

TRIBUNALE DI PESCARA
Sezione Fallimentare
CONCORDATO PREVENTIVO EUGENIO CETRULLO S.a.s.
di Alberto Cetrullo & C. - N. 19/2014 R.C.P.

4° AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Luciano Di Carlantonio, con Studio in Pescara, alla Via C. Battisti, n. 177, nella qualità di liquidatore giudiziale del Concordato Preventivo omologato in epigrafe, conformemente a quanto contemplato nel Piano Concordatario, acquisita l'autorizzazione del G.D. 02/07/2018, in sostituzione del comitato dei creditori, e i pareri favorevoli espressi dal legale rappresentante della società in concordato e dal commissario giudiziale, rispettivamente 12 e 13/04/2018,

AVVISA

che in data **20 novembre 2024, alle ore 10:30**, avanti al sottoscritto liquidatore, presso il proprio Studio in Pescara alla Via C. Battisti n. 177, si procede alla vendita dei beni immobili, così come individuati nei seguenti **LOTTI NN. 01 e 03-17, siti in Vasto (CH), nel Condominio "Blu Mare"**, alla via Santa Caterina da Siena n. 110, meglio descritti ed individuati nella perizia dell'arch. Gianluca Tardino, allegata al piano concordatario, **tutti con diritto di piena proprietà (1/1)**, di seguito specificati:

Immobili ubicati nel Comune di Vasto

LOTTO 1

-N. 1 **Autorimessa** posta al piano seminterrato, identificata al catasto Fabbricati al foglio 31, part. 5002, sub 30, cat. C/6, classe 5, denominata A4, superficie netta mq 18,14.

Valore di stima € 18.140,00

Prezzo base d'asta: € 15.552,78

Offerta minima in aumento: € 500,00

LOTTO 3

-N. 1 **Autorimessa** posta al piano seminterrato, identificata al catasto Fabbricati al foglio 31, part. 5002, sub 32, cat. C/6, classe 5, denominata B1, superficie netta mq 20,47.

Valore di stima € 20.470,00

Prezzo base d'asta: € 17.550,47

Offerta minima in aumento: € € 500,00

LOTTO 4

-N. 2 **Posti auto** collocati nell'area esterna identificati al catasto Fabbricati al foglio 31, part. 5002, sub 8, cat. C/6, classe 1, mq 12 e sub 13, cat. C/6, classe 1, mq 12. Dei due "posti auto" individuati nell'elaborato planimetrico agli atti, il primo è fruibile in quanto tale, mentre il secondo non è utilizzabile per l'uso indicato poiché il terreno sul quale insiste è stato interessato da uno smottamento di terreno (frana) che rende l'area inutilizzabile se non previo consolidamento della stessa.

Valore di stima € 10.000,00

Prezzo base d'asta: € 8.573,75

Offerta minima in aumento: € 500,00

LOTTO 5

-N. 2 **Posti auto** collocati nell'area esterna identificati al catasto Fabbricati al foglio 31, part. 5002, sub 9, cat. C/6, classe 1, mq 12 e sub 11, cat. C/6, classe 1, mq 26. Dei due "posti auto" individuati nell'elaborato planimetrico agli atti, il primo è fruibile in quanto tale, mentre il secondo non è utilizzabile per l'uso indicato poiché il terreno sul quale insiste è stato interessato da uno smottamento di terreno (frana) che rende l'area inutilizzabile se non previo consolidamento della stessa.

