

Fallimento n. 51/2016

Curatore: Dott. SERGIO IANNUCCI

Giudice Delegato: dott. Elio Bongrazio



TRIBUNALE ORDINARIO di PESCARA

Ufficio fallimentare

IL GIUDICE DELEGATO,

Letto il Programma di liquidazione redatto ai sensi dell'art. 104 *ter* l.f. depositato in data 08/08/2022 dal Curatore del fallimento indicato in epigrafe;

rilevato che il Comitato dei Creditori non si è ancora costituito;

considerato che non vi sono integrazioni o modifiche da apportare

visti gli artt. 41, quarto comma, e 104 *ter* l.f.,

APPROVA

Il programma di liquidazione di cui sopra ed autorizza l'esecuzione delle attività liquidatorie che non siano state ancora autorizzate, secondo le modalità previste nel programma di liquidazione approvato;

MANDA

alla Cancelleria per la comunicazione immediata al Curatore.

Pescara, 11/08/2022

Il Giudice delegato

dott. Elio Bongrazio

Avv. Sergio Iannucci
Via Alfonso Di Vestea, 7 - 65126 Pescara
tel/fax 085 4514814
pec: avvsergioiannucci@cnfpec.it

**TRIBUNALE DI PESCARA
SEZIONE FALLIMENTARE**

Fall. (n.51/2016 RF)

Giudice Delegato: Dott. Elio Bongrazio
Curatore: Avv. Sergio Iannucci

PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

Ill.mo Giudice Delegato, Dott. Elio Bongrazio,

il sottoscritto Avv. Sergio Iannucci, Curatore del Fallimento in epigrafe,

p r e m e s s o

- la procedura è allo stato priva del comitato dei creditori;
- non si ravvisano azioni risarcitorie, recuperatorie o revocatorie da esercitare;
- i beni mobili rinvenuti presso gli immobili fallimentari, come già noto, sono stati già liquidati;
- come già specificato in precedenti informative, il fallimento ha acquisito i beni immobili intestati alla società fallita ubicati nel Comune di Ripa Teatina (Ch) alla C.da Arenile, costituiti da opificio (capannone) su due livelli composto al piano terra da laboratorio e deposito con annessi servizi e corte esclusiva, al piano primo da quattro locali, due ripostigli, w.c., disimpegno e balcone a livello, con terreno circostante annesso della superficie di circa 1846 mq, nonché altro terreno di circa mq 1530, così censiti all'attualità:

Catasto Fabbricati di detto Comune:

- fg.13 part.705 sub 4 (ex sub 2 e 3) piano T-1 cat. D/1, Rendita Catastale Euro 4.452,50;

Catasto Terreni di detto Comune (terreno circostante il fabbricato):

- fg.13 part. 4346, mq 200, R.D. € 0,98;
- fg.13 part. 4347, mq 380;
- fg.13 part. 4348, mq 215, R.D. € 1,05;
- fg.13 part. 4349, mq 25, R.D. € 0,12;
- fg.13 part. 4627, mq 1.000, R.D. € 4,91



Avv. Sergio Iannucci
 Via Alfonso Di Vestea, 7 - 65126 Pescara
 tel/fax 085 4514814
 pec: avvsergioiannucci@cnfpec.it

- fg.13 part. 4628, mq 26, Ente Urbano (*derivante da frazionamento della soppressa part.4345*).
- fg.14 part.66, mq 1530, R.D. € 7,11 (*terreno ubicato altrovè rispetto al fabbricato*).

I diritti di cui ai detti beni, con le precisazioni che seguiranno, sono derivati alla società fallita da decreto di trasferimento emesso dal Giudice Delegato del Tribunale di Chieti in data 23/01/2008 trascritto a Chieti il 07/02/2008 al n.2191 R.P. e n.2942 RG, nell'ambito del fallimento della ditta _____ e personalmente dei soci di fatto

I beni sono stati trasferiti alla società fallita per i seguenti diritti:

- il fabbricato in piena proprietà;
- i terreni in enfiteusi.
- Al fine di procedere alla loro liquidazione, i beni sono stati oggetto di relazione di stima e successiva integrazione da parte del geom. Edoardo Pelusi nonché di indagini e relazione suppletiva da parte del notaio Barbara Amicarelli: le citate relazioni con i relativi allegati sono state già depositate dallo scrivente agli atti della procedura e si riallegano per mera comodità al presente atto.
- I beni immobili, fabbricato e terreni, accorpati dal geom. Pelusi in perizia in un **Lotto Unico**, sono stati stimati per il valore complessivo di **Euro 110.000,00** di cui Euro 101.000,00 il fabbricato ed € 9.000,00 i terreni.

