

TRIBUNALE DI PESCARA
- Sezione Fallimentare -

Liquidazione del patrimonio

R.G. 05/2019

Giudice Delegato: Dott.ssa Domenica Capezzerà

Professionista OCC e Liquidatore: Dott.ssa Annalisa Giannantonio

Debitore: ... omissis...

lp5.2019pescara@pec-gestorecrisi.it

REGOLAMENTO DI LIQUIDAZIONE

PER VENDITA DI BENI IMMOBILI MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA

La sottoscritta dott.ssa Annalisa Giannantonio, con studio in Pescara, alla Via Conte di Ruvo n. 153, in qualità di Liquidatore della procedura in epigrafe,

- ultimate le operazioni di inventario dei beni *ex art. 14-sexies* L. 3/2012 in data 29.10.2019 e depositato in pari data relativo verbale presso la cancelleria del Tribunale di Pescara;
- predisposto, nei termini di legge, il programma di liquidazione in data 27.11.2019, depositato presso la cancelleria e comunicato ai creditori ed al debitore;
- acquisito agli atti della procedura il programma di liquidazione con provvedimento del G.D. del 02.12.2019;
- visto il verbale di asta deserta del 09.07.2021 relativo al primo esperimento di vendita;
- ritenuto di dover far luogo ad un secondo esperimento di vendita,

STABILISCE

procedersi presso il proprio studio in Pescara, alla Via Conte di Ruvo n. 153, ad un **SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA per il giorno 26 NOVEMBRE 2021 alle ore 10.00**, mediante procedura competitiva, dei seguenti BENI IMMOBILI, raggruppati in Lotto Unico, di seguito descritto, come da relazione di stima dell'Arch. Massimo Di Michele (rif. Bene 5 e Bene 6):

DESCRIZIONE LOTTO UNICO

Appartamento ubicato in Pescara, alla Via P. P. Pasolini n. 6, edificio E, scala A, piano 2 con autorimessa al piano terra. I beni sono identificati al catasto NCEU di Pescara, rispettivamente al Fg. 2, Part. 564, Sub. 73, Categoria A2 ed al Fg. 2, Part. 564, Sub. 38, Categoria C6. Gli immobili

sono posti in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1).
Gli immobili risultano liberi.

VALORE DI STIMA: euro 231.030,00

(euro duecentotrentunomilatrenta/00)

PREZZO BASE D'ASTA: euro 155.945,25

(euro centocinquantacinquemilanovecentoquarantacinque/25)

OFFERTA MINIMA: euro 140.350,72

(euro centoquarantamilatrecentocinquanta/72)

RILANCIO MINIMO: euro 1.000,00

(euro mille/00)

Oltre imposte ed oneri derivanti dalla vendita ai sensi di legge.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1. Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, come dettagliatamente descritti nella perizia redatta dall'Arch. Massimo Di Michele cui integralmente si rimanda, consultabile sui siti di pubblicazione specificati nel prosieguo, con gli accessori, dipendenze, pertinenze 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 situati i beni;

2. la vendita avviene a corpo e non a misura e, trattandosi di vendita forzata, all'atto del trasferimento, che avverrà anche in presenza di irregolarità edilizie ed urbanistiche, il Liquidatore non consegnerà l'attestato di prestazione energetica, né presterà la dichiarazione di conformità degli impianti e non consegnerà alcuna documentazione tecnica per gli impianti stessi;

3. l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità degli immobili venduti, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia di stima ed emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, ed in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti della procedura;

4. le spese e gli oneri inerenti alla vendita, gli adempimenti e gli oneri per le trascrizioni, le volture catastali, nonché quelli per la cancellazione delle trascrizioni, iscrizioni pregiudizievoli, vincoli e altri gravami nonché quelle occorrenti per regolarizzare e adeguare gli immobili e renderli idonei all'uso e destinazione sulla base delle disposizioni di legge vigenti, sono posti a

completo carico ed a cura dell'acquirente;

5. gli interessati a presentare la domanda di partecipazione hanno diritto di esaminare i beni in vendita. La richiesta di visita è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal Liquidatore. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro;

6. ogni concorrente entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita, e dunque entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 25 novembre 2021 dovrà far pervenire all'indirizzo di posta elettronica certificata della procedura lp5.2019pescara@pec-gestorecrisi.it apposita comunicazione pec recante in oggetto la seguente dicitura: "Offerta per lotto unico";

7. il contenuto della comunicazione pec dovrà necessariamente comprendere, a pena di irricevibilità, i seguenti allegati in formato pdf:

- scansione della domanda di partecipazione con l'indicazione di dati anagrafici, codice fiscale, recapito telefonico del partecipante, indirizzo di posta elettronica certificata dove ricevere le comunicazioni. Si precisa che non è possibile presentare domanda di partecipazione per persona fisica o giuridica da nominare;
- espressa indicazione di aver preso visione della relazione di stima e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni;
- la dichiarazione di conoscenza del regolamento di liquidazione e di adesione alle condizioni di gara e di vendita predisposte dal Liquidatore;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata per il lotto unico. Si precisa che offerte per importi inferiori all'offerta minima non saranno prese in considerazione;
- scansione del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- scansione di assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura di liquidazione del patrimonio N. 5/2019 R.G." a titolo di cauzione dell'importo pari al 10% del prezzo offerto, prezzo che in ogni caso non potrà essere inferiore all'offerta minima;
- eventuali richieste di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarle successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo;

8. se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

9. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (certificato

del registro delle imprese emesso da non oltre 30 giorni) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