Valore di stima € 10.000,00

Prezzo base d'asta: € 8.573,75

Offerta minima in aumento: € 500,00

LOTTO 6

-N. 1 **Cantina** posta al piano seminterrato, identificata al catasto Fabbricati al foglio 31, part. 5002, sub 52, cat. C/2, classe 3, denominata 1A, superficie netta mq 8,67.
Valore di stima € 8.670,00

Prezzo base d'asta: € 7.433,45

Offerta minima in aumento: € 500,00

LOTTO 7

-N. 1 **Cantina** posta al piano seminterrato, identificata al catasto Fabbricati al foglio 31, part. 5002, sub 53, cat. C/2, classe 3, denominata 2A, superficie netta mq 4,70.
Valore di stima € 4.700,00

Prezzo base d'asta: € 4.029,66

Offerta minima in aumento: € 500,00

LOTTO 8

-N. 1 **Cantina** posta al piano seminterrato, identificata al catasto Fabbricati al foglio 31, part. 5002, sub 54, cat. C/2, classe 3, denominata 3A, superficie netta mq 4,74.
Valore di stima € 4.740,00

Prezzo base d'asta: € 4.063,96

Offerta minima in aumento: € 500,00

LOTTO 9

-N. 1 **Cantina** posta al piano seminterrato, identificata al catasto Fabbricati al foglio 31, part. 5002, sub 57, cat. C/2, classe 3, denominata 4A, superficie netta mq 3,27.
Valore di stima € 3.720,00

Prezzo base d'asta: € 3.189,44

Offerta minima in aumento: € 500,00

LOTTO 10

-N. 1 **Cantina** posta al piano seminterrato, identificata al catasto Fabbricati al foglio 31, part. 5002, sub 55, cat. C/2, classe 3, denominata 6A, superficie netta mq 4,86.
Valore di stima € 4.860,00

Prezzo base d'asta: € 4.166,84

Offerta minima in aumento: € 500,00

LOTTO 11

-N. 1 **Cantina** posta al piano seminterrato, identificata al catasto Fabbricati al foglio 31, part. 5002, sub 51, cat. C/2, classe 3, denominata 3B, superficie netta mq 4,04.
Valore di stima € 4.040,00

Prezzo base d'asta: € 3.463,80

Offerta minima in aumento: € 500,00

LOTTO 12

-N. 1 **locale** (non rifinito) posto al piano seminterrato, identificato al catasto Fabbricati al foglio 31, part. 5002, sub 37, cat. C/2, classe 5, denominato A-1, superficie netta mq 131,10.
Valore di stima € 131.100,00

Prezzo base d'asta: € 112.401,86

Offerta minima in aumento: € 1.000,00

LOTTO 13

-N. 1 **appartamento** posto al piano terra (non rifinito), identificato al catasto Fabbricati al foglio 31, part. 5002, sub 38, cat. A/2, classe 2, 6 vani, denominato A1, superficie commerciale mq 124,19; si precisa che l'arch. Gianluca Tardino nella perizia ha ridotto il prezzo di stima decurtando il costo per la realizzazione delle finiture e degli impianti interni;

-N. 2 **posti auto** collocati nell'area esterna, identificati al catasto Fabbricati al foglio 31, part. 5002, sub 22, cat. C/6, classe 1, mq 12 e sub 23, cat. C/6, classe 1, mq 12. I due "posti auto" individuati nell'elaborato planimetrico agli atti, allo stato, non sono fruibili così come accatastati in quanto il terreno sul quale insistono è stato interessato da uno smottamento (frana) che rende l'area inutilizzabile se non previo consolidamento della stessa.

Valore di stima € 179.285,00

Prezzo base d'asta: € 153.714,47

Offerta minima in aumento: € 2.000,00

LOTTO 14

-N. 1 **appartamento e sottotetto** (non rifiniti), identificati al catasto Fabbricati al foglio 31, part. 5002, sub 43, cat. A/2, classe 3, 7,5 vani, denominato A4, superficie commerciale mq 106,13 (p.primo) e mq 99,69 (sottotetto); si precisa che l'arch. Gianluca Tardino nella perizia ha ridotto il prezzo di stima decurtando il costo per la realizzazione delle finiture e degli impianti interni;

-N. 2 **posti auto** collocati nell'area esterna, identificati al catasto Fabbricati al foglio 31, part. 5002, sub 24, cat. C/6, classe 1, mq 12 e sub 25, cat. C/6, classe 1, mq 12. I due "posti auto" individuati nell'elaborato planimetrico agli atti, allo stato, non sono fruibili così come accatastati in quanto il terreno sul quale insistono è stato interessato da uno smottamento (frana) che rende l'area inutilizzabile se non previo consolidamento della stessa.