Nel rimandare per maggiori dettagli a quanto riportato nelle suddette relazioni, con riferimento alla determinazione del valore di stima, si osserva, in sintesi, che il perito ha tenuto conto delle criticità di seguito evidenziate oltre che dei costi presunti necessari da sostenere per la loro regolarizzazione e/o eliminazione da parte del futuro acquirente:

- ➔ il fabbricato presenta sia mere difformità sanabili, sia abusi edilizi da eliminare con il ripristino dello stato dei luoghi alle volumetrie e planimetrie assentite;
- ➔ sussistono all'interno del fabbricato opere strutturali incomplete;
- ➔ il manto di copertura del capannone è *in amianto ed in precarie condizioni* e dovrà pertanto essere rimosso e smaltito secondo le specifiche procedure di bonifica normativamente previste, e quindi sostituito con altro manto di copertura;



Avv. Sergio Iannucci
 Via Alfonso Di Vestea, 7 - 65126 Pescara
 tel/fax 085 4514814
 pec: avvsergioiannucci@cnfpec.it

- ➔ lateralmente al capannone, sotto la vegetazione presente, residuano scarti di gomma e materie plastiche di lavorazione da rimuovere con trasporto e smaltimento a discarica.

A tutto ciò si aggiunga che:

1) i beni immobili, come detto, derivano alla società fallita da decreto di trasferimento emesso dal Giudice Delegato del Tribunale di Chieti in data 23/01/2008 nell'ambito del fallimento della ditta [redacted] e personalmente dei soci di fatto [redacted].

Con tale decreto la particella 705 ai fabbricati è stata trasferita in piena proprietà, mentre i terreni in diritto di enfiteusi.

Tuttavia negli atti di provenienza a [redacted] **gli immobili sopra descritti sono riportati tutti come diritti di enfiteusi.**

Ciò comporta l'erroneo trasferimento alla [redacted] con il citato decreto di trasferimento del 2008 della part. 705 sub 4 in piena proprietà, con conseguente mancanza di continuità nel ventennio delle trascrizioni.

Il notaio Barbara Amicarelli, nella sua relazione, ha tuttavia specificato che l'immobile distinto ai fabbricati con la particella 705 sub 4 sia vendibile in piena proprietà per intervenuta usucapione abbreviata, in quanto nel decreto di trasferimento del Giudice Delegato del Tribunale di Chieti del **23.01.2008** la particella 705 ai fabbricati sub 2 e 3 (ora sub 4) e la particella 705 ai terreni sono state vendute appunto in piena proprietà (*vedi decreto di trasferimento ed, in particolare, la relativa nota di trascrizione, allegati*).

2) La particella 705 ai fabbricati è costituita dal sub 4 (ex 2 e 3) e dal sub 1: il sub 1 è stato costituito sin dal 09/03/76 in atti dal 05/05/1993 n.362/1976. Detto subalterno 1 risulta tuttavia ancora formalmente intestato a [redacted] e non risulta tra i beni inseriti nel suddetto decreto di trasferimento del G.D. del Tribunale di Chieti nonostante, come detto, tale decreto abbia trasferito i beni della fallita [redacted] e personalmente dei soci di fatto [redacted] e nonostante in tale decreto sia stata inserita l'intera particella 705 ai terreni. Ciò costituisce una anomalia nell'intestazione catastale della particella 705 sub 1 in quanto, sebbene trattasi di porzione del fabbricato insistente sul lotto distinto con la particella 705 ai terreni trasferita interamente appunto alla [redacted] con il citato decreto di trasferimento dalla



Avv. Sergio Iannucci
Via Alfonso Di Vestea, 7 - 65126 Pescara
tel/fax 085 4514814
pec: avvsergioiannucci@cnfpec.it

fallita, esso risulta ancora formalmente intestato a quest'ultima e ciò determina evidentemente l'impossibilità attuale di considerare il sub 1 quale porzione di fabbricato vendibile dalla

Tuttavia, poiché tale porzione al sub 1 è accessibile dall'interno della porzione di fabbricato di proprietà della società fallita e da due aperture del vano sulla corte esterna facente parte della particella 705 al catasto terreni sempre di proprietà esclusiva della medesima subalterno 1, formalmente intestato a risulta intercluso (*vedi planimetrie allegate*).

