

Tribunale di Pescara

Sezione Fallimentare

FALLIMENTO n. 76/2014 R.F

GIUDICE DELEGATO Dott.ssa Federica Colantonio

CURATORE Dott.ssa Debora Scurti

AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA DI BENI IMMOBILI

La sottoscritta Dott.ssa Debora Scurti, curatore del Fallimento in epigrafe,
in esecuzione al programma di liquidazione ex art. 104 ter L.F. depositato 25.07.2025 ed approvato dal Giudice Delegato in data 15.09.2025, stante la mancata costituzione del Comitato dei Creditori, con contestuale autorizzazione alla esecuzione delle attività liquidatorie secondo le modalità previste nel programma medesimo;
considerato che occorre stabilire le modalità per l'esperimento di vendita competitiva con modalità di vendita analogica del bene immobile del fallimento, con gara in caso di più offerenti, così da poter acquisire offerte irrevocabilmente vincolanti per i partecipanti;
ritenuto di procedere con modalità deformalizzate non telematiche;
visto l'art. 107, comma 1, L.F.;

AVVISA

che il giorno **8 gennaio 2026 alle ore 12:00**,
avanti al curatore Dott.ssa Debora Scurti presso il suo studio in Pescara alla Via Puglie n. 6, si
procederà alla vendita della quota (50%) seguente bene immobile di compendio del fallimento:

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Garage sito in Pescara alla Via Stradonetto contraddistinto in NCEU al Foglio 30 p.lla 2589 sub 43
di mq 34 piano S1, quota del 50%

L'immobile consiste in un garage al piano seminterrato inglobato in un fabbricato di Via Stradonetto in Pescara.

L'accesso avviene dalla rampa carrabile sita ad Est del fabbricato. Per il tramite di un corridoio comune si accede ai singoli box. Quello in esame ha una profondità di ml. 5.80, una larghezza di

ml. 4.00. A destra dell'ingresso presenta un pilastro in c.a. il quale dista ml. 2.90 dal muro, non pregiudicando l'accesso alle auto. Sulla parete di fondo è presente una finestra alta, mentre a sinistra dell'ingresso è presente una porta di comunicazione con il vano scala condominiale. L'apertura è a bascula ad azionamento manuale. La corrente elettrica risulta staccata. La pavimentazione è in cemento industriale. L'immobile si presenta in sufficienti condizioni manutentive, sviluppa 34 mq. catastali. Altezza interna ml. 2.20. All'interno del locale lato sx ingresso in fondo alla parete, vicino il portone di accesso al vano scala condominiale è presente una servitù di passaggio di un tubo di scarico condominiale.

La quota di immobile risulta formalmente in capo a terzi a seguito di "rettifica a trascrizione" (RP 1687/RG 2365), presentata in data 22.02.2018, con la seguente descrizione nel quadro D: "la rettifica viene richiesta per errata indicazione dell'unità negoziale 1.4 (fg 30 p.lla 2589 sub 43 natura C6) a seguito di mancato inserimento di una postilla". Detta rettifica è stata eseguita nel 2018 in data successiva sia alla dichiarazione di fallimento (del 2014) sia alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento (del 2015), pertanto **inefficace ex art. 45 L.F. v.t. ed inopponibile alla Curatela, con onere di cancellazione a carico dell'acquirente;**

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 8.160,00, oltre imposte come per legge

RILANCIO MINIMO: Euro 500,00

VALORE DI STIMA – QUOTA 50%: € 8.160,00 (ottomilacentosessanta/00).

Il suddetto bene è meglio descritto nella relazione di stima dell'Arch. Fabrizio Donatelli del 09.11.2023, documento che va consultato dall'offerente ed al quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Visita dell'immobile: la richiesta di visita dell'immobile dovrà essere inoltrata al Curatore esclusivamente utilizzando il Portale delle Vendite Pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia.

Gli interessati all'acquisto potranno rivolgersi, per ulteriori informazioni, al sottoscritto curatore tramite mail: scurtidebora@gmail.com.

