



TRIBUNALE DI NAPOLI

SETTIMA SEZIONE CIVILE SETTORE FALLIMENTI

Ric. 25/2021 Conc.Prev.

Il Tribunale di Napoli, settima sezione civile, riunito in camera di consiglio, nelle persone dei magistrati:

Dott. Gianpiero Scoppa Presidente

Dott. Francesco Paolo Feo Giudice

Dott. Eduardo Savarese Giudice rel.

Visto il ricorso presentato da proposta di concordato depositata dalla

Dott.ssa in data (pub. R.I. il), nella qualità di

titolare della ditta individuale, con sede in alla Via

n. - C.F.: - P.I.:, la quale prima ha

avuto accesso al concordato con riserva e ha poi depositato nei termini assegnati

dal Tribunale una proposta e un piano di concordato preventivo misto, in parte in

continuità e, in gran parte, liquidatorio;

confermata la sussistenza del presupposto oggettivo e soggettivo di accesso alla

procedura, già vagliata al momento della sua apertura, nonché la completezza

documentale e la coerenza, in specie, dell'attestazione sulla veridicità dei dati

aziendali e la fattibilità del piano, così come va confermata la ritenuta legittimità

del classamento, valutata sempre in sede di apertura della procedura concordataria;

rilevato che il piano ha subito due parziali modifiche dopo l'apertura della

procedura: è opportuno rammentare che esso prevedeva un fabbisogno finanziario

per € 3.233.745,63, suddiviso in n. 4 classi di creditori, nei crediti contestati, nei

due fondi accantonamento e nelle spese di procedura, come di seguito

schematizzati:

Classe	Importo
- Privilegiati - 1	€ 139.300,00



Nomina commissario liquidatore ex art .182 LF l'avv. Stefano Vitale,
restando confermato il ruolo di vigilanza in capo al commissario
giudiziale, dott. Marco Carminati.

Così deciso in Napoli nella camera di consiglio del 18 gennaio 2023

Il Giudice rel. Il Presidente

(dott. Eduardo Savarese) (dott. Gianpiero Scoppa)



AVVOCATO STEFANO VITALE
 Abilitato al patrocinio innanzi alle Giurisdizioni Superiori
 Specializzato in Diritto Civile c/o Univ. "Federico II" di Napoli
 80129 NAPOLI, VIA ALESSANDRO SCARLATTI N. 60, TEL. 081.18088520
 80054 GRAGNANO (NA), VIALE G. DELLA ROCCA N. 3 – TEL. 081.8733321
 Email: stefanovitale@studiolegalevitale.net



TRIBUNALE DI NAPOLI

- SEZIONE FALLIMENTARE -

Concordato Preventivo: n. 25/2021

Giudice Delegato: **dr. Eduardo SAVARESE**

Commissario: **dr. Marco CARMINATI**

Liquidatore: **avv. Stefano VITALE**

Oggetto: **relazione sulla perizia estimativa dell'ing. Izzi sulla palazzina e sulle modalità di messa in vendita della stessa**

Il sottoscritto avv. Stefano VITALE, C.F. VTL SFN 69B03 E131L,
 con studio in Napoli (NA) alla via Alessandro Scarlatti n. 60, tel.
 081.8733321, fax 081.3937207, p.e.c. stefano.vitale@forotorre.it,

premessò

1) che il Tribunale di Napoli, con provvedimento del 18 gennaio 2023, ha omologato il concordato preventivo proposto dalla dr.ssa

..... e nominato lo scrivente commissario liquidatore ex art. 182

L.F. per la vendita dei beni immobili siti in Forio d'Ischia (NA) ipotecati

in favore della, confermando il

ruolo di vigilanza in capo al commissario giudiziale dr. Marco

CARMINATI;

2) che in data 25 gennaio 2023 lo scrivente ha accettato l'incarico;

3) che con precedente relazione del 16 febbraio 2023 ha, tra l'altro,

evidenziato l'inidoneità delle perizie dell'ing. Luigi IZZI allegate alla

domanda di concordato preventivo ai fini della redazione degli avvisi di

vendita e della pubblicità di legge e pertanto l'Ill.mo G.D. dr.