10. non potranno essere considerate ricevibili, e conseguentemente non potranno essere prese in considerazione, tutte quelle domande di partecipazione che risulteranno:

- prive dell'indicazione dei dati sopra richiesti;
- prive della dichiarazione di conoscenza del regolamento di liquidazione e di adesione alle condizioni di gara e di vendita predisposte dal Liquidatore;
- con offerte inferiori all'offerta minima prevista;
- con deposito cauzionale inferiore al 10% del prezzo offerto;
- inviate all'indirizzo di posta elettronica certificata della procedura lp5.2019pescara@pec-gestorecrisi.it oltre le ore 12.00 del 25 novembre 2021; al riguardo si precisa che farà fede l'esibizione della ricevuta di avvenuta consegna;

11. il Liquidatore darà inizio alle operazioni di valutazione delle domande di partecipazione pervenute alle ore 10,00 del giorno fissato per la vendita. Tutti i partecipanti dovranno presenziare alle operazioni di cui sopra e consegnare gli originali sia delle domande di partecipazione, sia degli allegati previsti; delle operazioni verrà redatto apposito verbale;

12. le offerte giudicate regolari abilitano l'offerente alla partecipazione alla gara che avrà luogo con modalità competitive secondo il sistema dei plurimi rilanci d'importo pari a quello indicato nel presente regolamento di liquidazione;

13. il Liquidatore:

- in ipotesi di assenza di offerenti redigerà apposito verbale di esperimento deserto e provvederà a fissare una nuova data di vendita entro tre mesi successivi all'esperimento di vendita risultato deserto e potrà effettuare dei ribassi di prezzo in misura non superiore al 10% rispetto al precedente esperimento. Il verbale di asta deserta verrà depositato telematicamente in cancelleria;
- in ipotesi di unica offerta, validamente presentata, avverrà l'aggiudicazione provvisoria;
- in ipotesi di pluralità di offerte, validamente presentate, verrà subito indetta tra i partecipanti una gara con offerte in aumento.

14. nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale nel

deposito dell'offerta;

15.in presenza di offerte in aumento, avverrà una gara con rilanci rispetto al prezzo più elevato offerto; ciascun rilancio non potrà essere inferiore ad euro 1.000,00 (mille/00) e dovrà avvenire entro 2 (due) minuti dall'offerta precedente. I beni verranno provvisoriamente aggiudicati al migliore offerente. Ai non aggiudicatari verrà prontamente riconsegnata la somma depositata a titolo di cauzione;

16.in ogni ipotesi (assenza o presenza di offerte) tutta la documentazione relativa all'esperimento di vendita verrà depositata in cancelleria ed il Liquidatore provvederà ad informare il Giudice Delegato, i creditori ed il debitore;

17.resta salva la facoltà del Giudice Delegato di sospendere con decreto motivato le operazioni di vendita, ove ricorrano le condizioni previste dall'art. 14-*nonies*, comma 2, L. 3/2012;

18.decorsi 10 (dieci) giorni dal deposito in cancelleria della documentazione relativa all'esito della procedura di vendita senza che sia intervenuto alcun provvedimento sospensivo, l'aggiudicazione diverrà definitiva ed il Liquidatore, mediante comunicazione pec, notificherà l'aggiudicatario;

19.l'aggiudicatario, ricevuta formale comunicazione dell'aggiudicazione definitiva, pena la decadenza dalla aggiudicazione *ex* art. 587 c.p.c. e la perdita della cauzione, dovrà versare il prezzo di aggiudicazione al netto della cauzione già corrisposta, improrogabilmente entro e non oltre novanta giorni (termine non soggetto a sospensione feriale) dalla aggiudicazione definitiva, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura di liquidazione del patrimonio N. 5/2019 R.G." o bonifico bancario;

20.in caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare il saldo prezzo di vendita e/o di stipula dell'atto notarile nei termini da parte dell'aggiudicatario definitivo, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il Liquidatore eseguirà un nuovo tentativo di vendita;

21.riscosso interamente il prezzo, il Liquidatore richiederà al Giudice Delegato l'emissione di apposito decreto con cui ordinare la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili. Lo stesso verrà comunicato a mezzo pec all'aggiudicatario dell'immobile, al debitore ed ai soggetti che hanno effettuato iscrizioni o trascrizioni sugli immobili;

22.decorsi dieci giorni dalla ricezione della comunicazione di cui sopra, l'aggiudicatario verrà invitato a mezzo pec alla stipula di atto notarile per il perfezionamento della vendita, che si terrà presso lo Studio di un Notaio designato dal Liquidatore, in data ed ora che saranno stabiliti da quest'ultimo. In ipotesi di difformità edilizie degli immobili, 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.

Le operazioni di vendita saranno precedute dalle seguenti forme di pubblicità:

- notifica dell'avviso di vendita ai creditori ipotecari iscritti;
- divulgazione del regolamento di liquidazione tramite pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche, ai sensi dell'art. 490 c.p.c.;
- divulgazione del regolamento di liquidazione a mezzo internet sul sito www.fallimentipescara.com (Portale dei fallimenti di Pescara – Data room fallimenti);
- eventuale divulgazione del regolamento di liquidazione su altri siti internet che non comportino spese per la procedura.

Ulteriori informazioni potranno essere fornite dal Liquidatore dott.ssa Annalisa Giannantonio, con studio in Pescara, alla Via Conte di Ruvo n. 153, tel. 0859432264, e-mail annalisa.giannantonio@gmail.com.

Pescara, 21.09.2021

Il Liquidatore



dott.ssa Annalisa Giannantonio