

**TRIBUNALE DI PESCARA**

**Sez. Fallimentare**

**FALLIMENTO : ASSOSERVIZI SRL IN LIQUIDAZIONE**

**REG. FALL. N° 31/2015**

**GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Tiziana Marganella**

**CURATORE: AVV. GIOVANNI ARIENZO**

**Programma di liquidazione ex art. 104 ter L.F.**

**Indice:**

- 1) Premesse**
- 2) Le operazioni di inventario**
- 3) Opportunità di disporre l'esercizio provvisorio dell'impresa o di singoli rami di azienda, ovvero opportunità di autorizzare l'affitto dell'azienda o di rami a terzi**
- 4) Sussistenza di eventuali proposte di concordato e loro contenuto**
- 5) Azioni da intraprendere**
- 6) Vendita beni mobili**
- 7) Vendita beni immobili**
- 8) Contratti pendenti**
- 9) Conclusioni**

**1. Premesse**

Con sentenza dell'29/04/2015 il Tribunale di Pescara –Sezione fallimentare- ha dichiarato il fallimento della Assoservizi Srl In liquidazione, nominando Giudice delegato la Dott.ssa Tiziana Marganella e Curatore il sottoscritto Avv. Giovanni Arienzo.

Si fa presente che al momento, nonostante reiterate richieste da parte del sottoscritto Curatore, nessuno dei 12 creditori che hanno presentato domanda di insinuazione al passivo si è reso

disponibile ad essere nominato membro del Comitato dei Creditori, pertanto il presente programma di liquidazione viene sottoposto all'approvazione del Giudice Delegato al fallimento.

La presente relazione ha l'obiettivo di esporre, sulla base delle attività di inventario svolte dal curatore e dalle informazioni da questo acquisite, le concrete prospettive di liquidazione ai fini della soddisfazione dei creditori concorsuali in ottemperanza a quanto previsto dagli art. 35, 104 ter, 105 e 107 L.F.

## **2. Le operazioni di inventario**

In data 05/05/2015 il sottoscritto Curatore, unitamente al liquidatore della società fallita, sig. Candeloro Costantino, ha provveduto ad effettuare l'accesso presso la sede legale della società sito in Pescara alla Via Cetto Caglia, n 8. In occasione del suddetto accesso il sottoscritto ha potuto appurare che la sede della società fallita è situata presso gli uffici della CNA SERVIZI Pescara e in tale luogo non ha rinvenuto nessun bene mobile di proprietà della società fallita.

Unitamente al liquidatore della società fallita, sig. XXXXXXXXXXXXXXXX e al perito nominato, Arch. Gaetano Evangelista, il sottoscritto si è altresì recato presso il complesso immobiliare denominato "Villaggio Artigiano" sito in Sulmona (AQ) dove risultano ancora dei beni immobili intestati alla società fallita. In occasione di tale sopralluogo si è potuto appurare che, anche in tale luogo, non risultano ricoverati beni mobili di proprietà della società fallita.

In data 27/07/2015, dopo vari accessi presso gli uffici competenti e dopo aver individuato con esattezza il compendio immobiliare intestato alla società fallita, il sottoscritto ha provveduto alla redazione dell'inventario dei beni immobili di proprietà della società fallita nonché a trascrivere la sentenza di dichiarazione di fallimento presso gli uffici competenti.

### **a) Beni mobili**

In seguito agli accessi effettuati presso la sede legale della società fallita e presso il complesso immobiliare denominato Villaggio Artigiano sito in Sulmona (AQ), non è stato rinvenuto alcun bene mobile né risultano intestati alla società fallita beni mobili registrati.

## **b) Beni immobili**

Beni immobili:

A) Proprietà per 1000/1000 di n. 7 unità immobiliari all'interno di un edificio a carattere commerciale della consistenza di 2 piani fuori terra, sito nella Zona Industriale del Comune di Sulmona (AQ) via S.S. 17.

B) Proprietà per 1000/1000 di n. 3 lotti di terreno formanti un unico appezzamento sito nella Zona Industriale del Comune di Sulmona (AQ) via S.S. 17 in adiacenza al lotto di pertinenza dell'edificio sopra menzionato.

