

TRIBUNALE DI PESCARA

- Sezione Fallimentare -

Fallimento Bar Boston di D'Alonzo Mauro & Roberto & C. S.a.s.

R.F. 18/2021

Giudice Delegato: Dott.ssa Domenica Capezzerà

Curatore fallimentare: Dott.ssa Annalisa Giannantonio

Comitato dei creditori: non costituito

**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 curatore del fallimento in epigrafe,

- ultimate le operazioni di inventario dei beni in data 11.05.2021 e depositato in pari data relativo verbale presso la Cancelleria;
- depositato, nei termini di legge, il programma di liquidazione dell'attivo fallimentare in data 21.02.2022;
- approvato dal G.D. il programma di liquidazione con provvedimento del 10.03.2022, in surroga al comitato dei creditori ed autorizzata l'esecuzione degli atti ad esso conformi;
- visto il verbale di asta deserta del 22 febbraio 2023 relativo al primo esperimento di vendita per i Lotti 1 e 2;
- visto il verbale di asta deserta del 19 maggio 2023 relativo al secondo esperimento di vendita per i Lotti 1 e 2;
- visto il verbale di asta deserta del 15 settembre 2023 relativo al terzo esperimento di vendita per i Lotti 1 e 2;
- ritenuto di dover far luogo ad un quarto esperimento di vendita,

STABILISCE

procedersi al **QUARTO ESPERIMENTO DI VENDITA** per il giorno **26 GENNAIO 2024 alle ore 10.00**, mediante procedura competitiva, dei seguenti BENI IMMOBILI, raggruppati in 2 LOTTI, di seguito descritti come da relazione di stima del coadiutore nominato, Geom. Alfonso D'Amico:

DESCRIZIONE LOTTO 1
Piena proprietà di: - appartamento ad uso abitazione posto al piano terra con annessa cantina al piano seminterrato facente parte di un fabbricato con corte di pertinenza comune, ubicato in Città Sant'Angelo (PE), alla Contrada Sant'Agnese; - appartamento ad uso abitazione posto al piano primo facente parte di un fabbricato con corte di pertinenza comune, ubicato in Città Sant'Angelo (PE), alla Contrada Sant'Agnese; - terreno di superficie catastale di

4.820 mq ubicato in Città Sant'Angelo (PE), alla Contrada Sant'Agnese.
Attualmente l'appartamento posto al piano primo è locato in virtù di contratto temporaneo stipulato dalla procedura con cessazione di tutti gli effetti e dunque della durata alla data di aggiudicazione definitiva dell'immobile.

VALORE DI STIMA: euro 163.362,00

(euro centosessantatremilatrecentosessantadue/00)

PREZZO BASE D'ASTA: euro 83.641,34

(euro ottantatremilaseicentoquarantuno/34)

RILANCIO MINIMO: euro 1.000,00

(euro mille/00)

Oltre imposte ed oneri derivanti dalla vendita ai sensi di legge.**DESCRIZIONE LOTTO 2**

Piena proprietà di: - immobile costituito da piano seminterrato ad uso deposito prodotti agricoli, piano terra ad uso abitazione, piano primo (sottotetto) ad uso locali di sgombero/soffitta, facente parte di un fabbricato con corte comune di pertinenza, ubicato in Città Sant'Angelo (PE), alla Contrada Sant'Agnese; - rimessa attrezzi agricoli posta al piano seminterrato facente parte di un fabbricato con corte di pertinenza comune, ubicato in Città Sant'Angelo (PE), alla Contrada Sant'Agnese; - terreno di superficie catastale di 3.705 mq ubicato in Città Sant'Angelo (PE), alla Contrada Sant'Agnese; - terreno di superficie catastale di 720 mq ubicato in Città Sant'Angelo (PE), alla Contrada Sant'Agnese.

VALORE DI STIMA: euro 209.850,50

(euro duecentonovemilaottocentocinquanta/50)

PREZZO BASE D'ASTA: euro 107.443,46

(euro centosettemilaquattrocentoquarantatre/46)

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 saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come dettagliatamente descritti nella perizia redatta dal Geom. Alfonso D'Amico cui integralmente si rimanda, 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 sarà 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 curatore non consegnerà l'attestato di prestazione energetica;

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) 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, saranno posti a completo carico ed a cura dell'acquirente;

5. gli interessati a presentare la domanda di partecipazione avranno diritto di esaminare i beni in vendita. La richiesta di visita sarà formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non potrà essere resa nota a persona diversa dal curatore. La disamina dei beni si svolgerà 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 dovrà far pervenire all'indirizzo di posta elettronica certificata della procedura f18.2021pescara@pecfallimenti.it apposita comunicazione pec recante in oggetto la seguente dicitura: "Offerta per lotto ..."; l'offerente dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente effettuando il pagamento con modalità telematica sul sito del Ministero della Giustizia <https://servizipst.giustizia.it/PST/it/pagopa.wp>) ed allegare la relativa ricevuta;

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 sarà 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 curatore;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata per i due lotti. 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 "Tribunale di Pescara Fallimento Bar Boston S.a.s." 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, 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 curatore;
- 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 f18.2021pescara@pecfallimenti.it oltre le ore 12.00 del giorno precedente la data fissata per la vendita; al riguardo si precisa che farà fede l'esibizione della ricevuta di avvenuta consegna;

11. il curatore darà inizio alle operazioni 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 curatore:

- 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 20% 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 curatore 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. 108 L.F.;

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 curatore, 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 "Tribunale di Pescara Fallimento Bar Boston S.a.s." 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 curatore eseguirà un nuovo tentativo di vendita;

21. riscosso interamente il prezzo, il curatore 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 curatore, 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 – sezione Data room);
- eventuale divulgazione del regolamento di liquidazione su altri siti internet che non comportino spese per la procedura.

Pescara, 25 novembre 2023

Il curatore fallimentare
dott.ssa Annalisa Giannantonio