SAVARESE, con provvedimento del 17 febbraio 2023, ha autorizzato lo



scrivente a conferire all'ing. IZZI l'incarico di integrare le perizie in atti;

4) che con p.e.c. dell'8 luglio 2023 l'ing. IZZI ha trasmesso una relazione tecnica preliminare in cui ha evidenziato alcune problematiche emerse in sede di risposta ai quesiti conferiti; in particolare l'ing. IZZI, sulla scorta dei sopralluoghi effettuati, della documentazione trasmessagli nelle more dallo scrivente (segnatamente, titoli di provenienza in copia conforme) e da quella da lui acquisita, ha evidenziato in sintesi:

- che il fabbricato e la villetta a vendersi, ubicati rispettivamente sulla p.lla 74 e sulla p.lla 705 del fol. 22, hanno, quali loro pertinenze, i terreni p.lle 63, 72, e 73 del medesimo foglio, anche se solo quest'ultima p.lla è menzionata nel mutuo ipotecario;
- che i terreni p.lle 63 e 73 costituiscono addirittura l'unica via di accesso dalla strada pubblica al fabbricato ed alla villetta;
- che tuttavia le suddette particelle di terreni non sono intestate catastalmente alla dr.ssa bensì tuttora al padre a causa del fatto che l'atto di donazione per notar del rep. n. – con il quale sono stati attribuiti alla dr.ssa il fabbricato e la villetta –, sebbene contenga un espresso riferimento ai cortili circostanti ed al residuo giardino, inopinatamente NON menziona i dati catastali dei terreni *de quibus*;
- che tale problematica sarebbe dovuta emergere già in sede di concessione del mutuo ipotecario da parte della , quanto meno con riferimento alla p.lla 73 che è stata ipotecata nonostante non sia intestata alla dr.ssa



.....;

- che pertanto, per procedere alla vendita nel rispetto del principio della continuità delle trascrizioni, risulta necessario procedere preliminarmente alla rettifica ex art. 59 bis L. Notarile dei titoli di provenienza (atto di donazione della nuda proprietà per notardel rep. n. ed atto di rinuncia all'usufrutto per notar del rep. n.) al fine di inserirvi anche i dati catastali dei suddetti terreni (cui consegirà in automatico anche l'aggiornamento della ditta catastale in capo alla dr.ssa) nonché al successivo frazionamento delle particelle di terreno così da uniformare la situazione catastale all'attuale stato dei luoghi; in tale operazione potrebbe anche procedersi alla correzione delle sagome dei fabbricati così da avere una perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione grafica catastale dei medesimi;

5) che l'Ill.mo G.D. dr. SAVARESE, con provvedimento dell'11 luglio 2023, ha autorizzato lo scrivente (i) a verificare la disponibilità di qualche notaio a procedere alla rettifica ex art. 59 bis L. Notarile dei titoli di provenienza (atto di donazione della nuda proprietà per notar del rep. n.ed atto di rinuncia all'usufrutto per notar del rep. n.), acquisendone i preventivi, nonché (ii) a verificare la disponibilità di qualche tecnico a procedere al frazionamento dei terreni come suggerito dall'ing. IZZI, acquisendone i preventivi;



6) che a seguito della relazione dello scrivente dell'8 novembre 2023, conseguente ad una lunga interlocuzione avuta con il C.T.U. ing. IZZI ed i notai e in ordine alla rettifica a farsi, l'Ill.mo G.D. dr. SAVARESE, con provvedimento del 10 novembre 2023, ha autorizzato il conferimento dell'incarico di rettificare il predetto atto di donazione al notaio nonché l'incarico di procedere ai necessari aggiornamenti catastali al p.a. ed al geom.;

7) che l'Ill.mo G.D. dr. SAVARESE, con provvedimento del 16 gennaio 2024, ha poi autorizzato lo scrivente ad intervenire, in luogo della dr.ssa, nell'atto di rettifica predisposto dal notaio

8) che il notaio, con atto del rep. n., registrato il u.s. al e trascritto presso la competente Conservatoria il ai nn., ha rettificato ex art. 59 *bis* L. Notarile l'atto di donazione della nuda proprietà per notar del rep. n.;

9) che con nota p.e.c. del 3 maggio 2024 il p.a. ha trasmesso la documentazione inerente gli aggiornamenti/rettifiche catastali conseguenti all'atto di rettifica della donazione e funzionali ad una migliore messa in vendita dei beni oggetto della procedura concordataria;

