



**TRIBUNALE DI PESCARA  
FALLIMENTO R.F. 14/2017  
AVVISO VENDITA IMMOBILIARE**

Il sottoscritto Curatore Avv. Ludovico De Benedictis, conformemente al piano di liquidazione del 10 luglio 2017, approvato il 20 luglio 2017 dal Giudice Delegato Dott.ssa Domenica Capezzerà, ora sostituita dal Giudice Delegato Dott.ssa Federica Colantonio, ed al connesso provvedimento di autorizzazione al compimento degli atti conformi in medesima data,

**AVVISA**

che il giorno **25 MARZO 2025** alle ore **17,00**, avanti a sé, presso il proprio studio professionale sito a Pescara (PE) in via Cesare Battisti nr. 61, procederà all'**esperimento di vendita**, secondo le condizioni di vendita che seguono, del bene immobile acquisito all'attivo del fallimento in epigrafe e di seguito descritto.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

**LOTTO N.1**

**Dati desunti da perizia**

**CARATTERISTICHE SOMMARIE:**

**Bene N.1**

**Diritto di piena proprietà per l'intero (1/1)** di immobile sito in Pescara alla via Salara Vecchia n. 136, costituito da intero fabbricato, da cielo a terra, parzialmente soppalcato, ad **uso industriale** al piano terra con annessi Uffici al piano primo, con circostante area della superficie, tra coperto e scoperto, di mq 2454 circa, sulla quale insistono anche un locale prefabbricato utilizzato come box-deposito, una cabina di trasformazione elettrica ed una porzione di area destinata a parcheggio ed area di manovra.

Tipologia Immobile: Capannone industriale

Superficie convenzionale: 984,94 mq (piano terra area produttiva) e 275,55 mq (piano primo uffici e deposito).

**DATI CATASTALI:**

Catasto Fabbricati - Comune di Pescara (PE):

Fg. 34, part. 372 sub. 1, zc 3, cat. D/7 Rendita 12.916,00 Piano T-1

**CONFINI:**

L'unità immobiliare del presente lotto confina con: strada comunale denominata Via Salara Vecchia, a sud-ovest con la particella 384, a nord-est con le particelle 1136-1137-1138-1139, e a nord-ovest con la particella 370; salvo altri e più aggiornati confini.

**PARTI COMUNI:**

Il bene appartenente al presente lotto risulta dotato di corte esclusiva di manovra in parte destinato a parcheggio privato.

**CORRISPONDENZA CATASTALE:**

Dalla relazione del CTU si legge che non risulta corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

Dalla relazione del CTU si legge che, dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi emerge quanto segue.

Al piano terra:

- il locale cabina di trasformazione elettrica non risulta corrispondente con quanto rilevato dallo stato dei luoghi. Attualmente la cabina elettrica risulta ubicata all'esterno dell'area recintata ma in posizione adiacente ad un vano precedentemente destinato a cabina elettrica.
- non risulta rappresentato il vano ascensore di collegamento tra il piano terra ed il locale deposito del primo piano.
- il box Ufficio nella zona soppalcata (indicata con h=4,00) non presenta le stesse dimensioni di quello attualmente presente sui luoghi;
- la scala del soppalco sovrastante il vano spogliatoi presenta un differente orientamento planimetrico; al piano primo:
- risulta variato il locale commerciale e deposito a vantaggio di una maggiore superficie di disimpegno;
- non risulta rappresentato il vano ascensore di collegamento tra il piano terra ed il locale deposito del primo piano.

Pertanto, alla luce di quanto sopra si rende necessario operare un aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura DOCFA al fine di eliminare le difformità riscontrate.

Per l'aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura DOCFA si stima una spesa presuntiva di circa € 500,00 oltre IVA ed oneri fiscali di legge, **a carico aggiudicatario**.

#### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI:**

Sull'immobile risulta servitù di elettrodotto in favore di Società elettrica.