Nel dettaglio:

A 1.) Locale commerciale posto al piano terra dell'edificio, distinto al Catasto Fabbricati al Fg 4, p.IIa 1517 sub 4 graffato sub 5, cat. D/8, rendita € 2.088,00;

A 2.) Locale commerciale posto al piano terra dell'edificio, distinto al Catasto Fabbricati al Fg 4, p.IIa 1517 sub 6, cat. D/8, rendita € 1.030,00;

A 3.) Locale commerciale posto al primo piano dell'edificio, distinto al Catasto Fabbricati al Fg 4, p.IIa 1517 sub 49, cat. D/8, rendita € 585,04;

A 4.) Locale commerciale posto al primo piano dell'edificio, distinto al Catasto Fabbricati al Fg 4, p.IIa 1517 sub 50, cat. D/8, rendita € 834,24;

A 5.) Locale commerciale posto al primo piano dell'edificio, distinto al Catasto Fabbricati al Fg 4, p.IIa 1517 sub 51, cat. D/8, rendita € 666,94;

A 6.) Locale commerciale posto al primo piano dell'edificio, distinto al Catasto Fabbricati al Fg 4, p.IIa 1517 sub 52, cat. F/3 (unità in corso di costruzione) senza rendita;

A 7.) Lastrico solare della consistenza di mq 3.789, distinto al Catasto Fabbricati al Fg 4, p.IIa 1517 sub 45, cat. F/5 senza rendita € 2.088,00.

B 1.) Terreno della consistenza di mq 2.771, distinto al Catasto Terreni al Fg 4, p.IIa 1574, seminativo, reddito dominicale € 9,30, reddito agrario € 5,72;

B 2.) Terreno della consistenza di mq 102, distinto al Catasto Terreni al Fg 4, p.lla 1589, vigneto, reddito dominicale € 0,63, reddito agrario € 0,45;

B 3.) Terreno della consistenza di mq 4.424, distinto al Catasto Terreni al Fg 4, p.lla 1590, vigneto, reddito dominicale € 27,42, reddito agrario € 19,42

Su detti beni immobili si è proceduto alla trascrizione della sentenza di fallimento presso gli uffici competenti.

Per la stima degli indicati beni immobili il sottoscritto ha nominato l'Arch. Evangelista Gaetano ed è in attesa della predisposizione da parte del predetto consulente della relativa perizia di stima.

**c) Crediti**

\*\*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*\*

## **6. Vendita beni immobili**

Per quanto riguarda i suddetti beni, una volta approvato il programma di liquidazione si provvederà alla vendita dei beni immobili individuati le seguenti modalità.

Lotti così composti:

LOTTO 1.) Locale commerciale posto al piano terra dell'edificio, distinto al Catasto Fabbricati al Fg 4, p.IIa 1517 sub 4 graffato sub 5, cat. D/8, rendita € 2.088,00;

LOTTO 2.) Locale commerciale posto al piano terra dell'edificio, distinto al Catasto Fabbricati al Fg 4, p.IIa 1517 sub 6, cat. D/8, rendita € 1.030,00;

LOTTO 3.) Locale commerciale posto al primo piano dell'edificio, distinto al Catasto Fabbricati al Fg 4, p.IIa 1517 sub 49, cat. D/8, rendita € 585,04;

LOTTO 4.) Locale commerciale posto al primo piano dell'edificio, distinto al Catasto Fabbricati al Fg 4, p.IIa 1517 sub 50, cat. D/8, rendita € 834,24;

LOTTO 5.) Locale commerciale posto al primo piano dell'edificio, distinto al Catasto Fabbricati al Fg 4, p.IIa 1517 sub 51, cat. D/8, rendita € 666,94;

LOTTO 6.) Locale commerciale posto al primo piano dell'edificio, distinto al Catasto Fabbricati al Fg 4, p.IIa 1517 sub 52, cat. F/3 (unità in corso di costruzione) senza rendita;

LOTTO 7.) Lastrico solare della consistenza di mq 3.789, distinto al Catasto Fabbricati al Fg 4, p.IIa 1517 sub 45, cat. F/5 senza rendita € 2.088,00.