10) che con nota p.e.c. del 16 giugno 2024 l'ing. IZZI ha trasmesso la relazione sugli immobili della palazzina sita in Forio (NA), via Avvocato Domenico d'Ambra 9 (ex via Chiena n. 20), riportati nel Catasto Fabbricati al fol. 22, p.lla 74, sub 2-5, 3-6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e



13, formando n. 6 distinti lotti per un valore complessivo di € 1.156.050,00;

11) che, tenuto conto del tempo trascorso dall'apertura della procedura per la risoluzione dei problemi prodromici alla corretta messa in vendita dei cespiti oggetto di concordato, appare opportuno avviare le operazioni di vendita dei beni *de quibus* senza attendere che l'ing. IZZI depositi anche la perizia dell'ulteriore cespite a vendersi (villetta alla ex via Chiena n. 7);

12) che ad avviso dello scrivente sarebbe opportuno procedere alla vendita degli immobili in questione «... *secondo le disposizioni del codice civile in quanto compatibili.*» (così come consentito dall'art. 216, 3° comma, del CCII) che assicurano una regolamentazione minuziosa del procedimento di vendita e minori spese per l'aggiudicatario, che non sarà tenuto a sborsare i costi dell'atto notarile che sarà sostituito dal decreto di trasferimento emesso dal G.E.

tutto ciò premesso,

deposita

in allegato alla presente la perizia estimativa dell'ing. Luigi IZZI del 1° luglio 2024, inviata con p.e.c. del 16 luglio u.s.

e chiede

che l'Ill.mo G.D. voglia autorizzare lo scrivente a procedere alla messa in vendita degli immobili della palazzina sita in Forio (NA), via Avvocato Domenico d'Ambra 9 (ex via Chiena n. 20), riportati nel Catasto Fabbricati al fol. 22, p.lla 74, sub 2-5, 3-6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13, così come meglio descritti, divisi in lotti e prezzati nell'allegata perizia estimativa dell'ing.



Luigi IZZI del 1° luglio 2024, nel rispetto di quanto previsto negli artt. 114, 216 e 217 CCII come integrati dalle norme del codice di procedura civile in tema di vendita di beni immobili senza incanto ed in particolare a mezzo di:

a) vendita telematica con eventuale gara asincrona a mezzo di piattaforma a scegliersi a cura dello scrivente tra quelle maggiormente presenti sul mercato che offrono le miglior condizioni per la procedura e l'aggiudicatario;

b) pubblicazione su Portale delle Vendite Pubbliche e su altri siti online a offerti dal gestore della piattaforma in grado assicurare la massima pubblicità;

c) trasferimento del diritto venduto con decreto di trasferimento del G.D..

Allega nota p.e.c. dell'ing. Luigi IZZI del 1° luglio 2024 contenente la perizia estimativa.

Napoli, li 16 luglio 2024.

Avv. Stefano Vitale

(firmato digitalmente)



AVVOCATO STEFANO VITALE
 Abilitato al patrocinio innanzi alle Giurisdizioni Superiori
 Specializzato in Diritto Civile c/o Univ. "Federico II" di Napoli
 80129 NAPOLI, VIA ALESSANDRO SCARLATTI N. 60, TEL. 081.18088520
 80054 GRAGNANO (NA), VIALE G. DELLA ROCCA N. 3 – TEL. 081.8733321
 Email: stefanovitale@studiolegalevitale.net



TRIBUNALE DI NAPOLI

- SEZIONE FALLIMENTARE -

Concordato Preventivo: n. 25/2021

Giudice Delegato: **dr. Eduardo SAVARESE**

Commissario: **dr. Marco CARMINATI**

Liquidatore: **avv. Stefano VITALE**

Oggetto: **relazione del liquidatore su gestore piattaforma telematica e pubblicità online**

Il sottoscritto avv. **Stefano VITALE**, C.F. VTL SFN 69B03 E131L,
 con studio in Napoli (NA) alla via Alessandro Scarlatti n. 60, tel.
 081.8733321, fax 081.3937207, p.e.c. stefano.vitale@pecavvocati.it

premessò

1) che il Tribunale di Napoli, con provvedimento del 18 gennaio 2023, ha omologato il concordato preventivo proposto dalla dr.ssa