Come da ispezione ipotecaria del 06/10/2017, tra le formalità in elenco si evince l'esistenza di una trascrizione del 19/04/2005 con Rp 4014 e Rg 6352 relativa ad un atto di "Costituzione di diritti reali a titolo oneroso" con atto notarile del 08/04/2005 Rep. 5880/806, a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA con sede a ROMA per il diritto di ELETTRODOTTO. Con tale Atto la Concedente accorda all'ENEL a titolo di servitù e specificatamente di servitù di elettrodotto a carico dell'immobile censito al Fg. 34 part. 372 sub. 1, mediante CABINA ELETTRICA e passaggio di condutture elettriche interrate a bassa tensione per l'alimentazione delle forniture ubicate all'interno del complesso edilizio di proprietà della Concedente.

#### **OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:**

L'immobile risulta tuttora occupato da terzi con contratto di locazione di immobile ad uso commerciale risolto con sfratto per morosità. Nel procedimento di sfratto (n. 2489/2024 RG del Tribunale di Pescara) in data 5/12/2024 è stata emessa ordinanza di convalida con la quale è stato ordinato alla parte intimata di rilasciare l'immobile locato, libero e sgombero da persone e cose, nella piena disponibilità dell'intimante, avvertendola che, in difetto, si procederà ad esecuzione forzata ed è stata fissata per l'esecuzione la data del 15/2/2025.

#### **NORMATIVA URBANISTICA:**

L'immobile ricade all'interno della zona omogenea D2 "Impianti ed Attrezzature Artigianali, Industriali ed assimilati" del Piano Regolatore Generale del Comune di Pescara (PE), nei pressi del nucleo industriale ASI.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA:**

Per il dettaglio ed analisi dei titoli abilitativi si rimanda alla perizia del CTU.

Dalla CTU si legge che "Per quanto è stato possibile accertare, in capo all'immobile appartenente al lotto n. 1 della presente relazione non sono state rilevate presso l'archivio comunale di Pescara richieste e rilasci di certificazioni e/o dichiarazioni di Agibilità".

#### **DIFFORMITÀ RISCONTRATE TRA LO STATO DI FATTO E GLI ULTIMI TITOLI ABILITATIVI:**

Per il dettaglio ed analisi delle difformità riscontrate tra lo stato di fatto ed i titoli abilitativi si rimanda alla perizia del CTU.

Dalla perizia del CTU si legge che "... sarà necessario porre in essere tutte quelle azioni tecnico-amministrative (P.d.C. a sanatoria e conseguenti), ai fini dell'ottenimento di un titolo abilitativo a sanatoria di tutte le parti

risultate difformi rispetto ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Pescara. Inoltre, a sanatoria conclusa, sarà necessario poi attivare tutte quelle procedure utili per il rilascio del Certificato di Agibilità dell'immobile in questione, con produzione di documentazione a corredo della richiesta (certificazioni di conformità di tutti gli impianti, dichiarazioni di prevenzione incendi, collaudi e aggiornamenti catastali, e quant'altro è ritenuto necessario).

I costi derivanti dai richiamati adempimenti volti all'ottenimento della regolarità urbanistica ed alla Agibilità possono essere forfettariamente stimati in circa € 30.000,00 (euro trentamila/00)". Tali costi, attualmente stimati, saranno a carico aggiudicatario.

#### **VINCOLI:**

La porzione di area estesa complessivamente mq 26 distinta nel N.C.E.U. al foglio 34 particella 372 sub. 5 è stata vincolata permanentemente ed esclusivamente a parcheggio privato.

