



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 dal curatore dott. D'ANTONIO SHAULA del fallimento 27 / 2014

rilevato che il Comitato dei Creditori non si è ancora costituito;
visti gli artt. 41, quarto comma, e 104 *ter* l.f.,

APPROVA

il Programma di liquidazione depositato in via telematica in data ed autorizza l'esecuzione degli atti ad esso conformi.

Pescara 20/10/2014

Il Giudice delegato
dott.ssa Domenica Capezzerà



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PESCARA
SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fallimento: [redacted] li [redacted] e dei soci
illimitatamente responsabili, [redacted]
[redacted] N° 27/2014 R.F. Tribunale di Pescara.

Giudice Delegato: Dott.ssa Domenica Capezzerà
Curatore: Avv. Shaula D'Antonio

Istanza di autorizzazione alla modifica del Piano di Liquidazione

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

la sottoscritta Avv. Shaula D'Antonio, Curatore del fallimento suindicato,

premessò che

- la sottoscritta in data 03/10/2014 ha depositato il Programma di Liquidazione, approvato con decreto del 20/10/2014;

- il menzionato Programma, relativamente alle modalità di vendita dei beni immobili prevede all'art. 11, quanto segue: *"REGOLAMENTO PER LA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE IRREVOCABILI INERENTI L'ACQUISTO DEI BENI INCLUSI NEL PATRIMONIO FALLIMENTARE DELLA SOCIETA' E DEI SOCI ILLIMITATAMENTE RESPONSABILI SUDDIVISO NELLE CATEGORIE DI SEGUITO-ELENcate: BENI IMMOBILI Il Curatore ritiene la vendita senza incanto/tipologia con doppio ciclo di pubblicità la più idonea per la procedura, in quanto è la tipologia di vendita che offre le maggiori garanzie di trasparenza e proficuità. In particolare, la presenza di un ciclo doppio di pubblicità, fa in modo che vi sia una prima fase di pubblicità nel corso della quale si dà notizia che il bene è stato posto in vendita, con indicazione del prezzo base. Questo primo ciclo, la cui costante effettività è garantita dall'inserzione sul sito internet: www.area58.it, ovvero sul sito internet del concessionario delle pubblicità immobiliari per il Tribunale di Pescara, non ha una durata massima, potendo*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

perdurare anche per 6 mesi in attesa della presentazione della prima offerta valida. Solo dopo detta presentazione, viene avviato un secondo ciclo di pubblicità, con il quale si informa il pubblico che un'offerta valida è stata depositata, dandosi notorietà della data ultima per la presentazione di nuove offerte e della data di apertura delle buste chiuse contenenti le offerte e l'effettuazione della gara al rialzo. Nei bandi vengono indicate tutte le formalità sul deposito dell'offerta cauzionata e del Notaio che provvederà ad effettuare la gara e la successiva aggiudicazione. Il prezzo minimo di acquisto dei beni immobili viene attribuito secondo le perizie redatte dal CTU Geom. Gabriele Tomassetti. Sono a carico del preponente anche l'importo delle spese notarili e qualsiasi altro onere, anche tributario, necessario per attuare il trasferimento dell'immobile. Le vendite degli immobili avvengono senza garanzia di vizi, evizione e mancanza di qualità dei beni, sicché l'alienazione degli stessi avviene nello stato di fatto in cui i beni si trovano all'atto del trasferimento. In nessun caso – di vizi, evizione, mancanza di qualità o altro – il compratore potrà pretendere dalla procedura il risarcimento dei danni subiti, la restituzione del prezzo pagato, il rimborso delle spese. Nel caso in cui i beni restino invenduti per oltre un anno, il Curatore potrà aggiornare la perizia per verificarne il corretto valore di vendita”.

- ad oggi, nonostante l'effettuazione costante del primo ciclo di pubblicità volto a rendere noto a terzi che i beni sono stati posti in vendita ad un prezzo base, non vi sono state manifestazioni d'interesse da parte di alcuno; inoltre la suddetta metodologia di vendita richiede periodici aggiornamenti delle perizie di stima immobiliare, con costi elevati per la procedura. A ciò si aggiunga che dalla redazione del programma di liquidazione, alcuni beni immobili acquisiti al patrimonio fallimentare relativamente ai diritti di proprietà facenti capo ai soci falliti, sono stati successivamente acquisiti dal creditore fondiario ex art. 41 TUB, mentre altri immobili sono oggetto di azione revocatoria conclusasi favorevolmente per la Curatela fallimentare, ma attualmente in fase di appello;

- a parere del sottoscritto Curatore sarebbe opportuno modificare il Programma di Liquidazione, nella parte sopra descritta relativa alla vendita dei beni immobili, anche in vista della futura eventuale acquisizione dei beni gravati da fondo patrimoniale e soggetti a revocatoria, in modo da aumentare la pubblicità, evitare la ripetizione di costose perizie di stima e da far sì che i ribassi del valore dei beni tramite le vendite all'asta possano invogliare eventuali acquirenti all'acquisto;

- il Curatore propone pertanto di procedere alla vendita degli immobili ex art. 107, primo comma L.F., secondo le seguenti modalità: il prezzo minimo di acquisto dei beni immobili viene attribuito secondo le perizie redatte dal CTU Geom. Gabriele Tomassetti, così come revisionate. La vendita delle unità immobiliari avverrà in conformità a quanto disposto dall'art. 107 L.F. ed in particolare, a parere del sottoscritto Curatore, la modalità di vendita più opportuna appare la procedura della vendita competitiva da parte del Curatore, ex art. 107, primo comma L.F..