LOTTO 8.) Terreno della consistenza di mq 2.771, distinto al Catasto Terreni al Fg 4, p.IIa 1574, seminativo, reddito dominicale € 9,30, reddito agrario € 5,72;

LOTTO 9.) Terreno della consistenza di mq 102, distinto al Catasto Terreni al Fg 4, p.IIa 1589, vigneto, reddito dominicale € 0,63, reddito agrario € 0,45;

LOTTO 10.) Terreno della consistenza di mq 4.424, distinto al Catasto Terreni al Fg 4, p.IIa 1590, vigneto, reddito dominicale € 27,42, reddito agrario € 19,42.

In considerazione del fatto che non ancora è stata predisposta la perizia di stima di detti beni immobili, il sottoscritto Curatore si riserva di modificare, se ritiene opportuno, la consistenza dei lotti accorpando più beni immobili in un unico lotto.

1) Il prezzo base di vendita sarà quello fissato dalle perizie di stima.

2) Il primo esperimento verrà eseguito entro tre mesi dall'approvazione del presente programma di liquidazione da parte del Giudice Delegato.

3) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, in regola con il bollo, in busta chiusa entro e non oltre le ore 12.00 (dodici) del giorno precedente la fissazione della data di vendita presso lo studio del sottoscritto Curatore.

4) All'atto della presentazione dell'offerta di acquisto verrà identificato colui che consegna la domanda e rilasciata attestazione, firmata dal Curatore, di avvenuto deposito con l'indicazione dell'orario. La busta chiusa verrà sigillata e firmata dal Curatore alla presenza del soggetto incaricato della consegna.

5) Sulla busta dovrà essere indicata la seguente dicitura "offerta per l'acquisto del bene immobile del fallimento Assoservizi Srl in liquidazione 31/15 R.F. Lotto n. \_\_\_ e l'indirizzo dell'offerente".

6) Nell'offerta dovranno, inoltre, essere indicate le generalità dell'offerente (nome, cognome, residenza, codice fiscale nonché un recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica se in possesso). Nel caso in cui l'offerente sia persona fisica coniugata dovrà essere indicato il regime patrimoniale prescelto ed in caso di eventuale comunione dei beni, dovranno essere indicate anche le generalità del coniuge. All'offerta dovranno essere allegati copie fotostatiche di un valido documento di identità e del tesserino del codice fiscale.

L'offerta deve essere inoltre sottoscritta da tutti soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquisire.

In caso di persona giuridica dovranno esserne indicati i dati identificativi compreso codice fiscale e/o partita iva recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante. All'offerta dovrà essere allegata sia una recente visura camerale (dalla quale risulti lo stato della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente all'asta) sia la copia fotostatica di un valido documento di identità di detto offerente.

6) Le offerte in busta chiusa dovranno contenere: A) idonea cauzione da prestarsi mediante assegno circolare intestato a "Fallimento Assoservizi S.r.l. in liquidazione 31/15 RF" di importo non inferiore al 10% del prezzo base del lotto, pena decadenza dell'offerta; B) a titolo di rimborso spese di vendita, del trasferimento di proprietà e di ogni altra spesa di vendita che rimarrà a carico dell'aggiudicatario, un assegno circolare n.t. intestato "Fallimento Assoservizi S.r.l. in liquidazione 31/15 RF" di importo pari al 20% del prezzo offerto.

7) L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso, se è inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso o se l'offerente non presta idonea cauzione.

8) In caso di mancata aggiudicazione gli assegni indicati verranno restituiti immediatamente .

9) I beni immobili che compongono i vari lotti (come da descrizione delle perizie di stima), vengono venduti allo stato di fatto e di diritto in cui si trova. Il tutto meglio descritto nella perizia di stima dell'Arch. Evangelista Gaetano.

