

Il Giudice Delegato,
visti gli artt. 104 comma 6 e 41 comma 4 L.F.,
condivise le ragioni del curatore,
autorizza il suppleme del programma di liquidazione e l'esecuzione degli atti ad esso conforme.
Si comunichi

Il GD
Dott.ssa Federica Colantonio
11/06/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ISTANZA N. 018
05/06/2025
URGENTE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Descrizione: SUPPLEMENTO AL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

Procedura: Lavanderia Giglio S.n.c. di Giuseppe Di
Stefano & C. e dei Soci Giuseppe Di Stefano,
Antonio Di Stefano, Emma Orlando 4/2019 Nr

Tipologia Procedura: Fallimento

Giudice Delegato: Dott.ssa Federica Colantonio

Curatore: Avv. Alessio Ritucci

Comitato creditori: Non costituito

La procedura ha fondi: Sì
Saldo attuale c/c [REDACTED]

Campione fallimentare: Pagato

ASTE
GIUDIZIARIE®

**FALLIMENTO LAVANDERIA GIGLIO S.N.C. DI GIUSEPPE DI
STEFANO & C. E SOCI****TRIBUNALE DI PESCARA N. 4/2019 R.F.***Giudice Delegato : Dott.ssa Federica Colantonio**Curatore Fallimentare: Avv. Alessio Ritucci***SUPPLEMENTO AL****PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE EX ART. 104 TER L.F.**

Ill.mo Signor Giudice delegato,

il sottoscritto Avv. Alessio Ritucci, c.f. RTCLSS66H11G482K, pec.
avvalessioritucci@puntopec.it, in qualità di Curatore nella procedura in epigrafe

PREMESSO CHE

- con provvedimento del 11 novembre 2019 il G.D. alla Procedura, in sostituzione del comitato dei creditori, non costituito, ha approvato il programma di liquidazione, la cui attività ivi contemplata oggi esaurita;
- con atto del 22 gennaio 2020 il G.I.P. presso il Tribunale di Pescara ha disposto il sequestro preventivo dei beni appartenenti ai sigg.ri Di Stefano Antonio e Giuseppe, già soci della Lavanderia Giglio s.n.c. ed imputati nel procedimento penale iscritto al N. 911/2019 R.G.N.R.;
- in esito al provvedimento di proscioglimento degli imputati, con ordinanza del 22 ottobre 2024, il tribunale di Pescara, su istanza della Procedura, ha revocato la misura cautelare e disposto la restituzione dei beni in favore degli aventi diritto, e per essi del Fallimento, per un valore pari ad € 3.220,150,00 (euro tremilioniduecentoventimilacentocinquanta/00) circa;
- la misura di revoca ha interessato la totalità delle quote di partecipazione societaria della DIESSEA IMMOBILIARE S.r.l. ed una unità abitativa sita in Montesilvano, via Garigliano n. 3, già nella titolarità dei soggetti falliti e, in epoca immediatamente antecedente la declaratoria di fallimento, confluiti nel TRUST DIESSE (v. atto pubblico del 18.09.2015 per Notar Massimo D'Ambrosio);
- in data 28 maggio 2025, su iniziativa del Trustee, è stato disposto lo scioglimento del



Trust DIESSE, giusto atto pubblico per notar Marco Bulferi, Rep. n. 34.178;

CONSIDERATO CHE:

- ad oggi, la Procedura può dunque disporre dei seguenti ed ulteriori beni, dei quali si rende necessaria la liquidazione per riscontrare i diritti creditori della massa:

A. proprietà per 1/1 dell'unità abitativa sita in Montesilvano, via Garigliano n. 3, piano 2°, interno 10, identificato in C.F. del Comune di Montesilvano al Foglio 11, particella 1063, sub 10, Zona Cens. 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,0 vani, rendita euro 185,92; bene nella titolarità del fallito, Giuseppe Di Stefano, e sul quale non risultano gravami ed attualmente libero;

B. titolarità della totalità delle quote di partecipazione alla DIESSEA Immobiliare s.r.l., codice fiscale e numero d'iscrizione: 00903770683, con sede in Pescara, P.zza Garibaldi n. 40/5, già partecipata dai soggetti falliti, ad oggi attiva ed amministrata dal dott. Marco Zulli, c.f. ZLLMRC67S25G482H, il cui patrimonio costituito da:

1. proprietà per 1/1 di n.14 unità immobiliari site in Comune di Pescara, Viale G. D'annunzio n. 16 (P.zza Garibaldi) angolo via Lago di Scanno, identificate in C.F. di detto Comune al Foglio 25, particella n. 36, sub nn. 19 (cat. A/10), 20 (cat. A/10), 21 (cat. A/10), 22 (cat. A/10), 23 (cat. A/10), 24 (cat. A/10), 25 (cat. A/10), 26 (cat. A/10), 27 (cat. A/10), 28 (cat. A/10), 31 (cat. C/3), 32 (cat. C/1), 33 (cat. A/10) e 34 (cat. A/10), piani T, 1, 2 e 3.

