

Tribunale di Pescara
Sezione Fallimentare

Fallimento [REDACTED]

Nr. 76/2014 R.F.

GIUDICE DELEGATO Dott.ssa Federica Colantonio

CURATORE Dott.ssa Debora Scurti

LIQUIDAZIONE BENI IMMOBILI - QUOTA 50% GARAGE

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

la sottoscritta Dott.ssa Debora Scurti, curatore del fallimento in epigrafe

premesse

- che la procedura fallimentare a definizione di un accordo transattivo relativo al contenzioso di revocatoria ordinaria della vendita del 12.03.2010 Notar Egidio Marra, giusta autorizzazione del 16.07.2022, in data 10.08.2020 ha incassato la somma di € 45.000,00 (doc. 1).

Nel predetto accordo (e ben prima dal compendio dei beni oggetto di revocatoria) non era ricompreso il garage contraddistinto in NCEU al Foglio 30 p.lla 2589 sub 43 di mq 34, (nell'atto di vendita era indicato un bene inesistente ossia in NCEU al Foglio 30 p.lla 2588 sub 43) sul quale la sottoscritta ha trascritto la sentenza dichiarativa di fallimento per la quota del 50% in testa a [REDACTED] giusta trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento del 16.03.2015 (RG 2869/RP 20.4), pertanto è da ritenersi che la curatela abbia acquisito al proprio attivo la suddetta quota di immobile, pur formalmente in capo a [REDACTED] e [REDACTED] 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”.

Invero 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;

- che la sottoscritta, giusta autorizzazione del Giudice Delegato, ha conferito all'Arch. Fabrizio Donatelli l'incarico per la redazione della perizia di stima del suindicato bene immobile (quota 50%);
- che il perito stimatore del fallimento Arch. Fabrizio Donatelli ha depositato la relazione di stima della quota di bene acquisito al fallimento (cfr. allegato)
- che il comitato dei creditori non risulta costituito;

presenta

alla approvazione della S.V. Ill.ma, ai sensi dell'art. 104 ter, r.d. 16.3.1942, n. 267, il seguente programma di liquidazione.

CESSIONE DI QUOTA DI BENE IMMOBILE E CONDIZIONI DI VENDITA

La ditta fallita è titolare unicamente della quota 50% del seguente bene immobile:

“garage sito in Pescara alla Via Stradonetto contraddistinto in NCEU al Foglio 30 p.la 2589 sub 43 di mq 34 piano S1, per la 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.

Valore di stima della quota (50%): € 8.160,00 (ottomilacentosessanta/00).

Tenuto conto della particolarità del bene immobile (garage quota 50%), la curatela propone di **procedere alla vendita dell'immobile ex art. 107, primo comma L.F.**, secondo le seguenti modalità:

il prezzo minimo di acquisto del bene immobile viene attribuito secondo la perizia redatta dall'Arch. Fabrizio Donatelli, allegata alla presente.

La vendita della quota dell'unità immobiliare avverrà in conformità a quanto disposto dall'art. 107 L.F. ed in particolare, la modalità di vendita più opportuna appare la procedura della vendita competitiva con modalità di vendita analogica presso lo studio del Curatore, ex art. 107, primo comma L.F..

Il Curatore provvederà a redigere un avviso contenente le modalità di vendita del bene, che sarà conforme ai punti che seguono:

a) 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;**

b) la quota di 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, come vista e piaciuta, 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;

c) 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). Sulla busta dovrà essere indicato il nome di chi materialmente deposita l'offerta, previa identificazione, che può essere anche persona diversa dall'offerente, il nome della procedura concorsuale, 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 dovrà essere intestato il bene, con l'accettazione espressa delle modalità di vendita di cui il partecipante dovrà dichiarare di aver compiuta conoscenza e dichiarazione di presa visione della relazione di stima.

d) 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.

e) unitamente all'istanza, ogni concorrente dovrà depositare, a titolo di cauzione, assegno circolare non trasferibile, intestato al Fallimento di importo pari al 10% del prezzo offerto (che non può essere inferiore al prezzo base d'asta) a titolo di cauzione;

f) il giorno fissato per la vendita, si procederà all'apertura delle buste presso lo studio del curatore, alla presenza del curatore coadiuvato dai 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; quelli versati dall'offerente aggiudicatario saranno trattenuti dalla curatela ed imputati, dopo l'aggiudicazione definitiva, in conto prezzo;

g) 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 i beni saranno aggiudicati al maggior offerente. Se la gara dovesse andare deserta gli offerenti in aumento perderanno la cauzione e resterà efficace la precedente aggiudicazione;

h) 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;

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.

j) 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.;

k) 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.

l) 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 ritiene di pubblicizzare la vendita immobiliare come segue: ai sensi dell'art. 107 comma I 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.

TERMINE ENTRO IL QUALE SARÀ COMPLETATA LA LIQUIDAZIONE DEL BENE

Gli atti di liquidazione del bene immobile sopra indicato potrà prevedibilmente concludersi entro il 31.12.2025, salvo imprevisti o casi di forza maggiore.

ASTE GIUDIZIARIE® *** **

ASTE GIUDIZIARIE®

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente

chiede

che la S.V. Ill.ma si compiaccia di approvare la liquidazione della quota 50% di bene immobile garage, autorizzandone l'esecuzione degli atti ad esso conformi per le modalità di vendita del bene immobile.

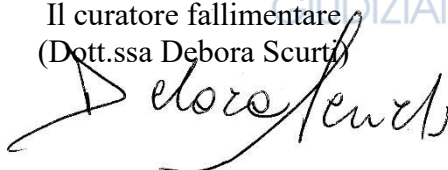
Nell'assicurare la S.V. Ill.ma che la liquidazione si svolgerà con la massima informazione possibile e che ogni significativa eventuale variazione al presente programma sarà oggetto di specifico supplemento da sottoporre all'approvazione ai sensi dell'art. 104-ter, 5° comma.

Allegato:

1. istanza ed autorizzazione alla transazione;
2. perizia di stima Arch. Fabrizio Donatelli.

Con osservanza
Pescara, li 9 luglio 2025

Il curatore fallimentare
(Dott.ssa Debora Scurti)



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®