

TRIBUNALE DI TERAMO
Sezione Civile – Ufficio Procedure Concorsuali
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 17/2025

Curatori: Avv. Fabrizio Silvani – Dott. Tiberio Aloisi
PEC: telg172025@procedurepec.com

**ISTANZA AUTORIZZAZIONE VENDITA IMMOBILI COME DA
PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE**
(Art. 213 comma 7, secondo periodo, C.C.I.I.)

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

i sottoscritti Dott. Tiberio Aloisi e Avv. Fabrizio Silvani, Curatori del fallimento suindicato,

PREMESSO CHE

- ✓ nella massa attiva del fallimento sono presenti i seguenti beni immobili, suddivisi in n. 4
(quattro) lotti:

⇒ **LOTTO 1 – piena proprietà del complesso immobiliare distinto** nel Catasto dei
Fabbricati del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (Te) costituito da:

Opificio, distinto al Foglio 12 particella n. 202 - Sub. 3, categoria D/7, R.C.:
17.044,00 composto da: Piano Seminterrato della superficie di mq. 130,00 circa,
magazzino; Piano Terra della superficie di mq. 2.700,00 circa è costituito da:
Negozio; Uffici-Servizi; Locali tecnici; Piano Primo della superficie di mq. 440,00
circa, Laboratorio e servizi;

Abitazione Custode, immobile distinto al Foglio 12 particella n. 202, Sub. 2,
categoria A/2, R.C.: 542,28 destinato a civile abitazione, sviluppato su due livelli,
oltre il piano seminterrato, della superficie complessiva pari a mq. 160,00 circa,
composto da: Piano Primo della superficie di mq. 160,00 circa, costituito da:
soggiorno-cucina, due camere da letto e servizi; Piano Secondo della superficie di
mq. 120,00 circa, destinato a deposito e di mq. 40,00 circa di balconi;

⇒ **LOTTO 2: piena proprietà di appezzamento di terreno** distinto al Catasto dei
Terreni del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (Te):
Foglio 10 part.543 -Ente Urbano - Superficie mq. 3.260;

⇒ **LOTTO 3 - piena proprietà appezzamenti di terreni** distinti al Catasto dei
Terreni del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (Te):
Foglio 11 - Part. 1040 - Qualità Semin. Arbor. - Cl. 1 – Superficie 473,00 –R.D. €
3,05 - R.A. € 2,32;
Foglio 12 - Part. 2697 - Qualità Semin. Arbor. - Cl. 4 – Superficie 2.500,00- R.D. €
5,81 - R.A. € 9,04

⇒ **LOTTO 4: Piena proprietà di appezzamenti di terreni** distinti al Catasto dei
Terreni del Comune di Maltignano (Ap), come segue:

Foglio 9 - Part. 85 - Qualità Seminativo - Classe 01 - Superficie mq. 2.380,00 - R.D. € 11,68 - R.A. € 13,52;

Foglio 9 - Part. 86 - Qualità Seminativo - Classe 01 - Superficie mq. 870,00 - R.D. € 4,27 - R.A. € 4,94;

Foglio 9 - Part. 112 - Qualità Seminativo - Classe 02 - Superficie 2.850,00 - R.D. € 11,78 - R.A. € 14,72;

Foglio 9 - Part. 171 - Qualità Seminativo - Classe 03 - Superficie mq. 1.134,00 - R.D. € 3,51 - R.A. € 5,27;

Foglio 9 - Part. 188 - Qualità Seminativo - Classe 01 - Superficie mq. 710,00 - R.D. € 3,48 - R.A. € 4,03;

✓ in data 27 novembre 2025 la S.V. approvava il Programma di Liquidazione ai sensi degli artt. 213 co. VII, 140 co. IV, C.C.I.I. (**All. 1**);