Su detti beni non risultano gravami e gli stessi, per la quasi totalità, risultano locati a mezzo dei seguenti contratti, regolarmente registrati:

1.1 contratto di locazione ad "uso commerciale" (ufficio) del 15 gennaio 2018 stipulato con il sig. Astolfi Mattia, c.f. STL MTT 89M11 A488H; le parti hanno fissato un termine di durata di anni sei, con facoltà di tacito rinnovo ed un canone mensile di € 350,00 (euro trecentocinquanta/00);

1.2 contratto di locazione ad "uso commerciale" (ufficio) del 1 agosto 1995 stipulato con la sig.ra Rossi Giovanna, p.i. 01300200688 e Di Stefano Alessandro, p.i. 01403120684; le parti hanno fissato un termine di durata di anni sei, con facoltà di tacito rinnovo ed un canone mensile di € 430,00 (euro quattrocentotrenta/00);

1.3 contratto di locazione ad "uso commerciale" (ufficio) del 1 dicembre 2022 stipulato

con il sig. Di Carlo Claudio, c.f. DCR CLD 54T26 G482Y; le parti hanno fissato un termine di durata di anni sei, con facoltà di tacito rinnovo ed un canone mensile di € 300,00 (euro trecento/00) + i.v.a.;

1.4 contratto di locazione ad “uso commerciale” (ufficio) del 1 marzo 2024 stipulato con la GO NEXT DIGITAL S.R.L., p.i. 09428890967; le parti hanno fissato un termine di durata di anni sei, con facoltà di tacito rinnovo ed un canone mensile di € 350,00 (euro trecentocinquanta/00) + i.v.a.;

1.5 contratto di locazione ad “uso commerciale” (ufficio) del 1 novembre 2024 stipulato con la JCS S.R.L., p.i. 02387660687; le parti hanno fissato un termine di durata di anni sei, con facoltà di tacito rinnovo ed un canone mensile di € 350,00 (euro trecentocinquanta/00) + i.v.a.;

1.6 contratto di locazione ad “uso commerciale” (ufficio) del 1 ottobre 2021 stipulato con la MIMAPA DESIGN FARM SRL, p.i. 02325140685; le parti hanno fissato un termine di durata di anni sei, con facoltà di tacito rinnovo ed un canone mensile di € 300,00 (euro trecento/00) + i.v.a.;

1.7 contratto di locazione ad “uso commerciale” (ristorazione) del 1 aprile 2023 stipulato con la ditta “BRACIAMI di Mossuto Emanuel Pietro, c.f. MSSMLP98S02E716G; le parti hanno fissato un termine di durata di anni sei, con facoltà di tacito rinnovo ed un canone mensile di € 1.200,00 (euro milleduecento/00) + i.v.a.;

1.8 contratto di locazione ad “uso commerciale” (ufficio) del 1 novembre 2019 stipulato con il sig. Seconi Marco, c.f. SCN MRC 83H16 E058K; le parti hanno fissato un termine di durata di anni sei, con facoltà di tacito rinnovo ed un canone mensile di € 350,00 (euro trecentocinquanta/00) + i.v.a.;

1.9 contratto di locazione ad “uso commerciale” (ufficio) del 1 gennaio 2020 stipulato con la sig.ra Villani Barbara, c.f. VLL BBR 72S62 F205E; le parti hanno fissato un termine di durata di anni sei, con facoltà di tacito rinnovo ed un canone mensile di € 300,00 (euro trecento/00) + i.v.a.;

1.10 contratto di locazione ad “uso commerciale” (ufficio) del 10 luglio 2024 stipulato con la Reopty Real Estate Network s.r.l., c.f. 04451430716; le parti hanno fissato un

termine di durata di anni sei, con facoltà di tacito rinnovo ed un canone mensile di € 600,00 (euro seicento/00) + i.v.a., a fare data dal febbraio 2025 in ragione delle migliorie apportate ai locali dal conduttore;

2. proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (capannone industriale) sita in Comune di Cepagatti (PE), via Della Bonifica piano T-1, identificata in C.F. di detto Comune al Foglio 22, particella 425, sub 7, cat. D/1, rendita € 15.870,00.

Sul bene non risultano gravami; lo stesso risulta oggi locato "ad uso commerciale" alla LIB s.r.l., p.i. 02185470685, giusto contratto del 01 giugno 2021, regolarmente registrato, con termine al 31 maggio 2027, facoltà di tacito rinnovo e canone mensile di € 3.600,00 + i.v.a. (anni 1° e 2°) - € 4.600,00 + i.v.a. (anni 3° e 4°) € 5.600,00 + i.v.a. (anni 5° e 6°).

