

Visto agli atti
In data: 06/10/2022

TRIBUNALE DI CHIETI

Procedura di liquidazione del patrimonio – **R.G. 03/2022**

DEBITORE: CHIACCHIERETTA BRUNO

GIUDICE DELEGATO: **Dott.MARCELLO COZZOLINO**

LIQUIDATORE: Dott. Stefano Ippoliti

PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

ART. 14 nonies Legge 03/2012

Il sottoscritto Dott. Stefano Ippoliti, nominato liquidatore del patrimonio nella procedura in epigrafe,

PREMESSO

- 1) che sono stati acquisiti dalla procedura terreni nella misura di 1/3 e immobili nella misura di 1/1 di proprietà del debitore;
- 2) che è necessario predisporre e sottoporre alla S.V. Ill.ma il programma di liquidazione, con riferimento alle modalità di vendita del seguente compendio immobiliare:

TERRENI in San Giovanni Teatino (CH)

N.	Foglio	P.Ila	Porz.	Qualità	Classe	Sup.	Redd. Dom.	Redd. Agr.	Quota
1	9	4		Semin.	2	840	4,56	4,34	1/3
2	9	213	AA AB	Semin. Bosco ced.	2	800 90	4.34 0,12	4.13 0,03	1/3
3	9	215		Semin.	2	3320	18,00	17,15	1/3

IMMOBILI in San Giovanni Teatino (CH)

N.	Foglio	P.Ila	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita Cat	Piano	Quota
4	10	4318	6	C/7	U	10 mq.	10 mq.	6,20	T	1/1
5	10	4318	22	C/6	3	14 mq.	17 mq.	43,38	T	1/1
6	10	4318	25	C/1	3	34 mq.	42 mq.	918,36	T	1/1
7	10	4318	48	C/6	2	28 mq.	32 mq.	73,75	S/1	1/1

E' stato nominato CTU l'Arch. Fabrizio Donatelli, con la finalità di effettuare apposita relazione di stima dei suddetti beni immobili e di produrre la documentazione ipo-catastale ventennale necessaria per procedere alla vendita.

Per quanto attiene alle modalità di vendita dei beni immobili acquisiti alla massa, e acquisita la perizia di stima del C.T.U., il liquidatore eseguirà le vendite adottando procedure competitive precisamente:

il liquidatore redigerà avviso di vendita indicando quale prezzo base quello di stima del CTU nominato, ed indicherà anche l'offerta minima pari al 90% del prezzo base.

Si fa presente, nel seguente programma di liquidazione, che il C.T.U. ha riscontrato degli abusi edilizi al sopralluogo effettuato, e il G.D. prontamente informato, ha predisposto la necessità di ripristinare lo stato di fatto degli stessi, individuando e indicando espressamente le attività da compiere ed i relativi presumibili costi.

Il C.T.U. in conseguenza di ciò, ha esaminato i lavori da eseguire ed i relativi presunti costi per il ripristino e sono i seguenti, compresi gli oneri di smaltimento a discarica autorizzata dei detriti e la realizzazione a regola d'arte di tutte le opere. Essendo lavori puntuali non sono computabili con il prezzario della Regione Abruzzo ma vengono valutati a corpo, poiché alcune componenti quali porte e sanitari possono essere recuperate.

- Nel locale negozio Sub. 25 bisogna abbattere la parete che la divide dalla cucina della nuova unità, abbattere la parete che funge da disimpegno, demolire il bagno interno all'ufficio e ricreare il bagno originario del locale che andava verso il

garage, con nuovo impianto idro-sanitario e sanitari, rubinetterie e porte riutilizzabili e pavimentazioni già presenti. Rimuovere tutte le opere di impiantistica presenti e ripristinare 3 contatori autonomi per l'impianto elettrico ed idrico.

Lavori a corpo € 8.000,00

- Nel locale garage Sub. 22 va ripristinata la serranda con ingresso carrabile e rimosso l'infisso esistente, va rimosso il bagno con gli impianti

Lavori a corpo € 4.000,00

- Nel locale garage Sub. 48 va ripristinata la botola iniziale e richiuso parte del solaio, debitamente calcolato.

