

10/12/2024

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 3/2014 REG. FALL. (EX LUCERA)

GIUDICE DELEGATO = DOTT.SSA CATERINA LAZZARA

CURATORE = DOTT. FABRIZIO ABATE

**ISTANZA PER L'AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA DEI BENI IMMOBILI
INVENTARIATI ALLA MASSA ATTIVA FALLIMENTARE, AI SENSI DELL'ART. 107
L.F. E ALLA NOMINA DI SOGGETTO SPECIALIZZATO ALLA VENDITA**

Ill.mo Giudice Delegato, il sottoscritto dott. Fabrizio Abate, nella qualità di curatore della procedura in epigrafe,

PREMESSO CHE

- con provvedimento del 02.02.2018, l'Ill.mo G.D. al fallimento, invitava il curatore a procedere all'attività esecutiva del programma di liquidazione approvato dal Comitato dei Creditori, previa autorizzazione preventiva da parte del G.D. dei singoli atti ad esso conformi;
- nel paragrafo II del programma di liquidazione intitolato "Vendita dei cespiti immobiliari", è espressamente indicato che la vendita degli immobili inventariati alla massa attiva fallimentare, avverrà in conformità a quanto disposto dall'art. 107 L.F., tramite procedura competitiva, assicurando con adeguate forme di pubblicità, la massima informazione e partecipazione degli interessati, ed in esso sono elencati, sulla scorta della perizia in atti depositata, redatta dal Geom. Graziano Antonio in data 20.11.2017, quattro beni immobili suddivisi in due lotti di vendita:
 - Lotto A Costituito da n. 2 immobili siti nel Comune di Pietramontecorvino contraddistinti dai nn. 1 e 2 nella relazione di stima del Geom. Graziano, censiti rispettivamente al catasto fabbricati del detto Comune al foglio n. 7, particella 335 sub 1 ed al foglio n. 7, particella 335, sub. 2;
 - Lotto B Costituito da n. 2 immobili siti nel Comune di Pietramontecorvino contraddistinti dai nn. 3 e 4 nella relazione di stima del Geom. Graziano, censiti rispettivamente al catasto fabbricati del detto Comune al foglio n. 7, particella 332 sub 2 ed al catasto terreni del medesimo Comune al foglio n. 7, particelle 341/342;



- per le motivazioni indicate nella relazione del sottoscritto, depositata telematicamente il 08.04.2023, dei due lotti su indicati, gli unici due beni immobili che la procedura fallimentare potrebbe vendere sono quelli costituenti il lotto A, mentre per gli altri due immobili costituenti il lotto B, essendo stati realizzati in totale assenza di titoli autorizzativi edilizi e per di più in zona sottoposta a vincolo di rispetto cimiteriale (dunque in maniera completamente abusiva e senza possibilità alcuna di sanatoria), bisognerà valutare l'ipotesi di abbandonarli poiché diventerebbe anti economico venderli dopo aver sostenuto i costi di demolizione e ripristino dello status quo ante, quantificati nella perizia in non meno di € 26.000,00;
- i due immobili vendibili descritti nel lotto A della perizia del geometra Graziano, non essendo legati tra loro da vincolo pertinenziale, per godere di una maggiore probabilità di essere venduti nel più breve tempo possibile, potrebbero essere suddivisi in ulteriori due lotti, contraddistinti dai numeri 1 e 2, come di seguito dettagliati:

LOTTO 1 = Quota pari al 50% della nuda proprietà di un'autorimessa di categoria catastale C6 di mq. 209 censita al catasto fabbricati del Comune di Pietramontecorvino al foglio n. 7 p.lla 335/1, di cui il fallito [REDACTED] è titolare della sola nuda proprietà in ragione del 50%, essendo usufruttuari i suoi genitori in regime di comunione legale dei beni [REDACTED]. L'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 116 del 25.05.1986 e nonostante in esso siano state eseguite opere di modesta entità in assenza di rilascio di titoli abilitativi e/o autorizzativi (realizzazione di un piccolo wc ed apertura di una porta di comunicazione con il vano scala adiacente), le stesse risultano sanabili ai sensi dell'art. 37 c. 4 del Dpr 380/2001.