Valore di stima € 276.761,00

Prezzo base d'asta: € 237.287,96

Offerta minima in aumento: € 2.000,00

LOTTO 15

-N. 1 **posto auto** collocato nell'area esterna, identificato al catasto Fabbricati al foglio 31, part. 5002, sub 21, cat. C/6, classe 1, mq 12. Il "posto auto" individuato nell'elaborato planimetrico agli atti, allo stato, non è fruibile così come accatastato in quanto il terreno sul quale insiste è stato interessato da uno smottamento (frana) che rende l'area inutilizzabile se non previo consolidamento della stessa.

Valore di stima € 5.000,00

Prezzo base d'asta: € 4.286,88

Offerta minima in aumento: € 500,00

LOTTO 16

-N. 1 **appartamento** posto al primo piano (non rifinito), identificato al catasto Fabbricati al foglio 31, part. 5002, sub 46, cat. A/2, classe 2, 4,5 vani, denominato B3, superficie commerciale mq 123,06;); si precisa che l'arch. Gianluca Tardino nella perizia ha ridotto il prezzo di stima decurtando il costo per la realizzazione delle finiture e degli impianti interni;

-N. 2 **posti auto** collocati nell'area esterna, identificati al catasto Fabbricati al foglio 31, part. 5002, sub 15, cat. C/6, classe 1, mq 12 e sub 18, cat. C/6, classe 1, mq 14. I due "posti auto" individuati nell'elaborato planimetrico agli atti, allo stato, non sono fruibili così come accatastati in quanto il terreno sul quale insistono è stato interessato da uno smottamento (frana) che rende l'area inutilizzabile se non previo consolidamento della stessa.

Valore di stima € 178.590,00

Prezzo base d'asta: € 153.118,61

Offerta minima in aumento: € 2.000,00

LOTTO 17

- N. 1 **appartamento** sottotetto (non rifinito), identificato al catasto Fabbricati al foglio 31, part. 5002, sub 48, cat. A/2, classe 2, 5,5 vani, denominato B5, superficie commerciale mq 136,84; si precisa che l'arch. Gianluca Tardino nella perizia ha ridotto il prezzo di stima decurtando il costo per la realizzazione delle finiture e degli impianti interni;

-N. 2 **posti auto** collocati nell'area esterna, identificati al catasto Fabbricati al foglio 31, part. 5002, sub 19, cat. C/6, classe 1, mq 12 e sub 20, cat. C/6, classe 1, mq 12. I due "posti auto" individuati nell'elaborato planimetrico agli atti, allo stato, non sono fruibili così come accatastati in quanto il terreno sul quale insistono è stato interessato da uno smottamento (frana) che rende l'area inutilizzabile se non previo consolidamento della stessa.

Valore di stima € 198.260,00

Prezzo base d'asta: € 169.983,17

Offerta minima in aumento: € 2.000,00

o o o

Vendita soggetta ad I.V.A.

Tutti i predetti immobili sono liberi.

Condizioni e modalità di vendita

1. Le unità immobiliari sono poste in vendita con le pertinenze, accessioni, dipendenze, ragioni ed azioni, servitù attive e passive ad essa relative, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori.

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo); la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella relazione di stima e consistenza edilizia redatta dall'arch. Gianluca Tardino, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

2. Le informazioni tecniche, descrittive e valutative sono contenute nella predetta relazione, datata 12/12/2014, allegata alla domanda di concordato e depositata presso la cancelleria fallimentare, consultabile sui seguenti siti internet: www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.pescara.it, ed anche presso lo studio del liquidatore.

3. La partecipazione alla vendita comporta che, agli effetti del D.M. n. 37 del 22/01/2008, e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sulle descrizioni indicate nella citata relazione in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente il liquidatore giudiziale dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze. Gli immobili, se necessario, prima del loro utilizzo dovranno essere resi conformi alle vigenti disposizioni di legge.