3) La particella 4345 del foglio 13 pervenuta alla con il succitato decreto di trasferimento del G.D. del Tribunale di Chieti del 23/01/2008, a seguito di frazionamento è stata soppressa dando origine alle particelle 4627 e 4628. Quest'ultima, contestualmente, è stata a sua volta soppressa dando origine alla **particella 4628 "Ente Urbano" di mq 26 priva di intestazione catastale** e sulla quale è stata realizzata una cabina elettrica (*vedi planimetrie allegate*).

Tale particella, costituente una porzione del terreno antistante il fabbricato, pur essendo certamente di proprietà della poiché deriva dalla particella trasferitale n.4345, poi soppressa, secondo quanto chiarito dal perito geom. Pelusi con pec al Curatore del 22.07.2022, per poter essere oggetto di vendita deve tuttavia essere prima nuovamente inserita in mappa ed accatastata al NCEU a nome della

Il geom. Pelusi ha indicato in € 1.500,00 oltre CNP ed IVA i compensi per l'attività di accatastamento di detta particella, offrendosi di mantenere a proprio carico, su richiesta del Curatore in ragione delle attuali scarse risorse fallimentari (*saldo conto corrente del fallimento al 05.08.22=Euro 3.901,88*), gli esborsi necessari da sostenere pari ad € 300,00.

L'attività di liquidazione dei cespiti, cui procederà direttamente il Curatore, considerate le sopra evidenziate problematiche che rendono pressoché inattuabile il trasferimento a mezzo atto notarile in forza delle norme che ne contraddistinguono obbligatoriamente il contenuto, si ritiene debba concludersi con la vendita, a seguito della aggiudicazione, tramite decreto di trasferimento emesso dalla S.V.

I beni come innanzi identificati, per quanto esposto, saranno così venduti: il fabbricato in piena proprietà ed i terreni in diritto di enfiteusi, così come già formalizzatosi con l'atto



Avv. Sergio Iannucci
Via Alfonso Di Vestea, 7 - 65126 Pescara
tel/fax 085 4514814
pec: avvsergioiannucci@cnfpec.it

derivativo (decreto di trasferimento del Tribunale di Chieti del 23/01/2008 trascritto a Chieti il 07/02/2008 al n.2191 R.P. e n.2942 RG).

L'avviso di vendita, opportunamente pubblicizzato come di seguito specificato, conterrà tutte le principali informazioni idonee a portare a conoscenza i potenziali acquirenti delle problematiche sussistenti come sopra indicate, rimandando per i dettagli alle relazioni peritali e notarili che saranno anch'esse oggetto di pubblicazione.

* * *

Tutto quanto sopra premesso, il sottoscritto Curatore

c h i e d e

che la S.V. Voglia autorizzare il medesimo a procedere direttamente alla liquidazione dei beni immobiliari e segnatamente:

1) procedere alla attività di inserimento in mappa ed accatastamento al NCEU in favore della [redacted] della particella 4628 del fg.13, "Ente Urbano" di mq 26, conferendo relativo incarico allo stimatore geom. Edoardo Pelusi per il corrispettivo sopra indicato, e, all'esito,

2) autorizzare la vendita senza incanto dei suddetti beni immobili accorpati in un Lotto Unico ed al prezzo base d'asta iniziale di Euro 110.000,00 così come specificato nella perizia di stima, secondo la procedura competitiva di seguito specificata nelle sue principali condizioni:

- almeno 30 giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, pubblicazione dell'avviso di vendita e della perizia di stima e relazione integrativa, complete di planimetrie e fotografie, nonché della relazione del notaio Barbara Amicarelli, epurate delle informazioni nominative non indispensabili, sul *Portale delle Vendite Pubbliche*, sui *siti internet del Tribunale di Pescara* e di *Aste Giudiziarie in Linea SpA* nonché pubblicazione per estratto dell'avviso di vendita sul periodico *Pescara Affari*;
- prezzo base d'asta iniziale pari a quello indicato in perizia per il lotto unico;
- l'offerta irrevocabile, da depositarsi, in regola con il bollo, in busta chiusa presso lo studio del curatore fino alle ore 12,00 del giorno prima la data fissata per la vendita, che avverrà presso lo studio del curatore medesimo, a pena di inammissibilità non



Avv. Sergio Iannucci
Via Alfonso Di Vestea, 7 - 65126 Pescara
tel/fax 085 4514814
pec: avvsergioiannucci@cnfpec.it

potrà essere inferiore al prezzo base d'asta fissato e dovrà contenere, a titolo di cauzione, un assegno circolare non trasferibile intestato al Fallimento di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto;