VALORE DELLA QUOTA IN PERIZIA DEL GEOM. GRAZIANO E PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO: € 38.438,00;

LOTTO 2 = Quota pari al 50% della nuda proprietà di un'abitazione di categoria catastale A3 di mq. 179 censita al catasto fabbricati del Comune di Pietramontecorvino al foglio n. 7 p.lla 335/2, di cui il fallito [REDACTED] è titolare della sola nuda proprietà in ragione del 50%, essendo usufruttuari i suoi genitori in regime di comunione legale dei beni [REDACTED]. L'immobile è stato realizzato con Permesso di Costruire n. 01 del 25.09.2003 per "Sopraelevazione di un fabbricato rurale per la realizzazione di locali da adibire ad abitazione". Per tale abitazione sita al primo piano, si è riscontrata una diversa distribuzione dei vani interni rispetto alla previsione progettuale, che comunque può essere regolarizzata con una semplice variante di assestamento contestualmente alla richiesta di rilascio del certificato di agibilità.



VALORE DELLA QUOTA IN PERIZIA DEL GEOM. GRAZIANO E PREZZO BASE D'ASTA
PROPOSTO: € 48.417,00;

- la società "GSD Srl", iscritta all'elenco del Ministero della Giustizia - P.D.G. del 03/02/2022, quale Registro dei siti internet gestito dai soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli artt. 3 e 4 del D.M. 31 ottobre 2006, altresì, iscritta al numero progressivo 69 del Registro dei Gestori delle Vendite Telematiche, P.D.G. del 08/04/2022, ha manifestato la propria disponibilità all'effettuazione delle richieste operazioni di vendita immobiliare;
- i due lotti, saranno venduti in conformità a quanto stabilito dall'art. 107, L.F, assicurando con adeguate forme di pubblicità, da effettuarsi sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito www.asteinvista.it, la massima informazione e partecipazione degli interessati, mediante l'utilizzo del mandatario specializzato in vendite coattive "GSD Srl", società iscritta al registro Gestori Vendite Telematiche al n. 69 del Ministero della Giustizia P.D.G. dell'8/04/2022, con la modalità della vendita senza incanto, e la tipologia "asincrona telematica a tempo prolungato" (art. 22 D.M. 32/2015), indicando quale gestore della vendita la società GSD S.r.l. con sede legale in Lucera;
- la vendita dei beni immobili sopra descritti avverrà tramite il portale www.openaste.it, partendo dal prezzo base indicato per ogni singolo lotto, ed in caso di mancanza di offerte si procederà a nuovi esperimenti di vendita applicando una riduzione percentuale rispetto al prezzo base dell'esperimento andato deserto, compresa tra il [REDACTED] sino alla definitiva aggiudicazione;
- il servizio di vendita non avrà alcun costo a carico della procedura, in quanto il commissionario applicherà una commissione di vendita a carico dell'acquirente, in caso di esito positivo della vendita.

• [REDACTED]

tanto premesso, il sottoscritto Curatore nella propria qualità,

CHIEDE

alla S.V. Ill.ma, salvo diverso avviso, di voler autorizzare il sottoscritto curatore, a procedere con la vendita dei due beni immobili su indicati, con le modalità ed alle condizioni succitate, avvalendosi all'uopo della società specializzata "GSD Srl", nei modi previsti dall'art. 117 L.F., ed al contempo autorizzare il pagamento delle spese necessarie alla pubblicazione dell'avviso di vendita (che a



[REDACTED]

Con osservanza.

Il Curatore

Lucera, 17.10.2023

(dott. Fabrizio Abate)