4. Le spese e gli oneri inerenti la vendita, gli adempimenti e gli oneri per le trascrizioni e le volture catastali, nonché quelli per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sono posti a carico dell'acquirente.

5. **Le offerte di acquisto non possono essere revocate prima di 120 giorni**, salvo che un termine più lungo non sia fissato dall'offerente **e dovranno essere depositate, in regola con il bollo**, presso lo Studio del sottoscritto liquidatore, sito in Pescara, alla Via C. Battisti, n. 177, **entro le ore 12.00 del giorno precedente quello fissato per la vendita, in busta chiusa** recante la dicitura **"Concordato preventivo RCP n. 19/2014 Tr.Pe. - Offerta di partecipazione per il Lotto n. ..."**. All'esterno della busta verranno annotati, a cura del liquidatore o di un suo incaricato, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito, il nome, la data, l'ora del deposito e la data fissata per l'esame delle offerte.

6. **La busta dovrà contenere, a pena di esclusione dalla vendita, un assegno circolare**, intestato a **"Concordato preventivo R.C.P. n. 19/2014 Tr.Pe."**, per un importo complessivo **pari al 10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione. Dovrà essere inserita nella busta anche fotocopia dell'assegno e del retro su unica facciata; le buste saranno aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti.

7. Nella busta di cui sopra, l'offerente deve presentare al liquidatore dichiarazione scritta contenente l'indicazione del lotto per il quale si partecipa, sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare, con l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione, del tempo e modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta che dovrà inoltre contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza dell'offerente, recapito telefonico (nonché se in possesso numero di fax e indirizzo di posta elettronica), stato civile e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge,

con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e del tesserino di codice fiscale; chi sottoscrive l'offerta dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita;

- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società o ente, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la Partita Iva o il Codice Fiscale, accludendone fotocopia, recapito telefonico, numero di fax e indirizzo di posta elettronica certificata, nonché allegare il certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza, con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e del tesserino di codice fiscale di detto offerente;
- l'indicazione della residenza degli offerenti nel circondario del Tribunale di Pescara o dell'elezione di domicilio in Pescara;
- la dichiarazione di presa visione della relazione di stima, di accettazione di tutte le condizioni di vendita contenute nell'avviso e di conoscenza delle norme che regolano le vendite immobiliari nelle procedure concorsuali.

8. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso, se è inferiore al prezzo base come sopra determinato o se l'offerente non presta la cauzione prevista, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto, se non contiene i dati richiesti nell'avviso di vendita e se è priva dell'accettazione espressa delle modalità e delle condizioni di gara.

9. Le buste pervenute, entro il termine perentorio sopra indicato, saranno aperte nel giorno fissato per la vendita e:

in caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione provvisoria all'unico offerente;

in caso di pluralità di offerte il professionista delegato inviterà gli offerenti a fare una gara sull'offerta più alta, con rilanci minimi in aumento come specificati per ciascun lotto (€ 500,00 per immobili stimati fino a € 20.000,00, € 1.000,00 per immobili stimati da € 20.000,01 a € 150.000,00 e € 2.000,00 per immobili stimati oltre € 150.000,00):

- se gli offerenti aderiscono alla gara, il bene verrà aggiudicato al maggior offerente (allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore);

- se gli offerenti non aderiscono alla gara, si procederà all'aggiudicazione in favore di chi avrà offerto il prezzo maggiore; in presenza di offerte al medesimo prezzo il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di parità della cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento si darà rilievo ad ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa, in difetto, si aggiudicherà all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

10. L'aggiudicazione sarà provvisoria e diventerà definitiva se, ai sensi dell'art. 107, 4° comma L.F., entro i successivi dieci giorni, non perverrà presso lo studio del liquidatore, con le stesse modalità suindicate, offerta di acquisto migliorativa per almeno il 10% del prezzo di aggiudicazione, accompagnata da una cauzione pari al 20% del prezzo offerto, salvo il disposto di cui all'art. 108, 1° comma L.F.

