

**TRIBUNALE DI PESCARA**  
**Sezione Fallimentare**

**PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO: N. 1431/2017 R.G.**

**Pec della Procedura: lp1431.2017pescara@pec-gestorecrisi.it**

**Giudice: Dott.ssa Domenica Capezzerà**

**Debitore: ... omissis ...**

**Professionista OCC e Liquidatore: Dott. Francesco Callocchia**

**RIUNITA ALLA**

**PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO: N. 1521/2017 R.G.**

**Pec della Procedura: lp1521.2017pescara@pec-gestorecrisi.it**

**Giudice: Dott.ssa Luigina Tiziana Marganella**

**Debitore: ... omissis ...**

**Professionista OCC: Dott.ssa Annalisa Giannantonio**

**Liquidatore: Dott. Francesco Callocchia**

**REGOLAMENTO DI LIQUIDAZIONE DI BENE IMMOBILE**

**MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA**

**TERZO ESPERIMENTO DI VENDITA**

Il sottoscritto Dott. Francesco Callocchia, in qualità di unico Liquidatore di entrambe le Procedure indicate in epigrafe,

PREMESSO CHE

- le due Procedure indicate in epigrafe devono considerarsi riunite ai fini della liquidazione di tutti i beni costituenti un patrimonio congiunto;
- con i rispettivi decreti di apertura delle due Procedure indicate in epigrafe si è provveduto alla nomina di un unico Liquidatore anche al fine di garantire un coordinamento ed una maggiore efficienza ed economicità delle operazioni di liquidazione del patrimonio, di fatto andando a concretizzare una vendita unitaria dell'intera casa di abitazione, così evitando la soluzione improponibile ed irrealizzabile di due separate vendite delle rispettive quote di proprietà indivisa per ½;
- per entrambe le Procedure di liquidazione del patrimonio indicate in epigrafe, in data 17/01/2018 ha proceduto con la formazione dell'inventario dei beni da liquidare, conseguentemente depositato in Cancelleria in data 22/01/2018;
- per entrambe le Procedure di liquidazione del patrimonio indicate in epigrafe, in data 16/02/2018 ha predisposto un Programma di liquidazione, contestualmente depositato in Cancelleria e comunicato ai creditori ed al debitore;
- per entrambe le Procedure di liquidazione del patrimonio indicate in epigrafe, in ordine all'unico Programma di liquidazione sottoposto all'attenzione dei rispettivi Giudici Delegati, in data 13/03/2018 sono stati emessi i relativi provvedimenti di nulla osta, poi comunicati allo scrivente Liquidatore in data 15/03/2018;

- in data 31/07/2019 è stata depositata in Cancelleria la perizia di stima redatta dallo stimatore nominato Ing. Fabio Maggi;

#### CONSIDERATO

- l'esito del secondo esperimento di vendita tenutosi in data 29 Gennaio 2021 ultimo scorso, esattamente come evincesi dal relativo Verbale redatto;
- quanto previsto sia nel Programma di liquidazione approvato, sia nello stesso Regolamento di liquidazione relativo alla vendita del 29 Gennaio 2021 ultimo scorso;

#### CONSIDERATA ALTRESI'

- la recrudescenza delle problematiche associate all'emergenza epidemiologica ancora in corso

#### STABILISCE

che il giorno **venerdì 16 Aprile 2021 alle ore 16:30**, presso lo Studio sito in Pescara alla Via Conte di Ruvo n. 153, **si procederà al terzo esperimento di vendita programmatica mediante procedura competitiva dei beni immobili aggregati nel LOTTO UNICO**, al prezzo ribassato inferiore del 25% rispetto a quello individuato per il precedente secondo esperimento di vendita avvenuto in data 29 Gennaio 2021 e risultato deserto, oltre imposte ed oneri ai sensi di legge, e pertanto al prezzo base di vendita individuato come di seguito per lo stesso LOTTO UNICO.

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**LOTTO UNICO** costituito da:

➤ **DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER L'INTERO (1/1) di Fabbricato per civile abitazione, unifamiliare, a tre piani fuori terra e ad uno sottostrada, sito in Pescara alla Strada Colle Pineta n. 81, che si compone specificamente di:**

