



URGENTE



Istanza per la vendita di immobili non periziati



Spett.le Comitato dei creditori,

il sottoscritto avv. Guido Granzotto (GRNGDU68A15F205Q), con studio in Roma Via Lazzaro Spallanzani n. 22, commissario liquidatore della procedura indicata in epigrafe

1) Le premesse.

Come esposto nel programma di liquidazione sottoposto all'approvazione del Comitato dei creditori il 17/2/2023, la Romana Calcestruzzi è proprietaria di alcuni «*cespiti immobiliari di minore appetibilità*» che non sono stati oggetto di perizia di stima ma ai quali è stato comunque conferito un valore contabile riportato nella tabella di pag. 11 del programma di liquidazione

Secondo le previsioni del piano, tali beni «*restano comunque a disposizione dei creditori della Società ... per garantirne il soddisfo secondo le percentuali e le modalità indicate nel piano concordatario*» (pag. 50 integrazione proposta concordataria) tanto che nel programma di liquidazione sono state indicate le modalità e le tempistiche con cui si ritiene di dover valutare e periziare tali beni per poi porli in vendita.

2) L'offerta.

Il sottoscritto ha ricevuto una manifestazione di interesse per l'acquisto del

seguinte bene immobile facente parte di tale categoria e segnata come:

A) Il sig. *** ed ivi

residente in *** ha manifestato la propria volontà

di acquistare al prezzo di euro 10.000,00 (all. 1) il box auto di mq² 24 sito nel Comune di Palombara Sabina e distinto in catasto al foglio 49, particella 894, subalterno 16, avente valore contabile di euro 12.640,00.

B) A corredo della proposta di acquisto il sig. *** ha consegnato un

assegno circolare intestato a "Romana Calcestruzzi in CP" di euro 1.500,00 pari al 15% del prezzo offerto per l'acquisto (all. 2).

A riguardo si evidenzia che il valore contabile attribuito al bene è prossimo al prezzo offerto in acquisto e che, proprio in ragione del suo modesto valore, l'eventuale svolgimento di una perizia di stima, inciderebbe in maniera considerevole sul ricavato (effettivo) della vendita dello stesso.

* * *

In questo contesto, pertanto, il sottoscritto commissario liquidatore, vista la situazione sopra descritta, ritiene di dover procedere alla sua alienazione dando pubblicità all'offerta ricevuta al fine di poter verificare l'esistenza di offerte migliorative da mettere in competizione con queste.

3) Le modalità di vendita dell'unità immobiliare.

Sono stati già acquisiti, in precedenza, la relazione notarile ipocatastale redatta dal Notaio Andrea Forlini il 18/5/2023 (all. 3), una visura catastale del bene (all. 4) e l'atto di provenienza di acquisto (all. 5).

La vendita dell'unità immobiliare potrà quindi avvenire secondo il disciplinare di

vendita allegato alla presente istanza (all. 6) e, così riassumibile:

- Vendita dell'immobile di proprietà della procedura concordataria dando pubblicità (sul sito www.astegiudiziarie.it) ad un valore base e non inferiore a quello della offerta di acquisto ricevuta, al fine di acquisire ulteriori proposte di acquisto.
- Assenza di ogni e qualsiasi garanzia da parte della Procedura venditrice sulla consistenza e sui vizi delle proprietà immobiliari vendute.
- Offerte cauzionate in buste chiuse da consegnarsi presso lo studio del commissario liquidatore.
- Apertura delle buste con verbale per individuazione dei soggetti offerenti.
- Nel caso di più offerte, gara tra gli offerenti da svolgersi dinanzi al Notaio Andrea Forlini prendendo come base d'asta il prezzo più alto delle offerte ricevute.
- All'esito dell'aggiudicazione o dell'unica offerta ed acquisita l'autorizzazione alla stipula del Comitato dei creditori, verrà stipulato l'atto di vendita dinanzi ad un Notaio a scelta dell'acquirente nel termine di 30 giorni.
- Pagamento del prezzo contestualmente all'atto di vendita dinanzi al Notaio, con tutte le spese e gli oneri a carico dell'acquirente.
- La cancellazione di gravami e trascrizioni sarà successivamente disposta dal Giudice delegato, su istanza del Commissario liquidatore, solo all'esito dell'avvenuto integrale pagamento del prezzo di vendita.

* * *

Pertanto, posto che nel decreto di omologa del 30/11/2022 è previsto che le operazioni di liquidazione vengano autorizzate dal Comitato dei creditori previo



parere dei Commissari giudiziali,



Si chiede

Che il Comitato dei creditori, previo parere dei Commissari giudiziali, anche in modifica ed integrazione del programma di liquidazione trasmesso il 17/2/2023, voglia autorizzare il sottoscritto Commissario liquidatore a:

- (i) procedere alla vendita dell'unità immobiliare indicata al capitolo 2), nei termini e secondo le modalità descritte dall'allegato disciplinare di vendita (all. 6).

Si allegano: 1) Offerta di acquisto box Palombara; 2) copia assegno circolare; 3) Relazione notarile; 4) Visura box Palombara; 5) Atto di provenienza; 6) disciplinare di vendita.

Con osservanza

Roma, 8 luglio 2025

avv. Guido Granzotto