Con atto di "spostamento parziale di vincolo già esistente per parcheggio privato" del 04/07/1995 Rep. 125.297 Racc. 23.410 per atto notarile, trascritto a Pescara in data 05/07/1995 con Rp. 4721 e Rg. 6754, a causa di avvenuta installazione di Cabina ENEL, è stata vincolata permanentemente ed esclusivamente a parcheggio privato la porzione di area estesa complessivamente mq 26 distinta nel N.C.E.U. al foglio 34 particella 372 sub. 5. Detto vincolo sostituisce il precedente costituito sulla parte di area attualmente occupata da un piccolo fabbricato costituito da una cabina di trasformazione elettrica ed un vano utilizzato come box-magazzino. Nell'atto si fa eccezione per quanto precede i vincoli di cui agli atti a rogito notarile del 24/02/1987 (trascritto a Pescara il 27/02/1987 ai nn. 2005/1693) e 28/05/1987 (trascritto a Pescara il 29/05/1987 ai nn. 4785/3815) di costituzione del vincolo a parcheggio in parte privato di mq 393 ed in parte pubblico di mq 120 a favore del Comune di

Pescara, su area di proprietà distinta in catasto al foglio 34 particelle 372 e 472 (quest'ultima soppressa dal 07/12/1995). Il parcheggio pubblico risulta ubicato a confine con la strada comunale di Via Salaria Vecchia.

**PREZZO BASE D'ASTA: € 556.132,50 (Euro cinquecentocinquantesemilacentotrentadue/50) oltre ulteriori oneri fiscali, come per legge.**

**L'imposta di registro/IVA, ipotecarie e catastali e tutte le altre spese relative alla vendita (come, ad esempio, spese e compensi notarili per l'atto di vendita, trascrizione e voltura catastale presso la competente Agenzia delle Entrate, bolli sulle copie autentiche, spese ed attività necessarie per la cancellazione dei gravami) sono tutti a carico dell'acquirente.**

**Salva la diversa disciplina fiscale imperativa applicabile.**

#### **CONDIZIONI DI VENDITA**

- 1) Le unità immobiliari sono poste in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esse relativi, ed eventuali servitù attive e passive, anche in rapporto a regolamenti edilizi generali e particolari, con subentro in tutti gli oneri ed obblighi nei confronti del Comune ove i beni sono situati. La vendita avviene a corpo e non a misura, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori. Il curatore, nell'atto di trasferimento, non presterà la dichiarazione di conformità e non consegnerà alcuna documentazione tecnica per gli impianti stessi. Gli immobili, se necessario, dovranno prima del loro utilizzo essere resi conformi alle vigenti disposizioni.
- 2) 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 completo carico dell'acquirente.
- 3) Del redatto avviso di vendita sarà data notizia mediante notificazione da parte del Curatore ai creditori iscritti in virtù di quanto previsto dall'art. 107 L.F..
- 4) Le operazioni di vendita saranno precedute dalle pubblicazioni anche per estratto, da effettuarsi **almeno trenta giorni prima** della scadenza del termine di presentazione dell'offerta di acquisto, sui siti internet: [www.fallimentitribunaledipescara.net](http://www.fallimentitribunaledipescara.net); [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); sul quotidiano **Il Centro**, pagina locale e

sul periodico **Pescaraffari**, nonché sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "*portale delle vendite pubbliche*" <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