- al piano sottostrada, da ampia autorimessa, ripostiglio, bagno, locale tecnico e portico, avente accessi indipendenti rispetto ai piani sovrastanti, di superficie complessiva lorda (interna ed esterna) pari a circa 185,00mq. e superficie calpestabile complessiva (interna ed esterna) pari a circa 154,00mq.  
Risulta identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Pescara esattamente come segue:  
**NCEU Foglio 29, Particella 406, Subalterno 2, Zona Cens. 2, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 165 mq, Superficie catastale 168 mq, Rendita euro 545,38, Piano S1**
- al piano terra, da ingresso, n.3 camere, tinello con angolo cottura, disimpegno, bagno e scala interna elicoidale conducente ai piani sovrastanti, di superficie complessiva lorda (interna) pari a circa 131,00mq. e superficie calpestabile complessiva (interna) pari a circa 109,00mq.
- al piano primo, da ampio soggiorno, bagno, cucina, balcone sul lato sud, balcone sui lati nord e ovest, scala interna elicoidale conducente ai vari piani, di superficie complessiva lorda (interna ed esterna, esclusa la superficie della scala) pari a circa 163,00mq. e superficie calpestabile complessiva (interna ed esterna, esclusa la superficie della scala) pari a circa 141,00mq.
- al piano secondo, da n.2 disimpegni, n.4 camere, n.2 bagni, balcone sui lati nord e ovest, scala interna elicoidale conducente ai piani sottostanti, di superficie complessiva lorda (interna ed esterna, esclusa la superficie della scala) pari a circa 152,00mq. e superficie calpestabile complessiva (interna ed esterna, esclusa la superficie della scala) pari a circa 132,00mq.

Risultano identificati in Catasto Fabbricati del Comune di Pescara esattamente come segue:

**NCEU Foglio 29, Particella 406, Subalterno 1, Zona Cens. 2, Categoria A/7, Classe 4, Consistenza 18,5 vani, Superficie catastale 392 mq, Rendita euro 3.248,51, Piano T-1-2**

La copertura è a terrazzo con superficie lorda di circa 160,00mq. e superficie calpestabile di circa 131mq.. I piani terra, primo e secondo sono collegati tra loro a mezzo di scala interna. Il lastrico solare è collegato al piano secondo a mezzo di scala a chiocciola esterna posta sul lato nord del fabbricato.

Al fabbricato risulta compresa area esterna, di circa 1.470,00mq. (escluso ingombro del fabbricato), in parte pavimentata ed in parte a giardino, con alcuni alberi ad alto fusto.

Gli immobili risultano attualmente occupati ed utilizzati dalla famiglia del debitore, e saranno liberati entro 30 giorni dalla data in cui l'aggiudicazione potrà considerarsi definitiva.

**VALORE DI STIMA: € 665.800,00** (Euro seicentosessantacinquemilaottocento/00)

**PREZZO BASE DI VENDITA: € 299.610,00** (Euro duecentonovantanovemilaseicentodieci/00)

**OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: € 2.000,00** (Euro mille/00)

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

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

1. Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori, con accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge ed eventuale regolamento di condominio, con subentro in tutti gli oneri ed obblighi nei confronti del Comune ove il bene è situato.

La vendita è a corpo e non a misura. Il Liquidatore in sede di trasferimento non presterà alcuna dichiarazione di conformità e non consegnerà alcuna documentazione tecnica e/o certificazione per gli impianti.

La vendita è da considerarsi come forzata e, quindi, non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'eventuale esistenza, non evidenziata nella perizia di stima depositata, di vizi, di mancanza di qualità, di difformità della cosa venduta, di eventuali oneri anche derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò espressamente tenuto conto nella valutazione dei beni.

I beni sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che, laddove esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della Procedura, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri al riguardo, e ad eccezione delle iscrizioni relative a debiti assunti dall'aggiudicatario ai sensi dell'art. 508 c.p.c.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

2. La vendita avverrà dinanzi al sottoscritto Liquidatore presso lo studio sito in Pescara alla Via Conte di Ruvo n. 153, il giorno **venerdì 16 Aprile 2021 alle ore 16:30**.
3. 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 giovedì 15 Aprile 2021** dovrà far pervenire all'indirizzo di posta elettronica certificata della Procedura **lp1431.2017pecara@pec-gestorecrisi.it** appositamente comunicazione PEC recante in oggetto la seguente dizione: "Offerta per lotto unico".
4. Il contenuto della comunicazione PEC dovrà necessariamente ricomprendere a pena di irricevibilità i seguenti allegati in formato pdf:

❖ **scansione di domanda di partecipazione** contenente:

- l'indicazione di dati anagrafici, codice fiscale, recapito telefonico di reperibilità del partecipante, nonché l'evidenziazione di un **indirizzo di posta elettronica certificata** dove ricevere ogni eventuale comunicazione futura. Si precisa che non è possibile presentare domanda di partecipazione per persona fisica o giuridica da nominare
- la dichiarazione di conoscenza della perizia di stima redatta dallo stimatore nominato Ing. Fabio Maggi
- 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 al prezzo base di vendita indicato per il lotto unico. Si precisa che offerte a prezzi inferiori non saranno prese in considerazione ai fini dell'aggiudicazione

❖ **scansione del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente**

❖ **scansione di visura camerale aggiornata, qualora l'offerente non partecipi quale semplice persona fisica, bensì quale imprenditore individuale o collettivo**

❖ **scansione di idonea cauzione** da prestarsi mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **“Procedura di liquidazione del patrimonio N. 1431/2017 R.G.”** di importo pari al 20% del prezzo offerto, prezzo quest'ultimo che in ogni caso non potrà essere inferiore al prezzo base di vendita.

