

**ISTANZA N. 015
27/04/2023**

Descrizione: Istanza di autorizzazione all'integrazione del PDL

Procedura: Fontana Costruzioni Spa 656/2016 Nr

Tipologia Procedura: Fallimento

Giudice Delegato: Dott.ssa Barbara Perna

Curatore: Avv. Fabio Fava

Curatore: Dott. Orazio Lauri

**TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE**

FALLIMENTO: N. 656/2016 FONTANA COSTRUZIONI S.P.A.

GIUDICE DELEGATO: dott.ssa Barbara PERNA

CURATORI: avv. Fabio FAVA e dott. Orazio LAURI

**Oggetto: Integrazione al programma di liquidazione ex art. 104 – ter Legge
Fallimentare.**

Ill.mo Signor Giudice Delegato,

i sottoscritti curatori, avv. Fabio Fava e dott. Orazio Lauri, nominati alla carica nella procedura in epigrafe

Premesso che

- La sezione esecuzioni immobiliari del tribunale di S. Maria Capua Vetere ha dichiarato l'estinzione della vendita di cui all'RGE. 722/2010 e relativo alla porzione di fabbricato di proprietà della procedura fallimentare, in particolare immobile Catasto Fabbricati al foglio 11, particella 5370 sub.2, categoria A/ 10, classe 3, vani 21,5, rendita € 4.608,09, viale Don Salvatore Vitale n. 18, piano T-1.
- I curatori, pertanto, dovendosi procedere alla vendita diretta del bene sopra indicato, ritengono necessario integrare il precedente programma di liquidazione prevedendo, a tale scopo, la nomina dell'avv. Aristodemo Bosco, già nominato delegato alle vendite degli altri beni immobili.
- Si è provveduto alla rideterminazione del valore del compendio immobiliare residuo per il tramite del CTU della procedura (all.1 e 2), ing. Marco De Angelis, come da separata informativa già depositata (all.3).

Tutto ciò premesso, I sottoscritti curatori.

ESPONGONO

Alla S.V. la seguente integrazione del piano di liquidazione.

VENDITA PER MEZZO DI PROCEDURA COMPETITIVA

Si prevede la vendita degli immobili ed al prezzo in calce descritti a mezzo procedura competitiva davanti al professionista delegato, avv. Aristodemo Bosco, presso lo studio del medesimo in Santa Maria Capua Vetere alla Via G. Bonaparte n.64.

CONTENUTO E REQUISITI DI VALIDITA DELLE OFFERTE

L'offerta deve consistere in una proposta di acquisto sottoscritta dall'offerente. Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, a pena di inefficacia, in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato in Santa Maria Capua Vetere alla Via G. Bonaparte n.64 entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita. Le offerte dovranno essere presentate, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., in busta chiusa all'esterno della quale saranno annotati, a cura del ricevente, previa identificazione, le generalità di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Professionista Delegato e la data fissata per l'esame delle offerte, nessuna altra indicazione.

L'offerta, in bollo, dovrà contenere: domanda di partecipazione completa di cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; ove l'offerente sia una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica e necessario non trovarsi in stato di liquidazione o essere sottoposti a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza, di crisi o la cessazione dell'attività, e dovranno essere indicati la denominazione/ragione sociale, la sede, la partita IVA o il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante (allegando il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri i documenti e le autorizzazioni necessarie per la dimostrazione dei poteri del legale rappresentante); in caso di società controllate a mezzo di fiduciarie dovranno essere forniti i dati dei soci persone fisiche e/ o i dati identificativi dei fiducianti, anche al fine delle normative sulla trasparenza bancaria e sull'antiriciclaggio; prezzo offerto, che non potrà essere

inferiore all'importo del prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta; i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene, nonché di essere a conoscenza che tutti gli oneri della vendita, anche di carattere fiscale, così come i costi di cancellazioni di eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario; indicazione del termine per il versamento del prezzo e delle spese, che, in ogni caso, non potrà essere inferiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; espressa dichiarazione di adesione alle condizioni di gara e di vendita predisposte col presente avviso, di cui il partecipante dovrà dichiarare di avere compiuta conoscenza.