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

- a) gli immobili sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano 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, al prezzo base indicato nel bando d'asta; all'atto del trasferimento il Curatore non presterà la dichiarazione di conformità; gli immobili, se necessario, dovranno prima del loro utilizzo essere resi conformi alle vigenti disposizioni e dotati a cura e spese dell'aggiudicatario, delle relative certificazioni impiantistiche, energetiche e di quant'altro fosse previsto dalle stesse disposizioni;
- b) ogni concorrente, entro le 12.00 del giorno precedente la vendita, dovrà depositare in busta chiusa, presso lo studio del curatore in Pescara, Corso Umberto nr. 55, formale istanza di partecipazione in bollo completa di dati anagrafici e codice fiscale (nel caso in cui l'offerente

ASTE GIUDIZIARIE.it

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.

c) L'offerta non sarà ritenuta valida se inferiore al prezzo base di ciascun lotto, 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.

d) unitamente all'istanza, ogni concorrente dovrà depositare, a titolo di cauzione, assegno circolare non trasferibile, intestato al Fallimento [REDACTED] & C. e dei soci illimitatamente responsabili di importo pari al 10% del prezzo offerto (che non può essere inferiore al prezzo base d'asta) a titolo di cauzione;

e) 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 del 3% del prezzo base d'asta corrispondente al prezzo più alto tra le offerte pervenute. Gli importi depositati a titolo di

ASTE GIUDIZIARIE.it

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;

f) 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;

g) 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.;

h) l'aggiudicatario dovrà versare al curatore, tramite assegno circolare N.T. intestato al fallimento, il residuo del prezzo, oltre imposte, tasse e fondo spese, improrogabilmente entro e non oltre 180 giorni dalla vendita, se questa sarà definitiva, pena la perdita della cauzione;

i) 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.

l) Gli oneri fiscali (imposta di registro/IVA, ipotecarie e catastali), tutte le spese (eventuale sgombero inerti presenti nei locali, riparazioni, ecc.) e gli oneri inerenti al trasferimento dell'immobile (trascrizione, voltura catastale, bolli ecc...), saranno a carico dell'aggiudicatario;

saranno altresì a carico ed a cura dell'aggiudicatario le spese per la cancellazione di iscrizioni, trascrizioni, pignoramenti, ipoteche ed ogni altro vincolo gravante sull'immobile. 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) il perfezionamento della vendita dovrà avvenire entro trenta giorni dalla data di versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, a rogito di un Notaio del distretto notarile Teramo-Pescara designato dal Curatore;

n) 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;

o) per tutto quanto fin qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

p) 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;

q) Ove gli esperimenti di vendita risultino deserti, si procederà con nuovi tentativi, compiendo dei ribassi in misura non superiore al 20% del prezzo base precedente, con cadenza almeno semestrale e con le modalità sopra indicate.

r) il curatore ritiene di pubblicizzare la vendita immobiliare, come segue: ai sensi dell'art. 107 comma I L.F., il Curatore provvederà alla pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle vendite Pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia almeno 30 giorni prima della procedura competitiva; provvederà altresì a pubblicizzare la vendita come di seguito indicato: almeno trenta giorni prima della data fissata per la vendita, mediante pubblicazione per estratto sul

periodico "PescarAffari" e sul quotidiano "Il Centro", nonché tramite divulgazione a mezzo internet sul sito "tribunale.pescara.it" (gestito da Area 58), sul sito "www.fallimentipescara.com" (data room di Falco Zucchetti), sul sito Aste Giudiziarie.

Tanto premesso, la sottoscritta,

CHIEDE

che la S.V. Ill.ma, Voglia autorizzare la modifica del Piano di Liquidazione, nello specifico il paragrafo n° 11, come da supplemento di cui sopra.

Con osservanza.

Pescara, 23/01/2019

Il Curatore

Avv. Shaula D'Antonio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE ORDINARIO DI PESCARA

Ufficio fallimentare

IL GIUDICE DELEGATO,

Letto la richiesta di variazione del programma di liquidazione redatto ai sensi dell'art. 104 *ter* l.f. depositata il 23.1.2019 dal curatore avv. SHAULA D'ANTONIO del fallimento 27 / 2014

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

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

APPROVA

La suddetta variazione al programma di liquidazione depositata in via telematica in data 23.1.2019 ed autorizza l'esecuzione degli atti ad esso conformi.

Pescara, 30/01/2019

Il Giudice delegato
dott.ssa Domenica Capezzerà



ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it