✓ il suddetto Programma di Liquidazione prevede, tra l'altro, la «vendita dei beni mediante procedure competitive ai sensi dell'art. 216 del C.C.I.I., sulla base delle stime effettuate ai sensi del comma 1, assicurando, con adeguate forme di pubblicità, la massima informazione e partecipazione degli interessati, adottando lo schema dell'asta telematica asincrona senza incanto». Il Programma precisa che «I prezzi di vendita saranno progressivamente ribassati di un quarto (25%) a ogni esperimento. Dopo il terzo tentativo andato deserto, si procederà a un ulteriore esperimento con prezzo ridotto fino alla metà rispetto all'ultimo esperimento (art. 216, comma II, c.c.i.i.). Considerato quanto affermato dalla Suprema Corte in tema di "giusto prezzo" di cui all'art. 108 L.F., ora art. 217 CCII secondo cui tale prezzo è in ogni caso determinato dalla gara tra gli offerenti e non è pregiudicato da una stima eventualmente inferiore (cfr. Cass. n. 10334/2005; Cass. n. 9908/1998) e avuto riguardo al principio di ragionevole durata del procedimento previsto dall'art. 213, comma 8, CCII, si ritiene opportuno, al fine di agevolare la tempestiva liquidazione dei beni e incentivare la presentazione delle offerte, considerare efficaci tutte quelle non inferiori al 75% del prezzo base (art. 216, comma 7, CCII). In caso di reiterate vendite deserte, tenuto conto di quanto disposto dall'art. 213, comma II, c.c.i.i. («Si presume manifestamente non conveniente la prosecuzione dell'attività di liquidazione dopo sei esperimenti di vendita cui non ha fatto seguito l'aggiudicazione, salvo che il giudice delegato non autorizzi il curatore a continuare l'attività liquidatoria, in presenza di giustificati motivi») i curatori rinunceranno a liquidare i Lotti rimasti invenduti notificando l'istanza e la relativa autorizzazione prevista dal primo comma del menzionato articolo ai competenti uffici per l'annotazione nei pubblici registri dandone comunicazione ai creditori i quali, in deroga a quanto previsto nell'articolo 150 c.c.i.i., potranno iniziare azioni esecutive o cautelari sui beni rimessi nella disponibilità del debitore.» - (**All. 2**);

CONSIDERATO CHE

- tra le modalità di vendita competitiva è da annoverare senz'altro la vendita telematica delineata dal D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, quale meccanismo processuale finalizzato al raggiungimento del miglior risultato, nel minor tempo possibile e con la massima trasparenza, attraverso un sistema incrementale di offerte;

- l'art. 2 co. I, lett. b) del citato D.M. n. 32/2015 definisce il «gestore della vendita telematica» come *“il soggetto costituito in forma societaria autorizzato dal giudice a gestire la vendita telematica”*;
- l'art. 213, co. VII, dispone che *“Il giudice delegato autorizza i singoli atti liquidatori in quanto conformi al programma approvato”*

CHIEDONO

che la S.V. Ill.ma, in conformità alle modalità previste dall'approvato Programma di Liquidazione, da intendersi applicabili all'intero procedimento di vendita, voglia:

1. **autorizzare** gli scriventi Curatori, ai sensi e per gli effetti dell'art. 213, comma VII, C.C.I.L., a dare esecuzione alle procedure di vendita degli immobili (quattro lotti) acquisiti alla massa di proprietà della società _____ compiutamente individuati nella perizia di stima in atti redatta dal Dott. Geom. Gabriele Di Natale, alle condizioni e con le modalità tutte indicate nel Programma di Liquidazione approvato ai sensi degli artt. 213, comma VII, e 140, comma IV, C.C.I.L., in data 27/11/2025, per il primo esperimento di vendita fissato al _____ nonché, in caso di esito infruttuoso, per i successivi tentativi di vendita, senza necessità di ulteriore autorizzazione;
2. **nominare** il gestore della vendita telematica asincrona senza incanto relativa alla procedura in oggetto;
3. **nominare**, ai sensi degli artt. 129, comma II, e 140, comma IV, C.C.I.L., in caso di aggiudicazione di uno o più lotti, l'esperto nominato per la stima dei beni immobili, Dott. Geom. Gabriele Di Natale, per lo svolgimento delle attività necessarie all'emissione del decreto di trasferimento.

Con profonda osservanza.

Teramo, addì 14 DICEMBRE 2025.

I Curatori

Dott. Tiberio Aloisi

Avv. Fabrizio Silvani