

Avv. Claudia Cardoni
Patrocinante in Cassazione
P.zza dei Prati degli Strozzi n. 30 - 00197 Roma
Tel. 06 32111921 - fax 06 32503132
e-mail: avvclaudiacardoni@yahoo.it
pec: claudiacardoni@ordineavvocatiroma.org

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA - SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 193/2008

GIUDICE DELEGATO DOTT. MARCO GENNA

CURATORE AVV. CLAUDIA CARDONI

PRIMO SUPPLEMENTO AL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

EX ART. 104 TER CO. VILF

a) quanto al **civico 105**: il Fallimento n. 193/2008

ha acquisito all'attivo l'autorimessa -
garage in virtù della sentenza 9054/2015 del Tribunale di
Roma - sezione fallimentare (nrg 30436/2010) che ha
accolto la domanda revocatoria proposta dalla Procedura
nei confronti del Falliment

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Orbene, in ordine all'autorimessa sita al civico 105, l'Arch. Percaccio nella **relazione di stima** ha valutato in euro 362.000,00 il valore di mercato dell'immobile ..

L'Arch. Percaccio, a chiarimento dei quesiti formulati dalla scrivente, ha depositato anche un'**integrazione alla prima relazione peritale** nella quale ha specificato che l'immobile pervenuto al fallimento

ASTE
GIUDIZIARIE.it

risulta distinto al NCEU al foglio 25, particella 1273 e 566 sub 1 cat C/6, classe 2 consistenza 720 mq, superficie commerciale 790 mq (civico 105) e risulta unito con l'autorimessa che si estende sotto la proiezione della palazzina B e delle sue pertinenze senza alcun tramezzo di partizione. Il consulente ha, dichiarato, che da un lato, è presente una difformità rispetto al catastale dell'autorimessa con ingresso dal civico 105 ovverosia **la realizzazione di un vano** che si sviluppa sul lato destro della rampa di accesso all'immobile e, dall'altro, che **la planimetria catastale e lo stato dei luoghi sono difformi dal progetto concessionato** per la fusione con l'autorimessa dell'edificio B e la mancanza della seconda rampa (trattasi di autorimessa-garage).

A seguito di autorizzazioni, l'Arch. Percaccio ha presentato istanza DOCFA, successivamente rigettata posta l'esistenza delle citate difformità.

Successivamente all'acquisizione del bene all'attivo del fallimento, dunque, è stato necessario risolvere le problematiche attinenti alla commerciabilità dello stesso bene.

La sottoscritta, anche in ottemperanza ai provvedimenti ed indicazioni del G.D., ha richiesto vari chiarimenti e pareri tecnici sia al consulente di parte Arch. Gloria Carmen Percaccio, che ha redatto le relazioni peritali e presentato la pratica DOCFA, che al Notaio Massimo Saraceno, nominato per l'espletamento delle attività di vendita (ex art. 107 LF) del medesimo bene e che ha proceduto anche all'annotamento della sentenza ed alla relazione ventennale. All'esito dell'espletamento delle varie attività di accertamento, il Notaio Dott.

Massimo Saraceno ha riscontrato come segue: ***“la vendita per atto notarile da parte del curatore fallimentare è stata ritenuta***

Come emerge dalla relazione tecnica dell'Arch. Percaccio l'immobile versa in condizioni pessime, apparentemente non presenta danni alle strutture portanti o divisorie è privo di infissi, tamponature e rifiniture, tramezzi, ed ha in comunione una serie di pilastri in corrispondenza della partizione con altra proprietà.

In virtù dell'istanza e del relativo provvedimento di autorizzazione, allegato al presente atto, il Notaio Dott. Massimo Saraceno adempirà allo svolgimento delle operazioni di vendita dell'immobile *de quo* ed alle relative operazioni di avviso ai terzi e di pubblicità, attraverso le forme ed i mezzi più diffusi ed idonei (www.astegiudiziarie.it, portale delle vendite pubbliche) (DL 83/2015) anche con le modalità che seguono:

- l'immobile sito in Pomezia (Rm) Via Romania 105 piano seminterrato (sezione urbana DP - foglio 25, particella 1273 graffata con particella 566 subalterno 1. categoria C/6, classe 2, consistenza 720 mq rendita 1.970,80 verrà posto in vendita, in lotto unico, **senza incanto**
 - o **al valore d'asta:** di euro 362.000,00
 - o **offerta minima:** euro 271.500,00 (-25% del valore d'asta)
 - o in caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad euro 5.000,00 (cinquemila/00) cadauna.
 - o in caso di **asta deserta** il prezzo base subirà un'ulteriore riduzione del 25% fino ad un massimo di tre rinvii deserti.

