



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

- SEZ. FALL. -

Concordato Preventivo:n. 25/2021

Giudice Delegato: **dr. Eduardo SAVARESE**

Commissario: **dr. Marco CARMINATI**

Liquidatore: **avv. Stefano VITALE**

Oggetto: **relazione deposito perizia villetta ex via Chiena n. 7**

CTU ing. Izzi

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

..... n.q. di titolare dell'impresa individuale

.....diC.F.

....P. IVAsita in alla via n.

....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 dellaconfermando il ruolo di

vigilanza in capo al commissario giudiziale dr. Marco CARMINATI;

2) che in data 25 gennaio u.s. lo scrivente ha accettato l'incarico;

3) che data 16 luglio u.s. il C.T.U. ing. Luigi IZZI ha trasmesso allo
 scrivente la perizia estimativa aggiornata degli immobili compresi nella
 palazzina di via Avv. D. D'AMBRA n. 9 (ex via Chiena n. 20),



comunicando telefonicamente il rinvio della consegna della perizia della villetta ubicata in Forio (Na) angolo via Funno n. 2 e Via Domenico d'Ambra (ex via Chiena) n. 7 all'esito della conversione del D.L. Salva Casa anche al fine di meglio accertare l'incidenza di tale normativa sulla sanabilità di alcuni abusi edilizi riscontrati;

4) che, dopo diversi solleciti verbali e scritti, finalmente con nota p.e.c. del 19 dicembre 2024 il C.T.U. ing. IZZI ha trasmesso allo scrivente la perizia della suddetta villetta tutto ciò premesso,

RIMETTE IN ALLEGATO

la nota p.e.c. del C.T.U. ing. Luigi IZZI del 19 dicembre 2024 contenente la perizia estimativa aggiornata della villetta ubicata in Forio (Na) angolo via Funno n. 2 e Via Domenico d'Ambra (ex via Chiena) n. 7 con gli allegati,

RELAZIONA

che l'approfondimento dell'aspetto urbanistico imposto dal quesito conferito al C.T.U. ha fatto emergere, non solo abusivi non sanabili (ad es. realizzazione di una scala a chiocciola interna, chiusura del portico mediante la posa in opera di infissi; trasformazione del varco di accesso alla cucina in un'apertura tipo finestra con leggera modifica della distribuzione interna di tale ambiente, realizzazione di un volume ad uso deposito; spostamento muro perimetrale), **ma anche e soprattutto dubbi sull'accoglimento dell'istanza di sanatoria ex L. n. 724/1994**, che risulta impostata come un ampliamento di un bene rurale (per il quale tuttavia non è stata trovata alcuna planimetria storica né i titoli edilizi legittimanti la trasformazione da comodo rurale in abitazione) edificato in zona soggetta a vincolo cimiteriale, che ha portato alla consistente riduzione del prezzo base



ad € 209.000,00,

E CHIEDE

che l'Ill.mo G.D. voglia autorizzare lo scrivente a procedere alla messa in vendita degli immobili della villetta con annessa area pertinenziale sita in Forio (NA), angolo via Funno n. 2 e Via Domenico d'Ambra (ex via Chiena) n. 7, attualmente riportata nel Catasto Fabbricati al fol. 22, p.lla 705, sub 3 (ex sub 1 e 2), così come meglio descritta erezzata nell'allegata perizia estimativa dell'ing. Luigi IZZI del 19 dicembre 2024, al prezzo base di euro 209.000,00 ed offerta minima 156.750,00 nel rispetto di quanto previsto negli 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) come integrati dalle norme del codice di procedura civile in tema di vendita di beni immobili senza incanto ed in particolare mediante:

a) vendita telematica con eventuale gara asincrona a mezzo della piattaforma www.astetelematiche.it (già utilizzata per la vendita della palazzina);

b) pubblicazione su Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti online www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net in grado assicurare la massima pubblicità;

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

d) utilizzo del 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;

e) previsione 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.

Napoli, li 30 dicembre 2024.

Con osservanza

Il Liquidatore giudiziario

Avv. Stefano Vitale

(firmato digitalmente)