- 5) Le offerte sono irrevocabili per almeno 120 giorni dalla data della presentazione.
- 6) L'offerta irrevocabile di acquisto deve essere consegnata, **in regola con il bollo**, presso lo studio del curatore **entro le ore 12 del giorno precedente la vendita**, in una busta chiusa recante la dicitura "offerta irrevocabile per acquisto immobile **fallimento "SGATTONI OFFICINE S.R.L. - R.F. 14/2017"** e il **numero del lotto**.
- 7) All'esterno di detta busta, sono annotati, a cura del Curatore o di un suo incaricato, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito: il nome del depositante, la data e l'ora del deposito, la data fissata per l'esame delle offerte, il numero della procedura ed il numero del lotto.
- 8) L'offerta deve essere 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.
- 9) L'offerta dovrà contenere:
  - se l'offerente è PERSONA FISICA: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, stato civile, recapito telefonico dell'offerente (nonché telefax e indirizzo di posta elettronica, se in possesso), e in caso l'offerente sia persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione, delle generalità del coniuge, con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e del tesserino del codice fiscale.  
Qualora detta persona fisica dovesse partecipare in qualità di titolare di omonima ditta individuale, dovrà essere indicata la partita IVA e all'offerta dovrà essere altresì allegata una recente visura camerale della ditta stessa;
  - se l'offerente è SOCIETA' o ENTE: dati identificativi, inclusa la partita IVA e/o codice fiscale, accludendone fotocopia, recapito telefonico e telefax, indirizzo di posta elettronica; nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante. All'offerta dovranno essere allegati sia una recente visura camerale (dalla quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza) sia copia fotostatica di un valido documento di identità del detto offerente;
  - indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione, ed ogni elemento utile ai fini della valutazione della offerta;
  - **assegno circolare pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato a Fallimento "SGATTONI OFFICINE S.R.L. - R.F. 14/2017"**, nonché fotocopia dell'assegno medesimo e del retro dello stesso, su unica facciata, da inserire nella busta. In caso di mancata aggiudicazione, l'assegno sarà restituito immediatamente;
  - la presa visione della relazione di stima, l'accettazione di tutte le condizioni di vendita contenute nell'avviso e di conoscere le norme che regolano le vendite immobiliari nelle procedure concorsuali;
  - l'irrevocabilità dell'offerta ex art. 571 cpc, fino all'aggiudicazione definitiva;
- 10) L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso, se è inferiore al prezzo base come sopra determinato, o se l'offerente non presta la cauzione prevista, se non contiene i dati previsti nell'avviso di vendita e se è priva della accettazione espressa delle modalità di vendita e delle condizioni di gara.
- 11) Le buste chiuse, pervenute entro il termine su indicato, saranno aperte il giorno successivo presso lo studio del curatore, e sarà redatto apposito verbale.
- 12) In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, si procederà alla aggiudicazione all'unico offerente. In caso di pluralità di offerte il Curatore disporrà una gara immediata fra gli offerenti presenti, con modalità che verranno dettate contestualmente ma con prezzo base pari alla migliore offerta pervenuta e rilanci minimi compresi tra il 3% ed il 5% del prezzo base.- Se la gara non avrà luogo per mancanza di adesione degli offerenti, i beni verranno aggiudicati a favore del maggiore offerente.- In caso di offerte di pari importo sarà indetta una gara.-
- 13) Gli importi depositati a titolo di cauzione dagli offerenti non aggiudicatari, saranno restituiti dal Curatore. Quelli versati dall'offerente aggiudicatario saranno trattenuti dalla curatela e imputate, dopo la scelta definitiva, in conto prezzo e spese alla stipula dell'atto di vendita;
- 14) L'aggiudicazione sarà provvisoria.

- 15) Tutta la documentazione relativa all'esito della procedura di vendita verrà depositata in Cancelleria ed il Curatore provvederà ad informarne il Giudice Delegato ed il Comitato dei Creditori se costituito.- Decorsi 10 giorni dalla aggiudicazione se, ai sensi dell'art. 107 L.F., non perverrà presso lo studio del Curatore, con le stesse modalità suindicate, offerta di acquisto migliorativa per almeno il dieci per cento del prezzo di aggiudicazione, accompagnata da una cauzione pari al venti per cento del prezzo offerto e se non saranno emessi provvedimenti sospensivi ai sensi dell'art. 108 L.F., l'aggiudicazione diventerà definitiva.
- 16) Se perverrà offerta migliorativa, trascorsi i dieci giorni, verrà fissata presso lo studio del Curatore una nuova gara tra l'aggiudicatario provvisorio ed il nuovo offerente (o nuovi offerenti) che avrà/avranno presentato l'offerta in aumento nei dieci giorni dalla aggiudicazione provvisoria, i quali saranno convocati tramite raccomandata a.r. o posta elettronica certificata ed inviati ad effettuare offerte al rialzo partendo dal prezzo più alto offerto.-