La pubblicità verrà eseguita, ex art. 490 cpc, mediante

avviso entro 45 giorni prima della data fissata per la vendita (anche eventualmente nello spazio domenicale di "Il Messaggero" riservato al Tribunale di Roma). L'avviso dovrà contenere: il numero della procedura, nome del Giudice, nome del delegato alla vendita, il diritto posto in vendita (proprietà), il Comune in cui si trova, le caratteristiche del bene (vani, piano etc), condizione (libero), le difformità sussistenti (come da relazioni Arch. Percaccio), l'indicazione del valore d'asta e offerta minima, rilanci minimi, termine per presentazione offerte, data luogo ed ora in cui verranno aperte le buste e l'eventuale gara e l'espressa indicazione che maggiori informazioni possono essere ottenute presso la cancelleria del Tribunale del Giudice e/o presso il delegato alla vendita, insomma ogni informazione necessaria e/o utile alla vendita.

Il Notaio dovrà pubblicare l'ordinanza di vendita - contenente l'autorizzazione del Giudice Delegato alla vendita del bene con le difformità di cui sopra - l'avviso e le relazioni di stima, anche l'integrativa compresi gli allegati, almeno 45 giorni prima e fino al giorno delle vendite sul sito "www.astegiudiziarie.it." e "www.tribunale.roma.it", e previamente procedere agli avvisi di legge (trascrizioni e iscrizioni sul bene) L'immobile verrà venduto, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le difformità, pertinente, ragioni, accessioni, servitù attive e passive etc. Eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, ovvero oneri di qualsiasi genere anche urbanistici ovvero di adeguamento alle norme vigenti anche se occulti e non evidenziati in perizia non potranno comportare riduzione di prezzo, risarcimento danni, indennità in quanto di ciò si è tenuto conto nella valutazione del bene. Per la violazione della normativa urbanistica, ove consentito,

l'aggiudicatario potrà chiedere l'applicazione della normativa vigente (L85/47 e mod.) entro i termini di legge (120 giorni). L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellate a norma dell'art. 108 ultimo comma L.F. In occasione della consegna l'acquirente dovrà rilasciare una dichiarazione del seguente tenore: *"Riscontro i beni ricevuti come quelli inventariati e visionati prima dell'acquisto ed esonero il curatore da ogni responsabilità"*.

La partecipazione alla vendita giudiziaria da parte degli offerenti non esonera quest'ultimi dal compiere, preventivamente, visure catastali ed ipotecarie ed ogni altro accertamento.

In ordine alla modalità della vendita.

Le offerte d'acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio Notarile Massimo Saraceno con studio in Roma, Via Alberico II n. 33, delegato alla vendita, entro le ore 9.00 e fino alle 12.30 del giorno precedente alla data fissata per la vendita, escluso il sabato, e saranno aperte presso lo studio notarile alle ore 10 del giorno stabilito per la vendita.

L'offerta dovrà contenere ogni dato richiesto dalla legge, ed in ogni caso: il nome, il cognome, luogo, la data di nascita, la denominazione (società), il codice fiscale e/o la partita IVA, la sede legale, il domicilio, lo stato civile ed il numero telefonico e/o l'indirizzo di posta elettronica dell'offerente, se in regime di comunione dei beni: anche le generalità del coniuge, se minorenni: l'autorizzazione del Giudice Tutelare. Nell'offerta dovranno essere inseriti i dati identificativi dell'immobile. A pena d'inefficacia, il prezzo offerto non potrà essere inferiore ad oltre $\frac{1}{4}$ del valore d'asta indicato anche nell'avviso e dovrà essere interamente versato, sul conto corrente bancario del fallimento n



193/2008 ^{***} entro 120 giorni dall'aggiudicazione (con sospensione del periodo feriale). All'offerta dovranno essere allegati il documento d'identità dell'offerente ed eventualmente del coniuge, originale della procura generale o copia autentica della procura speciale, se l'offerta è fatta a mezzo dell'avvocato; visura camerale della società ovvero altro documento che attesti l'esistenza dei poteri di rappresentanza risalente a non più di tre mesi ed, in ogni caso, ogni atto e/o documento richiesto dalla normativa.