11. In caso di offerta migliorativa ai sensi dell'art. 107, 4° comma L.F. trascorsi i dieci giorni, verrà riaperta una nuova gara tra l'aggiudicatario provvisorio e il nuovo offerente, che avrà presentato l'offerta in aumento. Il liquidatore convocherà presso il proprio studio i nuovi partecipanti alla gara tramite raccomandata A.R. o posta elettronica certificata, nella quale verranno invitati ad effettuare offerte al rialzo partendo dal prezzo più alto. All'esito della gara i beni saranno aggiudicati al miglior offerente. Se la gara dovesse andare deserta gli offerenti in aumento perderanno la cauzione e resterà efficace la precedente aggiudicazione.

12. Il liquidatore depositerà tutta la documentazione relativa all'esito della procedura di vendita in Cancelleria e provvederà ad informarne il Giudice Delegato e il Comitato Creditori, come previsto dall'art. 107, 5° comma L.F.

Trascorsi i termini di cui all'art. 108, 1° comma L.F. senza che la vendita sia sospesa o impedita, **il liquidatore richiederà all'aggiudicatario definitivo**, tramite raccomandata A.R. o PEC, **il saldo del prezzo** di aggiudicazione e l'**I.V.A.**

13.L'aggiudicatario definitivo, nel termine improrogabile di giorni 60 (sessanta) dall'aggiudicazione, a pena di decadenza e di perdita della cauzione, dovrà versare al liquidatore il residuo prezzo, dedotta la sola cauzione già prestata, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a *"Concordato preventivo R.C.P. n. 19/2014 Tr.Pe."*.

14. Il versamento del saldo prezzo, ove ricorrano giusti motivi, può aver luogo ratealmente entro un termine non superiore a dodici mesi dall'aggiudicazione; in tal caso, il mancato versamento anche di una sola rata nel termine di giorni dieci dalla relativa scadenza, determinerà la decadenza dall'aggiudicazione ed il definitivo incameramento da parte della procedura della cauzione e delle ulteriori somme corrisposte. Si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui agli articoli 569, terzo comma, terzo periodo, 574, primo comma, secondo periodo e 587, primo comma, secondo periodo, del codice di procedura civile.

15. Riscosso interamente il prezzo, il Giudice Delegato ordinerà ai sensi dell'art. 108, 2° comma L.F., con decreto la cancellazione delle iscrizioni, trascrizioni, pignoramenti e ipoteche ed ogni altro vincolo pregiudizievole gravante sugli immobili. Il liquidatore procederà alla convocazione dell'aggiudicatario tramite raccomandata a/r ovvero PEC ovvero raccomandata a mano per il perfezionamento della vendita presso un notaio scelto di comune accordo tra il liquidatore e l'aggiudicatario o, in alternativa, dal liquidatore. Le spese e gli onorari notarili comprese le imposte e tasse, saranno tutte 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 120 giorni dall'atto notarile di vendita.

PUBBLICITA'

Del presente avviso sarà data pubblicità nelle forme previste dall'art. 490 c.p.c., per cui lo stesso sarà:

- Inserito sul portale delle vendite pubbliche "PVP" del Ministero di Giustizia, nei termini di legge;
- inserito unitamente alla "relazione di stima e consistenza edilizia", comprese planimetrie, nel sito INTERNET www.astegiudiziarie.it;
- pubblicato - per estratto - sul quotidiano "Il Centro" - Edizione Locale e sul periodico "PescarAffari".

Tutte le pubblicità sono a cura del liquidatore giudiziale ed a spese della procedura concorsuale.

Maggiori informazioni potranno richiedersi presso lo Studio del liquidatore giudiziale (tel. 085.4217495 - fax 085.4212109 - cell. 328.5420248 - e-mail: ludic@miglioratistudiolegale.it)

Pescara, 12 settembre 2024

Il liquidatore giudiziale
Avv. Luciano Di Carlantonio
