

Vista la istanza depositata il dal curatore ; rilevata l'assenza del cdc; visti gli articoli 35 e 41 comma 4 l.f.
AUTORIZZA l'atto di straordinaria amministrazione.

L'atto risulta altresì in conformità al supplemento del PDL autorizzato ex art. 41, IV comma CCII. Il G.D.

11/07/2025

AVV. PAOLO CEROLINI

C.so Cavour, 117 - Tel. 0734 223352

Telefax 0734 217260

63900 FERMO

paolo.cerolini@pec.studiolegalepaolocerolini.it

Fall. n. 40/1-2-3/2017

TRIBUNALE CIVILE DI FERMO

FALLIMENTO DI SMERILLI FRANCESCO, SMERILLI GIOVANNI

E SMERILLI LUIGI

DICHIARATO IN ESTENSIONE DEL FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ SMERILLI S.R.L.

FALL. N. 40-3-2-1/2017

(COMITATO DEI CREDITORI NON COSTITUITO)

RICORSO AL GIUDICE DELEGATO PER L'AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA PER INTERO DELL'IMMOBILE IN COMPROPRIETÀ E ALLA COMPENSAZIONE PARZIALE DEL CREDITO DEI COMPROPRIETARI FALLITI CON IL PREZZO DELLA VENDITA.

Il sottoscritto Avv. Paolo Cerolini, quale Curatore del Fallimento sopra indicato, espone quanto segue.

1) La Procedura Concorsuale, per effetto della dichiarazione in estensione del Fallimento ai soci illimitatamente responsabili, ha appreso i beni di tali soci Smerilli Francesco, Smerilli Giovanni e Smerilli Luigi, tra i quali sono compresi alcuni beni in comproprietà con altri soggetti, parenti dei predetti, siti in Monte Urano e descritti al NCEU del medesimo Comune come segue (all.n.1):

a) Abitazione in Via Borgo Nuovo n.92 ora n.152, foglio 3 part. 356, sub.6, cat. A/3, classe 2, vani 4,5, rendita € 141,77 piano T-3, di proprietà: per 3/18 di Salvi Maria Cecilia; per 6/18 di Smerilli Alfonso in regime di comunione dei beni; dei falliti Smerilli Francesco, Smerilli Luigi e Smerilli Giovanni per 3/18 ciascuno;

b) Abitazione in Via Incancellata n.31 piano T, foglio 9, part. 18, sub. 4, cat. A/2, classe 3, 6,5 vani, rendita € 369,27 e locale al foglio 9, sub.3, cat. C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita € 36,26, di proprietà: di Salvi Maria Cecilia per 3/36; di Smerilli Alfonso per 6/18 in regime di comunione dei beni; dello stesso Smerilli Alfonso di 3/36 a titolo personale; dei falliti Smerilli Francesco, Smerilli Luigi e Smerilli Giovanni per 3/18 ciascuno.

2) L'immobile descritto al punto b), per effetto del contratto di locazione stipulato e registrato in epoca precedente al Fallimento (all.n.2), con un canone pattuito in € 300,00 mensili, è stato detenuto dal conduttore Souleme Abdessadek con la propria famiglia, che lo ha rilasciato per effetto del proprio recesso in data 29.4.2024.



Il Fallimento ha diritto di ripetere dagli altri comproprietari la quota del canone di locazione spettante ai falliti, per la quota di 9/18, versati interamente dal Conduttore alla comproprietaria Salvi Maria Cecilia fino al mese di giugno 2023, per il complessivo ammontare di € 7.950,00, corrispondente ad € 300,00: 2 x n.53 canoni mensili (da febbraio 2019 a giugno 2023).

2.1) Dal mese di febbraio 2024 fino al rilascio avvenuto il 18 novembre 2024, per effetto del recesso dallo stesso comunicato il 29.04.2024, il conduttore Soualem Abdessadek ha corrisposto al Fallimento, in acconto sui canoni dovuti, l'importo complessivo di € 600,00 di cui il 50% spetta agli altri comproprietari Salvi Maria Cecili e Smerilli Alfonso.