5. Si ribadisce che saranno considerate irricevibili, e conseguentemente non potranno essere prese in considerazione, tutte quelle domande di partecipazione che risulteranno:

- prive dell'indicazione dei dati espressamente richiesti;
- prive della dichiarazione di conoscenza della perizia di stima redatta dallo stimatore nominato Ing. Fabio Maggi
- 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 al prezzo base di vendita;
- con deposito cauzionale inferiore al 20% del prezzo offerto;
- **consegnate** all'indirizzo di posta elettronica certificata della Procedura **lp1431.2017pesca@pec-gestorecrisi.it** oltre le ore 12.00 di giovedì 28 Gennaio 2021; sempre al riguardo si precisa che farà fede solo ed esclusivamente l'esibizione della ricevuta di avvenuta consegna.

6. Alle ore 16.30 del giorno fissato per la vendita, presso lo studio sito in Pescara alla Via Conte di Ruvo n. 153, alla presenza di 2 testimoni e di chiunque interessato volesse assistere, il Liquidatore darà inizio alle operazioni di apertura, disamina e valutazione delle domande di partecipazione pervenute. Tutti i concorrenti **dovranno** presenziare, personalmente o mediante terzo munito di apposito conferimento di delega, alle operazioni di cui sopra e così consegnare gli originali di cui al contenuto delle rispettive domande di partecipazione.

Quindi il Liquidatore:

- **in ipotesi di assenza di offerenti** provvederà a fissare nuova data di vendita entro il più breve tempo possibile effettuando un ribasso non superiore al 50% del prezzo base di vendita del precedente esperimento, nel rispetto di quanto ulteriormente previsto nel Programma di liquidazione.
- **in ipotesi di unica offerta d'acquisto**, assegnerà l'aggiudicazione provvisoria all'unico offerente.
- **in ipotesi di presenza di plurime offerte**, provvederà subito ad indire tra i partecipanti una gara in cui proporrà offerte al rialzo sul prezzo base questa volta individuato dall'offerta più alta pervenuta.

Se la gara non avrà luogo per mancanza di offerte in aumento, l'aggiudicazione provvisoria avverrà in favore del miglior offerente, o, in caso di più offerte di medesimo importo, in favore dell'offerente che ha consegnato per primo la domanda di partecipazione.

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 2.000,00 (duemila/00) e dovrà avvenire entro 2 minuti dall'offerta precedente. I beni verranno provvisoriamente aggiudicati al miglior offerente; ai non aggiudicatari verrà restituita la somma depositata a titolo di cauzione.

7. 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.

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 Legge 3/2012.

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, notizierà l'aggiudicatario.

8. L'aggiudicatario, ricevuta formale comunicazione dell'aggiudicazione definitiva, mediante bonifico bancario da disporre sul conto corrente intestato alla Procedura o mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Procedura di liquidazione del patrimonio N. 1431/2017 R.G.**" da consegnarsi nelle mani del Liquidatore, **dovrà versare, dedotta la cauzione prestata, il residuo del prezzo, che sarà in ogni caso quantificato e comunicato.** Il saldo prezzo dovrà essere versato **improrogabilmente entro e non oltre 60 (sessanta) giorni** dalla ricezione della notizia di aggiudicazione definitiva, **pena la perdita della cauzione che verrà acquisita dalla Procedura a titolo di danno.**

9. 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 decreto in parola verrà comunicato a mezzo Pec all'aggiudicatario dell'immobile, al debitore ed ai soggetti che hanno effettuato iscrizioni o trascrizioni sugli immobili.

10. Decorsi dieci giorni dalla ricezione della comunicazione di cui appena sopra, l'aggiudicatario verrà invitato a mezzo Pec alla stipula di apposito 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.

Tutte i costi da sostenere per il trasferimento degli immobili, chiaramente comprensivi di compenso notarile, nonché di imposte ed oneri ai sensi di legge, saranno a carico dell'aggiudicatario; saranno altresì a carico e cura dello stesso aggiudicatario tutte le spese necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili.

Le operazioni di vendita verranno precedute, almeno 30 giorni prima della data fissata, dalle seguenti **FORME DI PUBBLICITA'**, che verranno ripetute per ogni esperimento di vendita, ad esclusione di quanto espressamente previsto al successivo primo punto:

- divulgazione della vendita (solo anteriormente al primo esperimento) mediante notifica del Regolamento di liquidazione a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque munito di privilegio sugli immobili posti in vendita;
- divulgazione della vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP);
- divulgazione della vendita sul sito internet [www.ilcaso.it](http://www.ilcaso.it);
- divulgazione della vendita sul sito internet [www.fallimentipescara.com](http://www.fallimentipescara.com);
- eventuale divulgazione della vendita su altri siti internet che non comportino spese per la Procedura.

Pescara, 09/02/2021

Il Liquidatore

Dott. Francesco Callocchia

