



TRIBUNALE CIVILE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

III SEZIONE CIVILE - CRISI D'IMPRESA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 37/2024 DELLA “INIZIATIVE IMMOBILIARI SRL” IN SIGLA “INIM SRL”

Giudice Delegato Dott.ssa Simona Di Rauso

Curatore Dott. Giorgio Esposito

OGGETTO: Istanza di autorizzazione alla vendita competitiva di immobili acquisiti nella procedura ed all'utilizzo della piattaforma telematica Aste Giudiziarie In Linea S.p.A. – Quinto Esperimento di vendita

All'Ill.mo Signor Giudice Delegato Dott.ssa Simona Di Rauso.

Il sottoscritto dott. Giorgio Esposito con studio in Napoli alla via Tito Livio 3, nella qualità di Curatore della Liquidazione Giudiziale in epigrafe nominato con sentenza n. 45 del 18.06.2024,

1

Premesso

-) che all'attivo della procedura sono stati acquisiti i seguenti immobili intestati alla società e precisamente:

- 1) Quota 1/1 di bene immobile in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via Della Valle snc, censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 5, part. 5320, subalterno 119, cat. C2 (Magazzini e Locali di Deposito), m.q. 387, R.C. 899,41.

-) Il lotto “Unico” è costituito da un locale deposito ubicato a Santa Maria Capua Vetere in via Eugenio Della Valle n.60 piano Seminterrato, con superficie coperta di 440,35 mq. lordi, di cui 401,60 mq. netti, ed altezza di 3 mt.





1. Ambiente unico, con n.2 accessi da due vani filtro, dotato di finestroni alti “a nastro” prospicienti sul cortile lato anteriore e sui due laterali, con superficie netta di mq.388,10;
2. Vano filtro n.1, con varco di accesso dal vialetto comune carrabile, con superficie netta di mq.7,45;
3. Vano filtro n.2, con doppio varco di accesso, uno dal vano scale e l’altro dal vialetto comune carrabile, con superficie netta di mq.6,05;



Valore di riferimento perizia di Stima a firma dell’Arch. Bruno Silvestro Euro **225.000,00 (duecentoventicinquemila/00).**

1. Cronistoria dei tentativi di vendita espletati - Lotto Unico

Lo scrivente precisa che nel corso della sua attività sono stati espletati numero 4 esperimenti di vendita e precisamente:

I. **Prima Vendita del 29.05.2025 - Asta Deserta Lotto Unico**

Il prezzo a base d’asta LOTTO UNICO, corrispondente al valore peritale, risultava pari euro **225.000,00**, l’offerta minima di acquisto, pari al 75% del prezzo a base d’asta, veniva fissata in euro **168.750,00**;

II. **Seconda Vendita del 11.09.2025 - Asta Deserta Lotto Unico**

Il prezzo a base d’asta LOTTO UNICO risultava pari euro **202.500,00**, l’offerta minima di acquisto, pari al 75% del prezzo a base d’asta, veniva fissata in euro **151.875,00**;

III. **Terza Vendita del 10.12.2025 - Asta Deserta Lotto Unico**

Il prezzo a base d’asta LOTTO UNICO risultava pari euro **172.125,00**, l’offerta minima di acquisto, pari al 75% del prezzo a base d’asta, veniva fissata in euro **129.094,00**;

IV. **Terza Vendita del 10.12.2025 - Asta Deserta Lotto Unico**

Il prezzo a base d’asta LOTTO UNICO risultava pari euro **146.306,00**, l’offerta minima di acquisto, pari al 75% del prezzo a base d’asta, veniva fissata in euro **109.730,00**;



-) che in data 26.03.2026 lo scrivente curatore, a seguito di richiesta, effettuava l'accesso presso i locali oggetto di vendita al fine di farli visionare (Allegato 1);

-) che le vendite si sono tenute in modalità telematica, tramite la piattaforma web www.astetelematiche.it;

-) che lo scrivente Curatore, preso atto dell'assenza di offerte anche in occasione del quarto esperimento di vendita, ritiene opportuno proporre, per il quinto esperimento, una ulteriore riduzione del prezzo a base d'asta del 20% sull'ultimo prezzo già ribassato, con conseguente determinazione del nuovo prezzo a base d'asta in Euro **117.045,00** e conseguentemente fissare l'offerta minima in Euro 87.784,00 pari al 75% del prezzo a base d'asta.

Tale riduzione, che si mantiene comunque entro limiti prudenziali, appare giustificata sia dalle caratteristiche del bene sia dalla risposta del mercato nei quattro precedenti esperimenti di vendita, e si pone l'obiettivo di incentivare una più ampia partecipazione alla procedura competitiva, aumentando le possibilità di realizzo;

-) che nel programma di liquidazione approvato dalla S.V. Ill.ma si disponeva di voler procedere alla vendita degli immobili descritti in narrativa tramite procedura competitiva e con le modalità previste dall'art. 216 comma 2 CCII;

tanto premesso lo scrivente

Chiede

che la S.V. Ill.ma Voglia autorizzare la vendita competitiva come da avviso che si allega e nel contempo autorizzare l'utilizzo della piattaforma Aste Giudiziarie In Linea S.p.A. e espressamente incaricare quest'ultima di procedere all'inserimento dell'inserzione di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Con la massima osservanza





Napoli – Santa Maria Capua Vetere, li 24 aprile 2026



Il Curatore

Dott. Giorgio Esposito

Allegati:

- *Verbale visita immobili del 26.03.2026;*
- *Avviso di vendita.*