All'offerta dovranno essere allegati una fotocopia del documento di identità in corso di validità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n.656/2016 di Fontana Costruzioni SPA" di importo pari al 10 % del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerta presentata è irrevocabile, pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

REGOLAMENTO DI VENDITA

Le buste saranno aperte il giorno ed all'ora fissato per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti, che dovranno presentarsi (muniti di valido documento di riconoscimento) personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale ai sensi dell'art. 579, c.p.c., del curatore e dei creditori iscritti.

In ipotesi di pluralità di offerte valide ed efficaci, verrà indetta una gara sulla base dell'offerta più alta, con la precisazione che il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

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 4, L.F.; in tal caso, verrà riaperta una gara tra l'aggiudicatario ed il nuovo offerente alle stesse condizioni di cui sopra, con aggiudicazione definitiva.

FALLIMENTO. N. 656/2016 – FONTANA COSTRUZIONI S.P.A.
GIUDICE DELEGATO - CONS. BARBARA PERNA
CURATORI AVV. FABIO FAVA e DOTT. ORAZIO LAURI
E-mail PEC: f656.2016roma@pecfallimenti.it

Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, si procederà alla vendita al miglior offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo.

Ove pervenga un'unica offerta valida ed efficace, l'immobile sarà aggiudicato all'unico offerente.

L'aggiudicazione, tuttavia, 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 4, L.F. Se entro 10 giorni 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 4, L.F., verrà riaperta una gara tra l'aggiudicatario ed il nuovo offerente alle stesse condizioni di cui sopra.

All'aggiudicatario definitivo perverrà, tramite raccomandata a.r., o pasta elettronica certificata, notizia dell'aggiudicazione definitiva e pertanto dovrà versare, nel termine di giorni 120 dalla ricezione della notizia di aggiudicazione definitiva, pena la perdita della cauzione: importo corrispondente al prezzo residua di acquisto del bene; importo pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i compensi e le spese di vendita, salva la successiva restituzione di quanta eventualmente versato in eccedenza ovvero l'integrazione qualora la somma versata dovesse rilevarsi insufficiente. Siffatti pagamenti avverranno a mezzo due distinti assegni circolari N/T intestati a "Fallimento n.656/2016 di Fontana Costruzioni SPA" da consegnare nelle mani del Professionista Delegato. In caso di inadempimento, anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

Ai sensi dell'art. 108, co. 1, L.F.1 il Giudice Delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'articolo 107, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita ea corpo e non a

misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario e a cura del Professionista Delegato, salvo che vi sia stato dispensate dall'acquirente. **Ogni onere fiscale derivante dalla vendita e le spese di trasferimento, ivi compresi i compensi dovuti al Professionista Delegato liquidati dal Giudice Delegato sono a carico dell'aggiudicatario.** Qualora la vendita sia soggetta ad IVA, la parte è tenuta a versarla nei termini previsti (120 gg. dall'aggiudicazione). Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

DESCRIZIONE DEI BENI IN VENDITA - LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di porzione di fabbricato ad uso uffici in San Cipriano d'Aversa (CE) alla via Don Salvatore Vitale n.18.

La porzione oggetto di vendita si sviluppa su due livelli (piano terra e primo piano) e precisamente:

- il piano terra si compone di zona reception, sala di attesa, sei locali uffici, due locali archivi ed un w.c.;
- il primo piano è composto da ufficio direzionale con annessa zona di attesa ed un w.c., sette locali uffici, locale archivio ed altro w.c.

Nella presente vendita sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sul cortile da cui ha accesso l'immobile (in Catasto al foglio 11, p.lla 5370 sub. I, bcnc).

FALLIMENTO. N. 656/2016 – FONTANA COSTRUZIONI S.P.A.
GIUDICE DELEGATO - CONS. BARBARA PERNA
CURATORI AVV. FABIO FAVA e DOTT. ORAZIO LAURI
E-mail PEC: f656.2016roma@pecfallimenti.it

CONFINI:

L'immobile confina a Nord, ad Est e ad Ovest con sub.1 e a Sud con locale deposito sub.3, salvo se altri.