**All'esito della gara i beni verranno aggiudicati al maggiore offerente, salvo il diritto di prelazione in capo al conduttore all'esito della procedura competitiva.-**

Se la gara dovesse andare deserta gli offerenti in aumento perderanno la cauzione e resterà efficace la precedente aggiudicazione.-

Il versamento del prezzo di aggiudicazione costituisce condizione di definitiva efficacia della vendita.

- 17) Il Curatore depositerà tutta la documentazione relativa all'esito della procedura di vendita in Cancelleria e provvederà ad informarne il Giudice Delegato ed il Comitato dei Creditori se costituito come previsto dall'art. 107 L.F. quinto comma.
- 18) L'aggiudicatario definitivo, pena la decadenza dalla aggiudicazione e la perdita della cauzione, dovrà depositare il prezzo di aggiudicazione e l'eventuale IVA, al netto della cauzione già corrisposta, improrogabilmente entro e non oltre sessanta giorni dalla aggiudicazione definitiva, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura fallimentare o bonifico bancario con valuta fissa per il beneficiario non oltre il **sessantesimo giorno dalla definitività** della aggiudicazione sul conto-corrente intestato alla procedura acceso presso la BPER Banca S.p.A. di Pescara con IBAN IT45V053871540200002544222. Il Curatore, se non sono intervenuti provvedimenti di sospensione ex art. 108 comma 1 L.F., provvederà a redigere verbale di deposito di residuo prezzo di aggiudicazione e ad incassare i detti titoli. Il detto verbale costituirà parte integrante del già verbale di aggiudicazione. All'esito si procederà entro venti giorni alla stipulazione dell'atto di trasferimento dinanzi a Notaio scelto dallo stesso curatore.
- 19) Gli oneri fiscali (imposta di registro/IVA, ipotecarie e catastali) e tutte le altre spese relative alla vendita (spese e compensi notarili, trascrizione e voltura catastale), bolli sulle copie autentiche, spese ed attività necessarie per la cancellazione dei gravami) sono a carico dell'acquirente. Ricorrendone i presupposti l'acquirente dovrà presentare a proprie esclusive spese eventuale domanda di **sanatoria** secondo la disciplina delle vigenti disposizioni a seconda della ipotesi concreta (art. 17 ultima parte Legge n. 47/85, art. 40 ultima parte Legge 47/85 e successive modifiche ed art. 46 comma V del Decreto Legislativo n. 380/2001 (T.U.E) entro 120 giorni dall'accertato versamento del residuo prezzo di aggiudicazione, che costituisce condizione di definitiva efficacia della vendita. 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. Saranno a carico dell'acquirente anche spese ed oneri per certificazioni riguardanti l'immobile e conformità di impianti.
- 20) Ove l'esperimento di vendita risulti deserto si procederà con nuovi tentativi compiendo dei ribassi in misura non superiore al 25% del prezzo base precedente, con cadenza almeno semestrale.

Maggiori **informazioni** potranno richiedersi al Curatore, Avv. Ludovico De Benedictis, presso lo studio sito a Pescara in via Cesare Battisti nr.61, tel. **085/2056417** (nei giorni dal lunedì al venerdì, dalle ore 15,30 alle ore 19,00), e-mail: [segreteria.debenedictis@gmail.com](mailto:segreteria.debenedictis@gmail.com), PEC: [avvludovicodebenedictis@cnfpec.it](mailto:avvludovicodebenedictis@cnfpec.it), PEC fallimento: [f14.2017pescara@pecfallimenti.it](mailto:f14.2017pescara@pecfallimenti.it)

Pescara, 10 gennaio 2025

Il Curatore  
Avv. Ludovico De Benedictis