Il sottoscritto sta valutando la possibilità di recuperare il residuo credito derivante dal citato contratto di locazione, dovendosi comunque considerare che attualmente l'ex Conduttore, cui è stata assegnata un'abitazione di edilizia popolare, si trova in un difficile stato di salute che pregiudica anche il regolare svolgimento dell'attività lavorativa.

2.2) I predetti comproprietari hanno pagato per intero gli oneri condominiali degli anni dal 2019 al 2023, per il complessivo importo di € 2.660,75, rilevabile dagli estratti conto inviati dall'Amministratore del Condominio (all.n.3) per cui il Fallimento deve restituire ai predetti la quota del 50% corrispondente ad € 1.330,37.

All'esito della parziale compensazione tra il credito del Fallimento e il credito degli altri Comproprietari, il Fallimento risulta creditore dei predetti per il residuo importo di € 6.319,63.

I comproprietari Salvi Maria Cecilia e Smerilli Alfonso nonché la moglie del medesimo per i beni immobili in comunione dei beni, hanno dichiarato di essere disponibili a vendere le loro quote di proprietà, consentendo al Fallimento di vendere per intero gli immobili sopra indicati, consentendo poi alla Procedura Concorsuale di recuperare l'importo dovuto di € 6.319,63 dal ricavato della vendita.

3) I beni immobili in esame sono stati stimati, su incarico del Fallimento, dal Geom. Roberto Carafa e valutati complessivamente per la quota di 1/1 rispettivamente € 37.000,00 per l'immobile descritto al punto a) ed € 128.000,00 per l'immobile descritto al punto b) (all.n.3).



2

Tali beni possono essere venduti secondo le seguenti modalità di seguito descritte, già comunicate ai comproprietari (all. n.4).

La vendita nella Procedura Fallimentare deve essere necessariamente espletata mediante la gara competitiva, che in questo caso il sottoscritto Curatore potrà svolgere ai sensi dell'art. 107, 1° comma, legge fallim., secondo le modalità previste nel programma di liquidazione per la vendita dei beni acquisiti al Fallimento: in particolare, sono stati previsti n. 3 tentativi di vendita mediante gara sincrona mista.

Le vendite si terranno secondo le seguenti modalità e alle seguenti condizioni.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura: le eventuali differenze di misura non potranno determinare alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta.

Gli oneri di qualsiasi genere, anche se occulti o comunque non evidenziati nella relazione di stima, non potranno determinare alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Il prezzo base del primo tentativo di vendita è determinato dal prezzo base di stima; il prezzo della seconda vendita è determinato mediante la riduzione di un quarto del prezzo della prima vendita; il prezzo della terza vendita è determinato mediante la riduzione di un quarto della seconda vendita.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 1.000,00.

Chiunque, eccetto il debitore dichiarato fallito, è ammesso a compiere offerte personalmente o tramite procuratore legale munito di procura speciale notarile, i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare.

La domanda, contenente l'offerta, dovrà essere redatta, pena l'irricevibilità, secondo quanto disposto dall'art. 571 c.p.c., con indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerta, che potrà essere presentata con modalità cartacea tradizionale o con modalità telematica, dovrà contenere le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale o della Partita Iva.

All'offerta dovranno essere allegati: se presentata in modalità tradizionale un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; se presentata in modalità telematica la copia della contabile del versamento della cauzione effettuato mediante bonifico bancario sul conto della procedura.

Qualora l'offerta venga depositata da persona fisica, dovrà essere allegata la fotocopia della carta d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente; in caso di offerta presentata per conto e nome di una Società, dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della Società ed i poteri conferiti all'offerente.

Le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per la gara.



L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito o se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto. In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore a $\frac{1}{4}$ si procederà all'aggiudicazione.

In caso di pluralità di offerte si inviteranno gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, se gli offerenti aderiscono alla gara, il bene verrà aggiudicato al maggior offerente (allorché siano trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore).

Nel caso in cui gli offerenti non aderiscano alla gara, occorre distinguere:

- in caso di offerte a prezzi diversi, il bene sarà aggiudicato al migliore offerente, salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara;
- in caso di offerte del medesimo prezzo, il bene sarà aggiudicato all'offerente che avrà prestato cauzione maggiore, in caso di parità di cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo del prezzo, nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

L'aggiudicazione è provvisoria poiché la vendita può essere sospesa se, nel termine di gg.10 dall'aggiudicazione stessa, pervenga un'offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore a 10% del prezzo offerto.