CONDIZIONI DI VENDITA

a) la quota dell'immobile (quota 50%) è venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di terzi, con tutte le pertinenze, accessioni, servitù attive e passive eventuali, a corpo e non a misura, al prezzo base indicato nel bando d'asta; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità;

b) ogni concorrente, entro le 12:00 del giorno precedente la vendita, dovrà depositare in busta chiusa, presso lo studio del curatore Dott.ssa Debora Scurti in Pescara, Via Puglie n. 6, formale istanza di partecipazione in bollo completa di dati anagrafici e codice fiscale (nel caso in cui l'offerente sia una persona fisica coniugata dovrà essere indicato anche il regime patrimoniale prescelto, ed in caso di comunione dei beni, i dati del coniuge; nell'ipotesi in cui l'offerente sia un imprenditore individuale o collettivo, occorre allegare un certificato della CCIAA aggiornato a non oltre 90 giorni, da cui emergano i poteri dispositivi). Sulla busta dovrà essere indicato il nome di chi materialmente deposita l'offerta, previa identificazione, che potrà essere anche persona diversa dall'offerente, il nome ed il numero della procedura concorsuale, la data di vendita, il nome del giudice delegato e del curatore fallimentare.

L'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali andrà intestato il bene, con l'accettazione espressa delle modalità di vendita di cui il partecipante dovrà dichiarare di aver compiuta conoscenza e la dichiarazione di presa visione della relazione di stima.

c) L'offerta non sarà ritenuta valida se inferiore al prezzo base, se perverrà oltre il termine stabilito nell'avviso, se non sarà accompagnata dalla cauzione prevista, se non conforme con quanto previsto nell'avviso di vendita, se priva dell'accettazione espressa delle modalità di vendita e delle condizioni di gara.

d) Unitamente all'istanza, ogni concorrente dovrà depositare, a titolo di cauzione, assegno circolare non trasferibile, intestato a "Fallimento n. 76/2014 Tribunale di Pescara" di importo pari al 10% del prezzo offerto (che non può essere inferiore al prezzo base d'asta) a titolo di cauzione;

e) il giorno fissato per la vendita, si procederà all'apertura delle buste presso lo studio del curatore, alla presenza del curatore coadiuvato da suoi assistenti e dei partecipanti. Gli offerenti sono tenuti a presenziare all'udienza di vendita.

Delle operazioni verrà redatto apposito verbale. In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente. In ipotesi di pluralità di offerenti verrà indetta, tra gli stessi una gara con offerte in aumento nella misura minima di euro 500,00 (cinquecento/00) rispetto al prezzo base d'asta corrispondente al prezzo più alto tra le offerte pervenute. Gli importi depositati a titolo di cauzione dagli offerenti non aggiudicatari, saranno restituiti dal curatore; quello versato dall'offerente aggiudicatario sarà trattenuto dalla curatela ed imputato, dopo l'aggiudicazione definitiva, in conto prezzo;

f) l'aggiudicazione sarà provvisoria e diverrà definitiva se entro 10 giorni dall'aggiudicazione non perverrà presso lo studio del curatore, con le modalità suindicate, offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per almeno il 10% del prezzo di aggiudicazione, corredata da idoneo deposito cauzionale pari ad almeno il 20% del prezzo offerto. Se perverrà offerta migliorativa ai sensi dell'art. 107, quarto

comma L.F., trascorsi i dieci giorni sarà fissata una nuova gara tra l'aggiudicatario provvisorio ed il nuovo offerente, i quali saranno convocati a mezzo PEC o raccomandata a/r ed invitati ad effettuare offerte al rialzo.