..... e nominato lo scrivente commissario liquidatore ex art. 182

L.F. per la vendita dei beni immobili siti in Forio d'Ischia (NA) ipotecati

in favore della, confermando il

ruolo di vigilanza in capo al commissario giudiziale dr. Marco

CARMINATI;

2) che in data 25 gennaio 2023 lo scrivente ha accettato l'incarico;

3) che con precedente relazione del 16 luglio u.s. ha depositato la perizia estimativa dell'ing. Luigi IZZI del 1° luglio u.s., inviata con p.e.c. del 16

luglio u.s. e chiesto, tra l'altro, all'Ill.mo G.D. di essere autorizzato a

procedere alla messa in vendita degli immobili della palazzina sita in

Forio (NA), via Avvocato Domenico d'Ambra 9 (ex via Chiena n. 20),

Firmato Da: VITALE STEFANO Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 6a4f065d31ee93e2
 Firmato Da: EDUARDO SAVARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 212176bctdd28db0



riportati nel Catasto Fabbricati al fol. 22, p.lla 74, sub 2-5, 3-6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13, così come meglio descritti, divisi in lotti e prezzati nell'allegata perizia estimativa, a mezzo di vendita telematica con eventuale gara asincrona a mezzo di piattaforma a scegliersi a cura dello scrivente tra quelle maggiormente presenti sul mercato che offrono le miglior condizioni per la procedura e l'aggiudicatario e pubblicazione su Portale delle Vendite Pubbliche e su altri siti online a offerti dal gestore della piattaforma in grado assicurare la massima pubblicità;

4) che l'Ill.mo G.D. con provv.to del 22 luglio u.s. ha autorizzato lo scrivente a procedere alla messa in vendita degli immobili *de quibus* a mezzo di vendita telematica con eventuale gara asincrona;

5) che nelle more sono stati acquisiti i preventivi per l'uso della piattaforma telematica e la pubblicità sui siti internet:

- di ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.A., che ha chiesto € oltre i.v.a., (V. preventivo allegato) per l'uso della propria piattaforma telematica www.astetelematiche.it e per la pubblicità del proprio sito www.astegiudiziarie.it, sul sito del Tribunale nonché sui siti commerciali nel network Rete Aste (www.casa.it, www.bakeca.it, www.idealista.it);

- di, che ha chiesto €, oltre i.v.a., (V. preventivo allegato) per l'uso della piattaforma telematica e per la pubblicità, oltre che sul sito P.V.P., anche sul sito e su altri eventuali siti indicati dallo scrivente;

6) che appare preferibile il preventivo di ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA



S.p.A. perché meno costoso per la procedura e i futuri aggiudicatari, tenuto conto che lo scrivente, in forza dell'esperienza maturata come delegato alla vendita, provvederà a compiere in prima persona molte delle attività che la ha inserito nel suo preventivo quale parte significativa della propria offerta;

7) che inoltre per economia di spese appare opportuno utilizzare il conto corrente già in essere per il versamento della cauzione, del saldo prezzo e dell'acconto spese dei futuri aggiudicatari, tutto ciò premesso,

chiede

che l'Ill.mo G.D. voglia autorizzare lo scrivente:

- a) ad accettare il preventivo di ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.A.;
- b) ad utilizzare il c.c. bancario già aperto a nome della procedura per il versamento della cauzione, del saldo del prezzo, e degli acconti spese dei futuri aggiudicatari;
- c) a prevedere nell'avviso di vendita che sull'aggiudicatario graveranno i costi per la tassazione del decreto di trasferimento, gli oneri per la trascrizione del decreto di trasferimento e la cancellazione delle formalità pregiudizievoli nonché i compensi previsti dal D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 in tema di vendite delegate;

Allega:

-) preventivo di del 23 luglio 2024;
-) preventivo di del 29 luglio 2024.

Napoli, li 31 luglio 2024.