- in caso di offerta unica ammissibile, la vendita verrà aggiudicata all'unico offerente;
- In caso di pluralità di offerte ammissibili, si inviteranno immediatamente gli offerenti, che dovranno essere perciò presenti all'apertura delle buste presso lo studio del curatore nella data fissata per la vendita, a partecipare a una gara sull'offerta più alta ricevuta e con rilanci minimi pari ad € 2.000,00. La vendita verrà aggiudicata al miglior offerente. Gli assegni versati a titolo di cauzione dagli offerenti non risultati aggiudicatari verranno immediatamente restituiti agli stessi.
- L'aggiudicazione sarà provvisoria ai sensi dell'art.107 l.f. in quanto il Curatore potrà sospendere la vendita in caso di ricezione, entro dieci giorni dall'aggiudicazione, di una o più offerte di acquisto irrevocabili migliorative di almeno il 10% del prezzo di aggiudicazione, contenenti assegno circolare non trasferibile intestato al Fallimento a titolo di cauzione pari almeno al 20% del prezzo offerto. In tal caso verrà fissata, entro quindici giorni dalla ricezione dell'offerta migliorativa, una nuova gara al prezzo base d'asta pari all'offerta migliorativa ricevuta, alla quale potranno partecipare l'aggiudicatario provvisorio e nuovo/i offerente/i. All'esito della gara l'aggiudicazione sarà effettuata al miglior offerente. Se la gara fissata dovesse andare deserta, gli offerenti in aumento perderanno, a titolo di penale, la cauzione versata e resterà valida la precedente aggiudicazione.
- L'aggiudicatario "definitivo", pena la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, dovrà depositare il saldo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione già prestata, entro e non oltre 120 giorni dalla aggiudicazione medesima mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura fallimentare ovvero a mezzo bonifico bancario sul conto corrente del fallimento.
- In caso di decadenza dall'aggiudicazione verrà rifissata nuova vendita alle stesse condizioni della precedente.
- Riscosso il prezzo, il Curatore depositerà tutta la documentazione relativa alla procedura di vendita presso la cancelleria fallimentare. Trascorsi dieci giorni dal



Avv. Sergio Iannucci
Via Alfonso Di Vestea, 7 - 65126 Pescara
tel/fax 085 4514814
pec: avvsergioiannucci@cnfpec.it

deposito, in assenza di provvedimenti sospensivi del G.D. ex art.108 l.f., il Giudice Delegato procederà alla vendita secondo le disposizioni del codice di procedura civile e quindi al trasferimento dei beni a mezzo emissione di decreto di trasferimento previa predisposizione di relativa bozza da parte del Curatore.

- Tutte le spese, imposte e tasse comunque inerenti il trasferimento, saranno a carico dell'aggiudicatario; saranno altresì a carico dell'aggiudicatario le eventuali cancellazioni di iscrizioni di ipoteche e trascrizioni di pignoramenti, e di ogni altro vincolo pregiudizievole cancellabile gravante sugli immobili, come sarà indicato nel decreto di trasferimento.
- In assenza di offerte, si procederà a nuovo esperimento di vendita alle stesse modalità sopra indicate con prezzo base d'asta ribassato del 20%, e così si procederà, in assenza ogni volta di offerte, per altri tre successivi esperimenti di vendita, oltre il primo, a prezzo volta per volta ribassato del 20%.

In caso di assenza di offerte dopo tali ulteriori vendite, si valuterà se procedere, e con quali modalità, ad ulteriori esperimenti di vendita.

* * *

Si allegano: **1)** relazione di stima dei beni immobili a firma geom. Edoardo Pelusi del 20.05.2021 (priva dei suoi allegati già in atti); **2)** Integrazione a relazione peritale a firma del geom. Edoardo Pelusi del 15.06.2022 con relativi allegati, comprensivi di bando d'asta; **3)** relazione del notaio Barbara Amicarelli del 10.05.2022 con relativi allegati; **4)** decreto di trasferimento del G.D. del Tribunale di Chieti del 23.01.2008; **5)** nota di trascrizione del 07.02.08 del decreto di trasferimento del Tribunale di Chieti del 23.01.08, RP 2191, RG 2942; **6)** planimetrie fabbricato e terreni; **7)** corrispondenza pec tra il Curatore ed il geom. Edoardo Pelusi del 21 / 26.07.2022 relativa all'accatastamento dell'Ente Urbano part.4628 del fg.13; **8)** saldo al 5.8.22 del conto corrente del fallimento n.2492976 acceso presso BPER Banca SpA

Pescara, 08.08.2022

Il Curatore Fallimentare
Avv. Sergio Iannucci