DATI CATASTALI:

È riportato in Catasto Fabbricati al foglio 11, particella 5370 sub.2, categoria A/ 10, classe 3, vani 21,5, rendita € 4.608,09, viale Don Salvatore Vitale n. 18, piano T-1.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:

Ai sensi della Legge 47 / 85 e successive modificazioni ed integrazioni, l'esperto stimatore riferisce che:

- il fabbricato in vendita è stato realizzato in forza di Permesso di Costruire n. 4 del 10.02.2006, pratica edilizia 20/05, e che il descritto stato dei luoghi non è conforme ai grafici assentiti allegati al suddetto titolo abilitativo, così come da accertamento del 18.12.2009, protocollo n. 13200 e successiva certificazione rilasciata dall'UTC del Comune di San Cipriano d'Aversa, in quanto: a) al piano terra risultano modificate le distribuzioni interne di alcuni locali; b) la scala principale interna del fabbricato risulta differente in sagoma rispetto a quella autorizzata; c) sono state realizzate al lato sud delle aperture che collegano il locale deposito posto a quota inferiore (tanto che è stata realizzata una piccola struttura in ferro per il superamento di detta quota); d) il previsto alloggio del custode con la relativa scala di collegamento tra il piano rialzato ed il primo piano non risulta essere stato realizzato; e) al lato nord il patio di ingresso risulta differente da quello in progetto essendo stata modificata la scala di accesso all'ingresso principale; f) al lato ovest non è stata realizzata una scaletta di accesso all'alloggio del custode; g) al lato sud risultano modificate le aperture-finestre e l'ingresso carrabile al deposito;
- per le difformità edilizie è stata presentata istanza di sanatoria ancora non definita e per la quale l'UTC del Comune di San Cipriano d'Aversa ha espresso parere favorevole con nota del 13.01.2011, protocollo n. 373;
- il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. L'immobile è libero.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 comma 5 ed art. 40 comma 6 della legge 47 /85 e successive modifiche.

SERVITU E PERTINENZE:

Ogni immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47 / 85 e successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitu attive e passive.

In particolare, sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sui beni comuni non censibili riportati in catasto al foglio 11, p.lla 5370 sub. I.

STATO DI OCCUPAZIONE

Libero.

PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA:

Euro 453.250,00

OFFERTA MINIMA:

Euro 339.937,50

Il primo tentativo di vendita avverrà al prezzo di stima secondo le condizioni previste. In particolare, in caso di vendita deserta, il secondo tentativo avverrà con prezzo base ribassato del 25% ed anche il terzo con prezzo ulteriormente ribassato del 25%. Qualora anche la terza vendita non dovesse avere buon esito si provvederà ad effettuarsi ribassi di volta in volta del 10% fino a quando i beni immobili non saranno definitivamente aggiudicati.

Gli immobili risultano meglio indicati e descritti nelle CTU in atti e nella certificazione ipocatastale cui si fa espresso riferimento per più dettagliate notizie circa il relativo stato dei luoghi, di manutenzione e conservazione, la relativa situazione catastale e urbanistica.

La CTU e la certificazione ipocatastale devono essere consultate dall'acquirente (il quale deve fare espressa dichiarazione in tal senso nell'offerta), e ad esse si fa espresso rinvio anche per ciò che riguarda l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Il prezzo dei lotti è al netto delle imposte e tasse di trasferimento a carico dell'aggiudicatario, con precisazione che ove l'apposito deposito in conto spese fosse incapiente, l'aggiudicatario sarà tenuto alle relative integrazioni.

FALLIMENTO. N. 656/2016 – FONTANA COSTRUZIONI S.P.A.
GIUDICE DELEGATO - CONS. BARBARA PERNA
CURATORI AVV. FABIO FAVA e DOTT. ORAZIO LAURI
E-mail PEC: f656.2016roma@pecfallimenti.it

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

1. Inserimento dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita, unitamente alla perizia di stima, su rete Internet all'indirizzo www.tribunalesantamariacapuavetere.it e www.astegiudiziarie.it almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

2. inserimento sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art.490 c.p.c..

Qualsiasi altra informazione utile in ordine alla vendita potrà essere richiesta al professionista delegato.

RIVOLGONO ISTANZA

alla S.V. Ill.ma affinché prenda atto dei contenuti del presente programma di liquidazione, presentato ai sensi dell'art. 104 - ter della legge fallimentare ed, eventualmente, ne disponga l'approvazione, vista anche la mancata costituzione del Comitato dei Creditori ex art 41 comma 4 LF.

Con riserva di eventuale integrazione ai sensi dell'art. 104 ter, comma V.

Con Osservanza

Roma, data del deposito

I curatori

Dott. Orazio Lauri

Avv. Fabio Fava

