

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD
Terza Sezione Civile
Procedura di liquidazione controllata n. 3/2025 R.G.

Debitori: ~~Antonio Cirma~~

GIUDICE DOTT. ANTONIO CIRMA

ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE

AL SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA CON RIBASSO DEL PREZZO BASE

Ill.mo Giudice Delegato,

la sottoscritta **Avv. Annalisa D'Addio**, nella qualità di **Liquidatore** della procedura di liquidazione controllata in epigrafe,

premessso che

- con provvedimento del **2/04/2026** la S.V. ha approvato il programma di liquidazione depositato il 31/03/2026, autorizzando il Liquidatore a conferire incarico all'**Istituto Vendite Giudiziarie Napoli s.r.l.** per l'organizzazione e la gestione della vendita telematica dell'immobile sito in Sant'Arpino, via Pirandello n. 5, nonché nominando l'IVG quale coadiutore per gli adempimenti preliminari e per l'inserimento dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- il medesimo provvedimento ha ritenuto **convenienti** le modalità di vendita proposte, e segnatamente l'**asta telematica asincrona**, in quanto idonea ad assicurare la massima informazione e partecipazione degli interessati senza costi diretti per la procedura, essendo i diritti d'asta posti a carico dell'aggiudicatario;
- in esecuzione di quanto sopra, è stato pubblicato l'**avviso di vendita mediante procedura competitiva asincrona telematica** relativo al **lotto unico** costituito dalla porzione immobiliare ad uso abitativo sita in **Sant'Arpino (CE), via Luigi Pirandello n. 5**, censita al foglio 4, particella 5605, sub 12, con **prezzo base pari ad € 134.000,00, offerta minima pari ad € 100.500,00, cauzione del 10% del prezzo offerto e rilancio minimo di € 5.000,00**;
- il predetto avviso fissava lo svolgimento della gara telematica nel periodo compreso tra il **16/06/2026** e il **19/06/2026**;
- la pubblicità legale è stata regolarmente eseguita sul **Portale delle Vendite Pubbliche**, con **data di pubblicazione 08/04/2026**, senza eventi ostativi o inattività;
- risulta altresì la pubblicazione sui siti della piattaforma telematica **Fallco Aste / IVG Napoli** con decorrenza **08/04/2026** e durata pari a **77 giorni**;
- l'IVG ha attestato che l'attività pubblicitaria è stata regolarmente eseguita mediante pubblicazione dell'avviso, della perizia estimativa e della documentazione tecnica allegata, sia sul Portale delle Vendite Pubbliche sia sulla piattaforma telematica, così da garantire adeguata diffusione dell'iniziativa e piena accessibilità agli interessati;
- all'esito del primo esperimento **non sono pervenute offerte valide di acquisto** e la vendita si è pertanto conclusa con **esito negativo (asta deserta)**;



- dagli atti trasmessi dall'IVG risulta che la scheda pubblicitaria del lotto ha registrato **237/257 visualizzazioni** e che sono pervenute **due richieste di visita**, di cui una regolarmente eseguita e una non eseguita per sopravvenuta impossibilità dell'interessato;
- con relazione del **24/06/2026** l'IVG ha proposto, in considerazione dell'interesse comunque manifestato dal mercato, di procedere a **secondo esperimento di vendita** applicando un **ribasso del 25%** sul precedente prezzo base, con conseguente rideterminazione del **prezzo base in € 100.500,00** e dell'**offerta minima in € 75.375,00**;

considerato che

- nella liquidazione controllata le vendite e gli altri atti di liquidazione sono effettuati dal liquidatore tramite **procedure competitive**, anche avvalendosi di soggetti specializzati, sulla base di stime effettuate da operatori esperti, assicurando con adeguate forme di pubblicità la **massima informazione e partecipazione degli interessati**;
- il programma di liquidazione già approvato dalla S.V. ha espressamente autorizzato il ricorso alla vendita competitiva telematica mediante IVG, reputando tale modalità conforme all'interesse della procedura;
- il primo esperimento è stato correttamente pubblicizzato ed esperito, ma si è concluso senza offerte, sicché la prosecuzione della liquidazione mediante un **secondo tentativo** si appalesa necessaria e coerente con la finalità di realizzo dell'attivo;
- quale parametro di compatibilità, l'art. 591 c.p.c. prevede che il giudice possa fissare un **prezzo base inferiore al precedente fino al limite di un quarto**;
- la giurisprudenza riconosce che, in tema di ribasso del prezzo nei successivi esperimenti di vendita, il giudice dispone di **ampi poteri discrezionali** nella determinazione delle condizioni di vendita, delle forme di pubblicità e dell'ammontare del prezzo, da valutarsi caso per caso [*Tribunale Ordinario Vibo Valentia, sez. 1, sentenza n. 420/2020*];
- nel caso di specie il ribasso richiesto:

- segue a un **primo esperimento deserto**

- si colloca entro il parametro del **25%** ;

- trova giustificazione nei dati oggettivi di mercato già raccolti, rappresentati dalle visualizzazioni dell'annuncio e dalle richieste di visita;

- pertanto la rideterminazione del prezzo base da **€ 134.000,00 a € 100.500,00**, con **offerta minima pari ad € 75.375,00**, appare misura congrua, ragionevole e funzionale a favorire la partecipazione degli interessati e il migliore realizzo concretamente conseguibile;

tutto ciò premesso e considerato,

CHIEDE

che l'Ill.mo Giudice Delegato voglia:

1. **autorizzare il secondo esperimento di vendita** del lotto unico costituito dall'immobile sito in Sant'Arpino (CE), via Luigi Pirandello n. 5, censito al foglio 4, particella 5605, sub 12;
2. **autorizzare il ribasso del 25% del precedente prezzo base**, con fissazione:

- del **nuovo prezzo base in € 100.500,00**;



- della **offerta minima** in € 75.375,00;

3. **autorizzare il Liquidatore**, anche per il tramite dell'**IVG Napoli s.r.l.**, a procedere alla pubblicazione del nuovo avviso di vendita e all'espletamento della procedura competitiva telematica asincrona secondo le modalità già approvate;
4. **confermare**, per quanto compatibili, le residue condizioni del primo avviso di vendita, ivi comprese cauzione, rilancio minimo, modalità telematiche e forme di pubblicità.

ALLEGA

1. **Avviso di vendita asincrona.**
2. **cert_4559050.pdf**
3. **certificato_pubblicazione_1549413**
4. **relazione_vendita_1549413**
5. **report_1549413.**
6. **rel. inf. l.g. 3.25 esito asta deserta.**
7. **visite sant'arpino**

Macerata Campania-Napoli Nord, 11.09.2026

Il Liquidatore
Avv. Annalisa D'Addio

