

Giulio Donnabella - Dottore Commercialista
Via G. Scola, 4 - 84100 SALERNO
e-mail: donnabella.g@libero.it - Mobile: (+39) 347 6486876

TRIBUNALE DI SALERNO

-SEZIONE FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 10/2025 " [REDACTED]

Organi della procedura:

ILL.MO SIG. GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ENZA FARACCHIO

LIQUIDATORE/CURATORE DOTT. GIULIO DONNABELLA

Oggetto: Autorizzazione a fissare il prossimo tentativo ad un prezzo ribassato del 10% rispetto al tentativo di vendita del 28/05/2026, diversamente dalla previsione di cui al punto 3 del programma di liquidazione.

Ill.mo Signor Giudice Delegato, Dott.ssa **Enza Faracchio**, il sottoscritto Dott. Giulio Donnabella, con studio in via G. Scola n. 4 - 84129 Salerno, nominato liquidatore Curatore della procedura di liquidazione controllata suindicata con sentenza depositata in data 30/04/2025, e di cui ha accettato la nomina, a seguito dell'attività svolta rappresenta alla S.V. Ill.ma quanto segue:

che al momento dell'apertura della procedura di liquidazione controllata in capo al sig. [REDACTED] pendeva, contro il sovraindebitato una procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. R.G.E. n. 17/2019 Tribunale Salerno, R.G.E. Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Valiante Giuseppina, dove il professionista Delegato aveva fissato già due tentativi di vendita al prezzo base d'asta di euro 73.700,00 con prezzo di riserva (€ 55.300,00), andati deserti; che con relazione dello scrivente seguiva giusto provvedimento di



autorizzazione del 27/11/2025 (cfr. relazione e provvedimento in allegato 1) con il quale la S.V. Ill.ma autorizzava la fissazione del tentativo di vendita del 19/02/2026 al prezzo proposto di euro

59.000,00 (€ cinquantanovemila/00), e con la previsione di **offerta minima o prezzo di riserva di 44.300,00** (euro quarantaquattro mila trecento/00), ma anche in questo caso si rilevava un asta deserta;

che con successiva relazione del 06/03/2026 seguiva il provvedimento di autorizzazione del 24/03/2026 (cfr. relazione e provvedimento in allegato 2) con il quale la S.V. Ill.ma autorizzava la fissazione del tentativo di vendita del 28/05/2026 (cfr. bando in allegato 3) al prezzo proposto di euro **53.100,00** (€ cinquantatremila cento/00), e con la previsione di **offerta minima o prezzo di riserva di 39.900,00** (euro trentanove mila novecento/00);

che la vendita, nonostante il ribasso proposto, è andata comunque deserta (cfr. verbale di vendita in allegato 4) e, pertanto, appare opportuno ribadire che anche nel 2026 i valori OMI delle abitazioni economiche del Comune di Sicignano degli Alburni (Sa), peraltro in zona rurale, hanno subito un ulteriore ribasso rispetto al 2025 e, comunque, per la zona dove è ubicato l'immobile staggito sono ulteriormente previsti al ribasso, come già anticipato nella precedente richiesta (cfr. in allegato 2);

che lo scrivente ricorda che a seguito di un precedente sopralluogo effettuato con alcune agenzie immobiliari, per la stessa tipologia di immobili messi in vendita nel 2025, i prezzi da proporre si sarebbero dovuti ora rivedere al ribasso di almeno il 20% e per la zona ove è



ubicato l'immobile staggito i ribassi erano anche superiori;
che al momento, infatti, al prezzo proposto il 28/05/2026 si sono
avute solo timide manifestazioni di interesse solo a mezzo contatto
telefonico nonostante si sia richiesto il consulto di una delle
agenzie immobiliari a cui lo scrivente ha fornito informazioni per
aumentare la visibilità degli immobili staggiti;
che per tali motivi apparirebbe anche opportuno, al prossimo tentativo
di vendita, visto che quello al 28/05/2026 pure è andato deserto,
procedere ad una riduzione dei prezzi previsti a base d'asta di almeno
un ulteriore 5% in luogo di attendere un inutile ulteriore tentativo
di vendita come previsto al punto 3 del programma di liquidazione
(cfr. **allegato** 5) e secondo lo schema di bando già predisposto dallo
scrivente (cfr. **allegato** 6) per il tentativo di vendita previsto per
il 17/09/2026;

Alla luce di quanto finora esposto, laddove la S.V. Ill.ma volesse
concordare con le conclusioni raggiunte dallo scrivente Curato-
re/Liquidatore;

chiede

Voglia la S.V. Ill.ma autorizzare lo scrivente liquidatore a fissare
il successivo tentativo di vendita al nuovo termine del 17/09/2026 o
altro che rispetti i termini di pubblicità, ma disponendo un ribasso
di almeno il 5% dei prezzi posti a base d'aste dell'ultimo attuale
tentativo di vendita del 28/05/2026, ovvero per l'attuale tentativo di
vendita il prezzo base d'asta di euro **50.500,00** (sarebbe 50.445,00 ma
è stato arrotondato di 55,00 euro) ed il prezzo di riserva di euro



37.900,00 (sarebbe 37.875,00 ma è stato arrotondato di 25,00 euro) e

che, viste le attuali premesse, in caso di mancato ribasso andrà sicuramente deserto, considerata la tipologia di immobili ricadenti nella

Liquidazione controllata del patrimonio n. 10/2025.

Salerno, li 29/05/2026

Con osservanza

Il Liquidatore/Curatore

Dott. Giulio Donnabella