Avv. Stefano Vitale



AVVOCATO STEFANO VITALE
 Abilitato al patrocinio innanzi alle Giurisdizioni Superiori
 Specializzato in Diritto Civile c/o Univ. "Federico II" di Napoli
 80129 NAPOLI, VIA ALESSANDRO SCARLATTI N. 60, TEL. 081.18088520
 80054 GRAGNANO (NA), VIALE G. DELLA ROCCA N. 3 – TEL. 081.8733321
 Email: stefanovitale@studiolegalevitale.net



TRIBUNALE DI NAPOLI

- SEZIONE FALLIMENTARE -

Concordato Preventivo: n. **25/2021**

Giudice Delegato: **dr. Eduardo SAVARESE**

Commissario: **dr. Marco CARMINATI**

Liquidatore: **avv. Stefano VITALE**

Oggetto: **relazione del liquidatore per la trasmissione della bozza
dell'avviso di vendita senza incanto**

Il sottoscritto avv. Stefano VITALE, C.F. VTL SFN 69B03 E131L,
 con studio in Napoli (NA) alla via Alessandro Scarlatti n. 60, tel.
 081.8733321, fax 081.3937207, p.e.c. stefano.vitale@pecavvocati.it,

premessò

a) che il Tribunale di Napoli, con provvedimento del 18 gennaio 2023, ha
 omologato il concordato preventivo proposto dalla dr.ssa

.....e nominato lo scrivente commissario liquidatore ex art. 182

L.F. per la vendita dei beni immobili siti in Forio d'Ischia (NA) ipotecati

in favore della, confermando il

ruolo di vigilanza in capo al commissario giudiziale dr. Marco

CARMINATI;

b) che in data 25 gennaio 2023 lo scrivente ha accettato l'incarico;

c) che con provvedimento del 22 luglio 2024 l'Ill.mo G.D. dr.
 SAVARESE, a margine della relazione dello scrivente del 16 luglio u.s.,

ha autorizzato la messa in vendita degli immobili della palazzina sita in

Forio (NA), via Avvocato Domenico d'Ambra 9 (ex via Chiena n. 20),

riportati nel Catasto Fabbricati al fol. 22, p.lla 74, sub 2-5, 3-6, 7, 8, 9,



10, 11, 12 e 13, così come meglio descritti, divisi in lotti e prezzati nell'allegata perizia estimativa dell'ing. Luigi IZZI del 1° luglio 2024, nel rispetto di quanto previsto negli artt. 114, 216 e 217 CCII come integrati dalle norme del codice di procedura civile in tema di vendita di beni immobili senza incanto ed in particolare a mezzo di:

a) vendita telematica con eventuale gara asincrona a mezzo di piattaforma a scegliersi a cura dello scrivente tra quelle maggiormente presenti sul mercato che offrono le migliori condizioni per la procedura e l'aggiudicatario;

b) pubblicazione su Portale delle Vendite Pubbliche e su altri siti online a offerti dal gestore della piattaforma in grado assicurare la massima pubblicità;

c) trasferimento del diritto venduto con decreto di trasferimento del G.D.;

d) che con provvedimento del 1° agosto 2024 l'Ill.mo G.D. dr. SAVARESE, a margine della relazione dello scrivente del 31 luglio 2024, ha autorizzato lo scrivente a

a) ad accettare il preventivo di ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.A.;

b) ad utilizzare il c.c. bancario già aperto a nome della procedura per il versamento della cauzione, del saldo del prezzo, e degli acconti spese dei futuri aggiudicatari;

c) a prevedere nell'avviso di vendita che sull'aggiudicatario graveranno i costi per la tassazione del decreto di trasferimento, gli oneri per la trascrizione del decreto di trasferimento e la



cancellazione delle formalità pregiudizievoli, nonché i compensi
previsti dal D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 in tema di vendite
delegate,

tutto ciò premesso,

rimette

la bozza dell'avviso di vendita senza incanto telematica che, salvo diverso
avviso dell'Ill.mo G.E., lo scrivente utilizzerà, precisando, anche a rettifica di
quanto scritto nella precedente relazione del 16 luglio u.s., che procederà ai
sensi e per gli effetti degli artt. 182 e 107 R.D. n. 267/1942, applicabili alla
procedura di concordato *de qua ex art.* 390 del D. Lgs. n. 14/2019 in quanto
pendente alla data del 15 luglio 2022.

Napoli, li 4 settembre 2024.

Avv. Stefano Vitale

(firmato digitalmente)