La cauzione: l'offerta dovrà essere accompagnata dalla copia del documento d'identità dell'offerente e da un assegno circolare intestato al Fallimento 193/2008 ^{***} di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione; l'assegno dovrà recare la clausola "non trasferibile" ed essere rilasciato da agenzia operante nel territorio italiano oppure con un vaglia della Banca d'Italia ovvero delle poste italiane "rosa"

Salvo l'art. 571 cpc l'offerta sarà irrevocabile, si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche se questi non compaia il giorno della vendita. Le buste verranno aperte dal Notaio delegato, che redigerà apposito verbale, in presenza dei soli offerenti, delle parti e dei loro avvocati. Se ci saranno più offerte valide inizierà la gara, sull'offerta più alta (60 secondi tra un'offerta e l'altra) con gli aumenti previsti, euro 5.000,00 cadauno, fino all'aggiudicazione al maggior offerente. Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il bene verrà aggiudicato al miglior offerente, sempre nel rispetto del valore d'asta e salvo assegnazioni. All'offerente non aggiudicatario verrà immediatamente restituita la cauzione. Il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà quello indicato dall'offerente in ogni caso non superiore ai 120 giorni

dall'aggiudicazione (soggetto a sospensione feriale). In caso in cui il procuratore legale, l'avvocato, abbia presentato un'offerta per persona da nominare, la nomina dovrà essere fatta al delegato entro tre giorni dalla vendita depositando l'originale della procura speciale oppure della procura generale rilasciate in data non successiva alla vendita. Nel caso in cui il creditore sia rimasto assegnatario in favore di un terzo, la nomina di quest'ultimo dovrà essere fatta al delegato entro cinque giorni dall'assegnazione indicando il nome e cognome e le generalità del terzo, depositando la dichiarazione del terzo, autenticata da un pubblico ufficiale oltre eventuali documenti comprovanti i poteri ovvero autorizzazioni, che intende profittarne. Altrimenti l'aggiudicazione è fatta in favore del creditore sul quale graveranno tutti gli obblighi.

Il saldo del prezzo (prezzo di aggiudicazione meno la cauzione) dovrà essere versato con bonifico bancario sul conto corrente n. 0000105141709 intestato alla Procedura presso Unicredit Spa – agenzia 90 (Roma, V.le G. Cesare n. 54) o con assegno circolare non trasferibile emesso da Istituto bancario italiano, dalle Poste italiane oppure dalla Banca d'Italia nei suddetti termini, in ogni caso entro 120 giorni dall'assegnazione.

Sull'immobile gravano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ciò rileva ai fini della necessità, per l'aggiudicatario, di adempiere al pagamento del saldo del prezzo con ricorso ad un contratto bancario di finanziamento (mutuo fondiario) con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile. A tal fine l'iscrizione di ipoteca di primo grado dovrà essere contestuale al pagamento del saldo del prezzo mediante bonifico bancario sul conto della procedura e/o assegno circolare intestato al Fallimento 193/2008 *** ovvero il netto ricavo

del mutuo potrà essere svincolato nei tempi tecnici richiesti dalla vigente normativa e dalla prassi bancaria. L'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato alla vendita tutti i documenti da quest'ultimo richiesti il delegato presenterà la nota di iscrizione ex art. 585 ult. co. cpc. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme saranno restituite all'Istituto mutuante, senza spese per la procedura, se espressamente da quest'ultimo richiesto e comunicato al delegato e nella cancelleria del Giudice. Nel medesimo termine fissato per il pagamento del saldo, l'aggiudicatario dovrà corrispondere e versare gli oneri fiscali e tributari, nonché le spese ed i compensi dovuti al Notaio Saraceno delegato alla vendita per il trasferimento del bene, l'aggiudicatario dovrà, altresì, provvedere al pagamento delle imposte relative alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, tutto nella misura che verrà tempestivamente quantificata dal delegato. Il delegato redigerà certificazione dell'avvenuto pagamento nei termini delle spese ed degli oneri accessori di cui sopra. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario verranno imputate prima ad oneri accessori, a spese e successivamente a saldo del prezzo. Il mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (saldo prezzo e/o compensi, tasse, oneri accessori etc.) da parte dell'aggiudicatario comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

All'esito dell'eventuale approvazione del presente programma, dunque, l'esponente, salvo diverso provvedimento, depositerà un'istanza integrativa del provvedimento di vendita dell'immobile sito in Pomezia Via Rumania 105 contenente l'espressa autorizzazione del Giudice Delegato a vendere l'immobile *de quo* con le suddette difformità descritte nella relazione dell'Arch. Gloria Carmen Percaccio,



TRIBUNALE DI ROMA
Sezione fallimentare

Fallimento: 193 / 2008

Curatore : CLAUDIA CARDONI

Fase fallimentare: art 104 ter L. F.

Il Giudice delegato,

vista la mancata costituzione del comitato dei creditori ,

letto il primo supplemento del programma di liquidazione ex art 104 ter L.F. depositato il 21.05.2020;

letti i chiarimenti resi dal curatore il 03.06.2020;

ritenuto che il predetto supplemento al programma di liquidazione è conforme alle prescrizioni di legge e rispondente all'interesse dei creditori;

visti gli artt. 25, 41 e 104-ter l. fall.,

APPROVA

il primo supplemento del programma di liquidazione.

Roma 05/06/2020

Il GD

dott. Marco Genna

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it