10) Il giorno fissato per la vendita, previo riscontro dell'integrità delle buste, verrà effettuata l'apertura delle stesse alla presenza del curatore, di due testimoni, dei partecipanti e di tutti coloro che vogliono presenziare. Delle operazioni verrà redatto apposito verbale. In ipotesi di pluralità di offerenti verrà indetta tra gli stessi una gara con offerte in aumento, ove ciascun rilancio non potrà essere inferiore ad € 2.000,00. L'aggiudicazione sarà provvisoria e diverrà definitiva se entro 10 giorni non perverrà offerta d'acquisto (corredata da idoneo deposito cauzionale pari ad almeno il 10% del prezzo offerto) migliorativa ed irrevocabile ai sensi dell'art. 107, comma 3, L.F.. In tal caso verrà riaperta una gara tra l'aggiudicatario ed il nuovo offerente. Tutta la documentazione relativa all'esito della procedura di vendita sarà depositata in cancelleria ed il curatore provvederà ad informare il Giudice Delegato ed il comitato dei creditori.

11) L'aggiudicatario definitivo dovrà versare al curatore, tramite assegno circolare n.t. intestato a "Fallimento Assoservizi S.r.l. in liquidazione 31/15 RF", il residuo del prezzo improrogabilmente entro e non oltre 60 giorni dall'aggiudicazione, pena la perdita della cauzione.

12) Riscosso interamente il prezzo da parte del curatore, il Giudice Delegato ordinerà con decreto la cancellazione delle iscrizioni, trascrizioni, pignoramenti, ipoteche e di ogni altro vincolo gravante sull'immobile e l'aggiudicatario verrà invitato mediante raccomandata a/r alla stipula di atto notarile, in data, luogo e presso un notaio designato dal curatore per il perfezionamento della vendita. Tutte le

*spese e gli onorari inerenti al trasferimento dell'immobile, comprese le imposte e tasse, saranno tutte a carico dell'aggiudicatario; saranno altresì a carico ed a cura dell'aggiudicatario la cancellazione di iscrizioni, trascrizioni, pignoramenti, ipoteche ed ogni altro vincolo gravante sull'immobile. In ipotesi di difformità edilizie riscontrate dal perito nominato dal curatore, 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.*

*13) In ipotesi di assenza di offerenti il Curatore provvederà a fissare nuova data di vendita entro tre mesi successivi a ciascun esperimento di vendita risultato deserto e potrà effettuare ribassi di prezzo in misura non superiore al 20% rispetto al precedente esperimento.*

Nel rispetto delle disposizioni previste dal nuovo art. 107 L.F., inoltre, anche al fine di assicurare la trasparenza e correttezza delle operazioni di vendita oltre che garantire la massima partecipazione di interessati per ogni esperimento di vendita saranno predisposte le seguenti forme di pubblicità, con eccezione della notifica sub) 1 che verrà effettuata solo antecedentemente al primo esperimento di vendita:

- 1) notizia della vendita mediante notificazione a ciascuno dei creditori ipotecari iscritti o comunque muniti di diritto di prelazione sull'immobile posto in vendita;
- 2) Pubblicazione sul sito [www.area58.it/tribunale](http://www.area58.it/tribunale);
- 3) Pubblicazione sul sito [www.astegjudiziarie.it](http://www.astegjudiziarie.it);
- 4) Pubblicazione per estratto sul giornale "Pescara Affari";
- 5) Pubblicazione per estratto sul giornale "Il Centro";
- 6) Pubblicazione e divulgazione anche su altri giornali e su altri siti internet che non comportino spese per la procedura.

## **8. Contratti pendenti**

\*\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*\*

## 9. Conclusioni

L'art. 104 ter L.Fall. dispone che il programma di liquidazione deve essere preventivamente esaminato dal Comitato dei Creditori per poi passare all'approvazione del Giudice Delegato. Dato che, al momento non risulta ancora costituito il Comitato dei Creditori, il presente programma di liquidazione viene sottoposto all'approvazione del Giudice Delegato al fallimento.

Pertanto il sottoscritto Curatore chiede che il presente programma di liquidazione venga approvato dal Giudice Delegato e che venga autorizzato alla vendita dei beni immobili inventariati e a sciogliersi dai contratti pendenti stipulati dalla società *in bonis* precedentemente alla dichiarazione di fallimento.

Il sottoscritto è a disposizione del Giudice Delegato per ogni eventuale chiarimento.

Con osservanza.

Pescara, 10/11/2015

IL CURATORE

Avv. Giovanni Arienzo