3. proprietà per 1/1 dei terreni siti in Comune di Cepagatti (PE), identificata in C.T. di detto Comune al Foglio 22, particelle n. 120 (di are 31 e centiare 70), 139 (di are 15), 144 (di are 47 e centiare 10), 185 (di are 22 e centiare 80), 325 (di are 33 e centiare 4), 326 (di are 12 e centiare 89), 327 (di are 9 e centiare 4), 328 (di are 8 e centiare 83), qualità bosco misto / seminativo irriguo; sul bene non risultano gravami;

4. proprietà per 1/1 della "nuda proprietà" del terreno sito in Comune di Cepagatti (PE), via Principe Pignatelli snc, piano T-1, identificata in C.F. di detto Comune al Foglio 8, particella n. 929, categoria catastale D/1 - Opifici, particella n. 930 (area urbana di mq 1699), categoria catastale F/1, particella n. 931 (sub 1,2), categoria catastale D/1, particella n. 277 (area urbana di 2.853 mq); il bene risulta gravato da un'ipoteca volontaria concessa dalla "CICAL.ZOO s.a.s. di DI SABATINO TARCISIO & C., proprietaria superficaria", in favore della Banca di Credito Cooperativo di Castiglion Messer Raimondo e Pianella, giusto atto di mutuo del 15.01.2015 per € 298.000,00;

Tutto ciò premesso, ai sensi dell'**art. 104 ter, L.F.**, presenta il seguente

SUPPLEMENTO AL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

in ragione dell'attivo recentemente acquisito nel fallimento in epigrafe, così

CHIEDENDO

ESPLICITA APPROVAZIONE DA PARTE DEL GIUDICE DELEGATO (IN SURROGA DEL COMITATO DEI CREDITORI) NONCHE' AUTORIZZAZIONE ALL'ESECUZIONE DEGLI ATTI DI LIQUIDAZIONE AD ESSO CONFORMI

1. In relazione al bene sub A (unità abitativa):

Il bene, previa stima da parte di un professionista incaricato, verrà posto in vendita secondo disposizioni finalizzate ad ottenere una procedura competitiva che possa assicurare la massima partecipazione di potenziali acquirenti, previa idonea pubblicità (l'avviso di vendita sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e inserito, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul sito www.fallcoaste.it, sul sito www.astegiudiziarie.it, sul sito internet del tribunale di Pescara www.tribunale.pescara.it, sul sito www.fallimentipescara.com sezione Data Room e tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", pubblicato sui siti internet www.casa.it, www.idealista.it e KijijiEbay).

A tal fine la vendita avverrà mediante asta telematica con gara asincrona ed utilizzo della piattaforma www.fallcoaste.it gestita da "Zucchetti Software Giuridico S.r.l.", società iscritta nell'elenco ministeriale dei gestori della vendita, con l'adozione delle medesime "condizioni di vendita" di cui al programma di liquidazione già approvato, cui integralmente si rimanda (pagine 16, 17,18,19, 20 e 21).

2. In relazione al bene sub B (quote societarie):

Si reputa l'opportunità di mettere in liquidazione la Società DIESSEA IMMOBILIARE s.r.l. per poi procedere, previa stima, alla vendita delle singole unità immobiliari costituenti il relativo patrimonio, tenuto conto della volontà di acquisto già manifestata da taluni degli attuali conduttori.

A tal fine, previa convocazione dell'assemblea dei soci, cui prenderà parte il Curatore in rappresentanza dei soci falliti, verrà disposto lo scioglimento della società e, per motivi di continuità, conferita la nomina di liquidatore all'attuale amministratore, Dott. Marco Zulli, perché, previa pattuizione del relativo compenso professionale ed obbligo di rendicontazione periodica, si oneri dell'attività di liquidazione.

Quest'ultima vedrà il conferimento di mandati di vendita, con o senza diritti di esclusiva,

a locali agenzie immobiliari che, mediante idonea pubblicità, in ambito locale e nazionale, offriranno in vendita le singole unità immobiliari in ragione del prezzo di stima individuato da un consulente incaricato, tenuto conto degli eventuali diritti di prelazione degli attuali conduttori, ex artt. 38 e 41 L. 392/78, da esercitarsi nei modi e termini di legge; in mancanza di offerte di acquisto, periodicamente e previo parere del curatore, il prezzo di vendita verrà rideterminato in minus, con una percentuale compresa tra il 10 ed il 20%, tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare e specifiche richieste di visita dei singoli beni.

Allorquando, poi, la liquidazione dei predetti beni potrebbe essere influenzata dai vincoli locatizi ad oggi in essere, a scapito del relativo prezzo di realizzo, i relativi contratti verranno receduti nel rispetto dei termini di legge.

Sul punto, è parere dello scrivente come una diversa soluzione liquidatoria, quale la vendita "in blocco" delle quote societarie, sia difficilmente percorribile allorquando il mercato locale non si ritiene possa riscontrare l'acquisto delle stesse, attese il valore unitario (euro tremilioniduecentoventimilacentocinquanta/00 circa), se non quando il relativo prezzo di vendita gravemente rideterminato "al ribasso".

Circa i tempi di definizione del programma di liquidazione, gli stessi risultano strettamente connessi dalle modalità di recepimento dell'offerta di vendita da parte del mercato immobiliare con ciò potendosi ipotizzare la spendita di un arco temporale compreso tra i 12 ed i 24 mesi per la liquidazione di tutti gli assets immobiliari.

Con osservanza.

Pescara, 4 giugno 2025

Il Curatore Fallimentare
Avv. Alessio Ritucci

