

STUDIO DR. VINCENZO DI PAOLO
COMMERCIALISTA-REVISORE CONTI-CURATORE FALL.RE

AL TRIBUNALE CIVILE DI TORRE ANNUNZIATA

SEZIONE FALLIMENTI

Fall. 15/2022
G.D.
Magliulo

All' attenzione del Giudice Delegato dott. Anna Laura Magliulo

Oggetto: istanza per nuovo esperimento di vendita per i lotti 1 e 2 e di procedura competitiva di vendita per il lotto n. 3 - autorizzazione alla variazione del programma di liquidazione in merito alla modalità di vendita dei beni immobili, con bozza avviso di vendita.

Il sottoscritto Dott. Vincenzo Di Paolo, Curatore del fallimento in epigrafe

preMESSo:

- che all'attivo della procedura vi sono le seguenti unità immobiliari site nei Comuni di Poggiomarino (NA) e San Giuseppe Vesuviano (NA):
 - a) immobile commerciale sito in Poggiomarino (NA) alla via Dante Alighieri identificato al NCEU al foglio 6, particella 388, sub 18 cat. catastale C/1;
 - b) locale garage identificato sito in Poggiomarino (NA) alla via Dante Alighieri al NCEU al foglio 6, particella 388, sub 17 cat. catastale C/2;
 - c) immobile residenziale ubicato in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla via Cortile secondo Casilli n. 27, riportato al NCEU del Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA) al foglio 19, particella 65, sub 3 categoria catastale A/4 R.C. €. 303,68, consistenza 7 vani, con attiguo appezzamento di terreno identificato catastalmente al foglio 19 particella 57;
- che gli immobili su indicati venivano stimati dai periti Arch. Serrapica e Ing. Russo come da tabella sottostante:

immobile	cat. catastale	valore di stima	offerta minima 75%
a) Immobile Commerciale Poggiomarino (NA)	C/1	€ 344.080,00	€ 258.060,00
b) locale Garage Poggiomarino (NA)	C/2	€ 164.560,00	€ 123.420,00
c) immobile residenziale San Giuseppe Vesuviano (NA)	A/4	€ 44.762,13	€ 33.571,60

- che gli immobili su indicati sub a e sub c venivano posti in vendita con asta telematica del 19/11/2024 ma che l'aggiudicatario, come evidenziato nelle informative depositate, non effettuava il saldo prezzo;
- che la vendita dell'immobile di cui alla lettera b) veniva prima sospesa ex art. 108 l.f. e successivamente, con provvedimento del 14 aprile 2025 veniva disposta l'inammissibilità del ricorso di sospensione ex art. 108 l.f. e la prosecuzione delle operazioni di vendita dell'immobile;
- che in data 22 aprile 2025 è pervenuta per l'immobile sub c) (immobile residenziale ubicato in San Giuseppe Vesuviano alla via Cortile secondo Casilli) offerta vincolante di acquisto e cauzionata per complessivi euro 34.000,00 da parte del sign. _____ accompagnata da assegno circolare di euro 6.800,00, pari al 20% del prezzo offerto, intestato alla procedura a titolo di cauzione;
- che l'importo offerto dal sign. _____ per l'immobile residenziale sito in San Giuseppe Vesuviano risulta essere superiore al valore dell'offerta minima (75% del valore di stima);
- che l'offerente _____ ha manifestato la volontà di porre la propria offerta a base di una procedura competitiva di vendita;
- che atteso l'esito del primo esperimento di vendita in cui non risultava effettuato il saldo prezzo per l'immobile sub a) e risultava sospesa la vendita per l'immobile sub b) si ritiene procedere per detti immobili a nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base previsto per il primo esperimento di vendita e senza alcuna decurtazione di prezzo;
- che il programma di liquidazione approvato in data 18 ottobre 2023 prevede l'esperimento di vendita in forma fisica da effettuarsi innanzi al Giudice Delegato;
- che la curatela ritiene più conveniente per la procedura procedere alla vendita con modalità telematica in quanto detta forma di vendita, prevedendo una tempistica di giorni 7 per i rilanci telematici, garantisce possibilità di acquisire un maggior realizzo per la procedura. La vendita telematica, inoltre, prevista ormai nella quasi totalità delle procedure, permetterebbe di alleggerire l'impegno della cancellaria fallimentare da un adempimento particolarmente laborioso quale la vendita in n. 3 differenti lotti;

Tutto quanto premesso lo scrivente,

CHIEDE

Alla SS.VV. Ill.ma

- di voler autorizzare procedura di vendita telematica senza incanto per l'immobile commerciale categoria catastale C1, sito in Poggiomarino (NA) alla via Dante Alighieri – lotto n. 1 - con prezzo base pari al valore di stima ovvero euro 344.080,00 ed offerta minima pari al 75% del prezzo base ovvero euro 258.060,00;
- di voler autorizzare procedura di vendita telematica senza incanto per l'immobile locale garage categoria catastale C2, sito in Poggiomarino (NA) alla via Dante Alighieri – lotto n. 2 - con prezzo base pari al valore di stima ovvero euro 164.560,00 ed offerta minima pari al 75% del prezzo base ovvero euro 123.420,00;
- di voler autorizzare procedura competitiva di vendita con modalità telematica per l'immobile residenziale ubicato in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla via Cortile secondo Casilli n. 27 con annesso appezzamento di terra – lotto n. 3 -, con offerta base pari all'offerta vincolante ricevuta di euro 34.000 e che preveda in caso di assenza di ulteriori offerte l'aggiudicazione al soggetto che ha presentato offerta vincolante;
- di voler autorizzare la variazione del programma di liquidazione e l'esecuzione degli atti ad esso conformi, precisamente per quanto indicato al capitolo 4, vendita dei beni immobili, e capitolo 7 modalità di vendita, introducendo la vendita telematica;
- di voler pertanto autorizzare per gli immobili su indicati la vendita con modalità telematiche, secondo le modalità previste dall'avviso di vendita che si allega, in luogo della vendita prevista con modalità fisica innanzi al G.D., restando invariate tutte le altre condizioni di vendita e le forme di pubblicità di cui al capitolo 4 e capitolo 7 del programma di liquidazione.

Si allega:

- offerta vincolante ricevuta;
- bozza avviso di vendita telematica lotti 1 e 2;
- bozza avviso procedura competitiva di vendita telematica lotto 3;

Con osservanza
Pompei, lì 23 aprile 2025

Il Curatore
(Dott. Vincenzo Di Paolo)