Lavori a corpo € 2.000,00

- Spese tecniche per pratica comunale e verifica statica opere di ingegneria, per ripristino apertura solaio con botola ante-operam

Lavori a corpo € 2.500,00

Pertanto alla luce di quanto sopra illustrato, in risposta al quesito del Giudice, si può affermare che il costo presunto dei lavori per il ripristino dello stato di fatto ante operam e l'eliminazione delle opere abusive, ammonta a circa € 16.500,00 + 10% per imprevisti

Le domande di partecipazione all'asta dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo studio del liquidatore nei modi e tempi indicati nell'avviso e saranno aperte il giorno dell'asta (atteso che per giurisprudenza costante la modalità di vendita nell'ambito fallimentare/concorsuale, quando è prevista con procedure competitive, è rimessa alla valutazione del curatore/liquidatore e del G.D.).

In caso di un solo partecipante, anche con offerta pari all'offerta minima, questi sarà dichiarato aggiudicatario ed entro 120 giorni dalla aggiudicazione provvisoria dovrà essere redatto rogito dinanzi a notaio, che lo stesso aggiudicatario ha facoltà di scegliere, con tutte le spese a suo esclusivo carico. Nel caso invece in cui vi fossero più domande di partecipazione alla gara, si procederà all'asta, con le cui modalità saranno stabilite dal liquidatore nell'avviso e precisate il giorno medesimo della gara.

Chi depositerà la domanda, entro il giorno prima della gara alle ore 12,00, dovrà allegare un assegno circolare NT pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione e, nel caso sia dichiarato aggiudicatario, dovrà effettuare il versamento del saldo prezzo almeno dieci giorni prima dalla stipula del rogito

notarile.

In caso di mancata partecipazione alla gara o di mancata stipula del rogito nei tempi indicati, la cauzione verrà incamerata dalla procedura a titolo di multa, con decadenza dell'aggiudicatario.

Al fine di garantire la celerità della procedura lo scrivente procederà ad attivare la nuova asta, nel caso di esito negativo, entro e non oltre 45 giorni dalla data di asta deserta.

La vendita sarà pubblicizzata sul sito di Astalegale, sul sito del Tribunale di Chieti, sul sito di Pescaraffari.it e sul PVP e notificato ai creditori iscritti.

Qualora non vi fossero domande di partecipazione il curatore fisserà una nuova vendita con prezzo ribassato del 20%.

Si fa presente inoltre, nel presente programma di liquidazione, che il C.T.U. ha riscontrato degli abusi edilizi al sopralluogo effettuato, e il G.D. prontamente informato, ha predisposto la necessità di ripristinare lo stato di fatto degli stessi, individuando e indicando espressamente le attività da compiere ed i relativi presumibili costi.

Il C.T.U. in conseguenza di ciò, ha esaminato i lavori da eseguire ed i relativi presunti costi per il ripristino e sono i seguenti, compresi gli oneri di smaltimento a discarica autorizzata dei detriti e la realizzazione a regola d'arte di tutte le opere. Essendo lavori puntuali non sono computabili con il prezzario della Regione Abruzzo ma vengono valutati a corpo, poiché alcune componenti quali porte e sanitari possono essere recuperate.

- Nel locale negozio Sub. 25 bisogna abbattere la parete che la divide dalla cucina della nuova unità, abbattere la parete che funge da disimpegno, demolire il bagno interno all'ufficio e ricreare il bagno originario del locale che andava verso il garage, con nuovo impianto idro-sanitario e sanitari, rubinetterie e porte riutilizzabili e pavimentazioni già presenti. Rimuovere tutte le opere di impiantistica presenti e ripristinare 3 contatori autonomi per l'impianto elettrico ed idrico.

Lavori a corpo € 8.000,00

- Nel locale garage Sub. 22 va ripristinata la serranda con ingresso carrabile e rimosso l'infisso esistente, va rimosso il bagno con gli impianti

Lavori a corpo € 4.000,00

- Nel locale garage Sub. 48 va ripristinata la botola iniziale e richiuso parte del solaio, debitamente calcolato.

Lavori a corpo € 2.000,00
- Spese tecniche per pratica comunale e verifica statica opere di ingegneria, per ripristino apertura solaio con botola ante-operam

Lavori a corpo € 2.500,00

Pertanto alla luce di quanto sopra illustrato, in risposta al quesito del Giudice, si può affermare che il costo presunto dei lavori per il ripristino dello stato di fatto ante operam e l'eliminazione delle opere abusive, ammonta a circa € 16.500,00 + 10% per imprevisti.

Il presente programma, oltre che depositato in Cancelleria, sarà comunicato a mezzo PEC ai creditori e al debitore, ai sensi del citato art. 14 nonies L. 03/2012.

Con osservanza.

Pescara- Chieti, lì 29 settembre 2022

Il Liquidatore del patrimonio
Dott. Stefano Ippoliti