All'esito della gara il bene sarà aggiudicato al maggior offerente. Se la gara dovesse andare deserta gli offerenti in aumento perderanno la cauzione e resterà efficace la precedente aggiudicazione;

g) il trasferimento della proprietà del Lotto avverrà mediante atto notarile, da stipularsi nel termine di giorni 90 dall'aggiudicazione divenuta definitiva presso Notaio designando dalla Procedura; tutti gli effetti contrattuali, inclusi quelli traslativi, si produrranno solo al momento della stipula dell'atto notarile di compravendita;

h) tutta la documentazione relativa all'esito della procedura di vendita sarà depositata in cancelleria ai sensi del comma V dell'art. 107 L.F. ed il curatore provvederà ad informarne il giudice delegato, il quale potrà sospendere con decreto motivato le operazioni di vendita qualora ricorrano le condizioni previste dall'art. 108 L.F.;

i) l'aggiudicatario dovrà versare al curatore, tramite assegno circolare non trasferibile intestato al fallimento, il residuo del prezzo di aggiudicazione, pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione versata. Il saldo prezzo dovrà essere effettuato almeno dieci giorni lavorativi prima della stipula dell'atto notarile, che avverrà entro il predetto termine di 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva presso Notaio designando dalla Procedura ed in data che verrà comunicata dal Curatore all'aggiudicatario.

Il trasferimento del bene avverrà, previo versamento del saldo prezzo come sopra, mediante stipula di atto notarile di compravendita a Rogito di Notaio designando dalla Procedura. Al momento della stipula dell'atto notarile l'aggiudicatario dovrà provvedere, previo versamento al Fallimento del saldo prezzo come sopra, a corrispondere le spese relative alla vendita, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, gli onorari notarili, le tasse ed imposte di registrazione, trascrizione, ipotecarie e catastali, spese accessorie, spese per bolli, nonché oneri di qualsiasi genere connessi alla vendita, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti del Fallimento. Restano a carico dell'aggiudicatario spese e costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di vendita.

l) Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (quali la trascrizione della sentenza di fallimento e per es. le eventuali ipoteche e pignoramenti) potranno essere cancellate, a cura e spese dell'aggiudicatario, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo ed il trasferimento della proprietà.

Non sarà cancellata dal Giudice Delegato la rettifica eseguita nel 2018 in data sia successiva alla dichiarazione di fallimento (2014) sia alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento

(2015) pertanto inefficace ex art 45 L.F. v.t. ed inopponibile alla curatela, con onere e costo di cancellazione a carico dell'aggiudicatario.

In ipotesi di difformità edilizie l'aggiudicatario dovrà presentare, a propria cura e spese, domanda di condono edilizio ai sensi dell'art. 17 L. 47/85, come modificato dalla L. 298/85, entro i termini di legge;

m) in caso di mancato tempestivo pagamento del prezzo residuo troverà applicazione l'art. 587 c.p.c. che prevede la dichiarazione di decadenza dell'acquirente, la perdita della cauzione a titolo di multa e l'obbligo dell'inadempiente di versare l'eventuale differenza tra il prezzo di aggiudicazione ricavato dal successivo incanto, unito alla cauzione confiscata, e quello della vendita precedente;

n) per tutto quanto fin qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

o) ai sensi del comma III, art. 107 L.F., prima del completamento delle operazioni di vendita, il curatore ne darà notizia, a mezzo PEC, a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio speciale;

p) ove gli esperimenti di vendita risultino deserti, si procederà con nuovi tentativi, compiendo dei ribassi in misura non superiore al 25% del prezzo base precedente, con cadenza almeno semestrale e con le modalità sopra indicate;

q) il curatore pubblicherà la vendita immobiliare come segue: ai sensi dell'art. 107 comma 1 L.F. provvederà alla pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia almeno 45 giorni prima della procedura competitiva; provvederà altresì a pubblicizzare la vendita come di seguito indicato: almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita mediante pubblicazione per estratto sul periodico "PescarAffari" nonché tramite divulgazione a mezzo internet sul sito www.astegiudiziarie.it.

Maggiori informazioni potranno essere richieste al curatore, Dott.ssa Debora Scurti, con studio in Pescara alla Via Puglie n. 6 - email scurtidebora@gmail.com – recapito telefonico 338.3905568.

Con osservanza

Pescara, lì 20 ottobre 2025

Il curatore fallimentare
(Dott.ssa Debora Scurti)