Il pagamento del prezzo dovrà essere effettuato mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Fallimento, previa deduzione della cauzione, oppure mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura nel termine di gg.60, decorrente dalla scadenza del termine di gg.10 previsto dall'art. 108 legge fallim.

Occorre specificare che il prezzo base d'asta dell'intero immobile di Via Borgo Nuovo è pari ad € 37.000,00 per cui alla prima asta potrà essere effettuata un'offerta pari ad almeno € 27.750,00; in caso infruttuoso esperimento della prima vendita si procede alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita e a determinare il prezzo-base in misura inferiore di un quarto rispetto a quello precedente, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto. Anche nel caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita si procederà alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita e a determinare il prezzo-base in misura inferiore di un quarto rispetto a quello precedente, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto. In caso di mancata vendita nei tre tentativi come sopra indicati si chiederà agli Organi della Procedura Fallimentare l'autorizzazione a vendere con ulteriori tentativi.

Con le stesse modalità si procederà alla vendita per l'intero dell'immobile in Via Cancellata n.31 al prezzo base di € 128.000,00 per cui alla prima asta potrà essere effettuata un'offerta pari ad almeno € 96.000,00; si procederà come sopra descritto per gli ulteriori tentativi di vendita e riduzione del prezzo.

In caso di aggiudicazione, si procederà alla stipulazione del contratto di compravendita tramite Notaio scelto dall'aggiudicatario che sosterrà anche le spese del trasferimento. Il prezzo della vendita sarà ripartito tra i comproprietari al netto delle spese della vendita (stima, pubblicità etc.) ed al netto della somma sopra indicata pari ad € 6.319,63.



4) I suddetti comproprietari hanno prestato il consenso anche alla locazione degli immobili, specificando che in caso di locazione la quota ad essi spettante sarà comunque destinata al pagamento del debito di € 6.319,63 nei confronti del Fallimento.

5) occorre rilevare che il consenso alla vendita per intero dei predetti beni e la compensazione del credito di € 6.319,63 o della minore somma in caso di entrate derivanti dalla locazione dei medesimi immobili, con il corrispondente importo ricavato dalla vendita imputabile alle quote dei comproprietari, consente al Fallimento di procedere alla liquidazione dei beni evitando il giudizio di divisione che altrimenti comporterebbe un aggravio dei costi ed un allungamento dei tempi di liquidazione dell'attivo fallimentare.

Pertanto il sottoscritto Curatore ritiene che la vendita per intero degli immobili e la compensazione del credito del Fallimento con una parte corrispondente importo ricavato dalla vendita degli immobili ed imputabile ai comproprietari sia conveniente per il Fallimento, che potrà dunque vendere per intero gli immobili in esame e pervenire tempestivamente alla liquidazione dell'attivo fallimentare.

Alla luce delle circostanze e considerazioni esposte, il sottoscritto Curatore, non essendosi potuto ancora costituire il Comitato dei Creditori per l'indisponibilità dei Creditori, ai sensi degli artt. 35 e 41, 41, 4° comma, legge fallim.,

C H I E D E

Che il Giudice Delegato voglia autorizzarlo a vendere per intero gli immobili sopra indicati ed a compensare il credito di € 6.319,63, ovvero la minore somma che risulterà in seguito alla locazione dei medesimi immobili, con il corrispondente importo ricavato dalla vendita degli immobili ed imputabile ai comproprietari Salvi Maria Cecilia e Smerilli Alfonso e la coniuge di quest'ultimo Smerilli Nadine.

Allega: 1) visure catastali dei beni immobili in comproprietà; 2) contratto di locazione dell'immobile sito in Monte Urano, Via Borgo Nuovo; 3) relazione di stima del Geom. Roberto Carafa; 4) assenso alla vendita dei comproprietari e all'estinzione del credito del Fallimento con la compensazione tra tale credito e la quota del prezzo della vendita spettante ai predetti.

Fermo, 14 marzo 2025

Il Curatore Fallimentare - Avv. Paolo Cerolini



