1975 prot.n. 1 (sub 3 ora subb 11 e 12). La **quota di proprietà di ██████████** degli immobili, dunque, **era di 1/1**, in quanto il fabbricato, è stato costruito su immobile personale del de cuius anche se in comunione legale dei beni con la moglie. L'errore nell'indicazione delle quote nella dichiarazione di successione, delle volture e variazioni catastali e di alcune richieste per Cila al Comune, quasi tutte firmate dalla ██████████, potrebbe far pensare che la suddetta e i figli abbiano ritenuto i fabbricati ricadenti in una "comunione di fatto".*

La sottoscritta avendo, erroneamente, ritenuto, a causa delle suddette incongruenze, a causa delle visure catastali, della dichiarazione di successione e del conseguente pignoramento, che la comunione dei beni riguardasse gli immobili costruiti, rettifica quanto asserito nella consistenza immobiliare.

- che tale circostanza ha bloccato la Sig.ra ██████████ anche nel completamento degli adempimenti (mancato versamento del Saldo prezzo) in quanto aveva formulato offerta di acquisto nella consapevolezza di eliminare totalmente il problema della madre, rendendosi conto soltanto il 25/01/205 per il tramite del notaio di una quota di proprietà pari a 2/9 e non 1/9;
- che la stessa ██████████ per vie verbali ha rappresentato di essere disponibile ad acquistare versando il dovuto di cui alla aggiudica ma per la intera quota di 2/9 appartenente alla madre e non a 1/9;
- che in data 28/02/2025 Lei autorizzava nuova procedura competitiva che tenesse conto della effettiva quota di pertinenza 28/02/2025 (*allegato 5*);
- che veniva fissato nuova gara per il giorno 22/05/2025 al prezzo base d'asta di euro 81.248,21 con possibilità di offerta minima di euro 60.936,15 effettuando tutti i passaggi pubblicitari (*allegato 6*);
- che come si evince dalla documentazione allegata nessuna offerta perveniva e l'asta andava deserta (*allegato 7*);
- che si propone una ulteriore asta con abbattimento del 30% attesa anche la precedente vendita deserta per 1/9 e tenuto conto che molto difficilmente si avrà interesse all'acquisto di quote immobiliari (pertanto la maggiore percentuale di abbattimento è anche connessa all'evitare sostenere spese eccessive pubblicazioni aste)

- che con comunicazione del 26/05/2025 la sig.ra [REDACTED] ribadiva la disponibilità all'acquisto degli immobili in questione alla cifra di euro 25.000,00 (*allegato 8*)

tutto ciò premesso

CHIEDE

Alla SV Ill.ma di valutare quanto suindicato e disporre gli opportuni provvedimenti del caso ed autorizzare il nuovo tentativo di vendita partendo da un prezzo base d'asta di euro 56.000,00 oppure valutare proposta della Sig.ra [REDACTED] autorizzando procedura competitiva con prezzo base d'asta quello offerto di euro 25.000,00

Salerno 26/05/2025

In fede

Allegati

1. Relazione di stima Arch. RIVA;
2. Relazione consistenza immobiliare Dott. SPIOTTA;
3. Relazione integrata Arch. RIVA;
4. Precisazioni per corretta consistenza immobiliare Dott. SPIOTTA;
5. Provvedimento GD;
6. Nuovo Bando Beni Immobili;
7. Report Asta Deserta;
8. Offerta di acquisto Sig.ra [REDACTED]