



URGENTE

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

Sezione Fallimentare

Fallimento n. 323/2021 Daneco Impianti s.r.l. in liquidazione

Giudice delegato: dr. Claudio Tedeschi

Curatori: dott. Francesco Giustiniani – avv. Carmela Migliazzo – avv. Antonella Tassi

Autorizzazione al compimento degli atti conformi al supplemento del programma di liquidazione approvato in data 24/04/2026 dal Comitato dei Creditori e avvio della procedura competitiva per la cessione dei terreni

Ill.mo Dott. Giudice Delegato,

i sottoscritti Curatori del fallimento suindicato, espongono quanto segue:

premesse che

- La DANECO Impianti, nell'attivo del piano di concordato preventivo, aveva indicato quale presumibile valore di realizzo l'importo di Euro 80.000,00 per i terreni siti nel Comune di Trontano (VB), censiti al Catasto Terreni al foglio 36, particelle nn. 547, 548 e 550.
- Tale stima era scaturita da una valutazione effettuata dalla società Prelios Valutations & e-service s.p.a., tenuto conto anche dei gravami trascritti e/o iscritti.
- I Commissari (oggi Curatori) avevano ritenuto necessario accertare la congruità del valore attribuito ai predetti terreni, affidando l'incarico agli ingegneri De Blasi e De Angelis i quali, nel loro elaborato di stima, avevano incrementato il presumibile valore di alienazione ad **Euro 117.750,00**.

considerato che



- Attualmente, tali terreni versano in stato di abbandono e degrado e risultano utilizzati quale deposito incontrollato di rifiuti, con necessita di interventi di bonifica, messa in sicurezza e ripristino (si allegano fotografie);
- La società Autotrasporti, proprietaria di fondi confinanti con i terreni della DANECO, ha rappresentato formalmente la situazione di pregiudizio sotto il profilo ambientale, igienico-sanitario, chiedendo un tempestivo intervento volto alla pulizia, messa in sicurezza e ripristino dello stato dei luoghi.
- In data 20/03/2026 è pervenuta una manifestazione vincolante d'acquisto dei

predetti terreni da parte *****

con sede legale in *****
.....

, iscritta al
Registro Imprese REA***** , in persona dell'Amministratore Unico Sig.

- Il prezzo offerto, nello stato di fatto e di diritto del terreno, è di Euro 62.000,00 con espressa considerazione degli oneri di bonifica che restano a carico dell'offerente (cfr. All. 1).

- L'offerente ha dichiarato la propria disponibilità a partecipare ad una procedura competitiva di vendita.

La Curatela, ritenendo opportuno, nonché vantaggioso per il Fallimento indire subito un esperimento competitivo, ai sensi degli articoli 105 e 107, primo comma, L.F. al prezzo offerto dalla***** hanno chiesto al Comitato dei Creditori di esprimere il suo parere in merito.

- In data 22/04/2026 il Comitato dei Creditori ha espresso parere favore ad indire un esperimento competitivo per i terreni siti nel Comune di Trontano (VB), censiti al Catasto Terreni al foglio 36, particelle nn. 547, 548 e 550 al prezzo base di Euro 62.000,00 pari all'offerta ricevuta da ***** (cfr. All. 2).

Tutto ciò premesso e considerato, ad integrazione del programma di liquidazione approvato in data 27/07/2021 ed ai successivi supplementi, i sottoscritti Curatori



di procedere, ai sensi dell'art. 107 primo comma L.F., all'esperimento di vendita dei terreni siti nel Comune di Trontano (VB), censiti al Catasto Terreni al foglio 36, particelle nn. 547, 548 e 550 al **prezzo base di Euro 62.000,00** oltre accessori come per legge, con le modalità meglio precisate nell'avviso di vendita che integralmente si trascrive:

"AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA

I sottoscritti Avv. Antonella Tassi, Avv. Carmela Migliazzo e Dott. Francesco Giustiniani, in qualità di Curatori del Fallimento n. 323/2021;

A V V I S A N O

che il giorno _____ alle ore _____ presso lo studio del Notaio Vittorio Occorsio in Roma, via Antonio Bertoloni n. 10, è fissata la vendita, mediante procedura competitiva, ai sensi degli articoli 105 e 107, primo comma, Legge fallimentare, alle condizioni e modalità appresso specificate nel disciplinare di vendita, in unico lotto, del seguente:

LOTTO UNICO

Piena proprietà dei terreni siti nel Comune di Trontano (VB), censiti al Catasto

Terreni al foglio 36, particelle nn. 547, 548 e 550

Prezzo base euro 62.000,00

Aumento minimo euro 1.000,00

Deposito cauzionale 10% del prezzo offerto

DISCIPLINARE DI VENDITA

1. Le operazioni di vendita verranno espletate a cura del Notaio Vittorio Occorsio in Roma, via Antonio Bertoloni n. 10, tel. 06.80690399 – fax 0680691363, mail: vittorio.occorsio@notariato.it
2. La vendita verrà effettuata mediante procedura competitiva, regolata dalle disposizioni seguenti, ai sensi dell'articolo 107, primo comma, Legge fallimentare. Non troveranno applicazione, salvo espresso richiamo, le norme del codice di procedura civile in materia di espropriazione, né le norme in materia di asta telematica.
3. Le offerte di acquisto dovranno pervenire, per posta, all'indirizzo del Notaio Vittorio Occorsio, ovvero mediante consegna diretta "a mano", presso lo studio



del Notaio medesimo, entro le ore 13:00 (tredici) del giorno precedente la data fissata per l'esperimento di vendita. Tale termine orario finale di presentazione delle offerte di acquisto è da considerarsi perentorio. Non sono ammesse altre forme di presentazione dell'offerta. Il recapito dell'offerta resta ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo questa non giunga a destinazione nei termini prescritti. In tal caso faranno fede esclusivamente le registrazioni eseguite all'atto del ricevimento del plico presso lo studio del Notaio, che dovrà indicare sulla busta la data e l'orario di deposito dell'offerta. Nulla potrà essere imputato al Notaio per il ritardo o la mancata consegna dell'offerta. Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine perentorio di scadenza, anche indipendentemente dalla volontà del concorrente ed anche se spediti prima del termine medesimo; ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale dell'agenzia accettante. Tali plichi non verranno aperti e verranno considerati come non consegnati, ai fini dell'espletamento della procedura competitiva.

4. Le offerte, da intendersi irrevocabili, devono essere redatte e presentate con le seguenti modalità:

- devono essere inserite in plico che, a pena d'esclusione, dovrà essere chiuso e controfirmato dall'offerente su almeno uno dei lembi di chiusura della busta;
- sul plico dovrà essere apposta l'indicazione del mittente o del presentatore (che potrà essere persona diversa dall'offerente) e la dicitura "offerta segreta e documenti per la partecipazione all'asta del giorno per il *"LOTTO UNICO" - Fallimento n. 323/2021 Tribunale di Roma"*;
- il plico dovrà contenere, a pena di esclusione:
 - o la domanda di partecipazione all'asta con indicazione dell'offerta economica, redatta in carta semplice, datata e sottoscritta con firma autografa dell'offerente ovvero del legale rappresentante dell'offerente;
 - o uno o più assegni circolari non trasferibili per cauzione, di importo complessivo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, all'ordine del *"Fall. n. 323/2021 - DANECO IMPIANTI S.r.l."*
 - o copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento dell'offerente persona fisica, ovvero del legale rappresentante del soggetto offerente diverso da persona fisica;

- o certificato di iscrizione al Registro delle Imprese o visura aggiornata del Registro delle Imprese (nei casi in cui il soggetto offerente sia una società soggetta ad iscrizione), ovvero valido certificato rilasciato dalle competenti autorità (per le altre persone giuridiche), dai quali risultino anche i poteri della persona fisica che abbia sottoscritto l'offerta, nonché, ove necessarie, copia delle eventuali delibere autorizzative degli organi sociali; nel caso di enti non soggetti ad iscrizione, copia dell'atto costitutivo o dello statuto e della documentazione comprovante il conferimento dei poteri al legale rappresentante;

la domanda dovrà riportare:

- o per le persone fisiche, l'indicazione di nome e cognome, luogo e data di nascita, residenza o domicilio, codice fiscale, stato civile ed eventuale regime patrimoniale (in caso di acquisto in comunione dei beni, anche i corrispondenti dati del coniuge) e recapiti (PEC, fax, e-mail, telefono) dell'offerente;
- o per le società, gli enti e gli organismi di qualsiasi tipo diversi dalle persone fisiche, l'indicazione di denominazione o ragione sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese o ad altri registri, sede legale, codice fiscale, recapiti (PEC, fax, e-mail, telefono), generalità e codice fiscale del legale rappresentante;
- o l'indicazione del lotto per il quale è formulata l'offerta;
- o l'indicazione, in cifre ed in lettere, del prezzo offerto per l'acquisto del compendio aziendale, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta (ovvero al prezzo base per le offerte residuali, con gli effetti appresso indicati), a pena di invalidità dell'offerta; in caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre ed il prezzo indicato in lettere, sarà ritenuto valido l'importo più elevato;
- o l'indicazione del termine per il pagamento del saldo del prezzo, in caso di aggiudicazione, se inferiore a quello massimo appresso indicato;
- o la dichiarazione espressa:
 - di accettazione integrale e incondizionata di tutti i termini e di tutte le condizioni contenute nel presente disciplinare di vendita;



- di essere a conoscenza dello stato di fatto e di diritto dei terreni siti Comune di Trontano (VB);
- la sottoscrizione per esteso in calce e la sigla su ogni pagina da parte del soggetto interessato - persona fisica ovvero da parte del legale rappresentante del soggetto interessato
- persona giuridica ovvero da parte del procuratore.

E' ammessa la presentazione dell'offerta e la partecipazione all'asta a mezzo procuratore; in tal caso, dovrà essere allegata alla domanda ed inserita nel plico, in originale o in copia autentica, la relativa procura, rilasciata in forma pubblica od autentica.

Non è ammessa l'offerta per persona da nominare.

Non saranno ritenute ammissibili, in nessun caso, offerte per titolo diverso dall'acquisto od offerte condizionate.

5. Le operazioni di vendita (apertura dei plichi, esame delle offerte di acquisto ed eventuale gara tra gli offerenti) verranno espletate senza soluzione di continuità, dal Notaio, a decorrere dall'orario precisato nell'Avviso.

Il Notaio provvederà alla verifica dell'integrità dei plichi ed alla loro apertura, redigendo apposito verbale nel quale darà atto, tra l'altro: del rispetto dei termini di consegna dei plichi; dello svolgimento delle operazioni di apertura dei plichi; della conformità dei plichi alle prescrizioni del presente "Disciplinare di Vendita"; della presenza di offerte di acquisto; dell'eventuale presentazione di offerte palesi di acquisto in aumento e dei relativi esiti; dell'aggiudicazione, o meno, del lotto.

L'aggiudicatario, in caso di mancata presenza dello stesso all'asta, sarà in ogni caso informato tempestivamente dell'esito favorevole dell'asta, mediante comunicazione da inoltrarsi, a cura del Notaio, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, al domicilio eletto, o a mezzo PEC.

Il verbale d'asta non ha valore di contratto. Gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula del contratto di compravendita, avanti il Notaio Vittorio Occorsio.

Tutte le imposte, i tributi e/o diritti inerenti il verbale d'asta e l'aggiudicazione sono interamente a carico dell'aggiudicatario.



6. Le offerte potranno essere:

- di importo pari ovvero in aumento rispetto al prezzo base d'asta di acquisto del lotto;

Le eventuali offerte formulate in ribasso saranno considerate invalide. Nell'esame delle offerte si terrà conto dei seguenti criteri:

a) nel caso di presentazione di offerte almeno pari alla base d'asta per le offerte principali:

- in presenza di una sola offerta segreta valida per importo pari o superiore al prezzo base per le offerte principali, si darà luogo all'aggiudicazione in favore dell'offerente;
- in presenza di più offerte valide per importo pari o superiore al prezzo base per le offerte principali, si svolgerà una gara tra gli offerenti, partendo dal maggiore tra i prezzi offerti. I soggetti ammessi alla gara potranno presentare offerte palesi in aumento rispetto al prezzo base di gara, con rilanci non inferiori agli importi sopra indicati. Ogni offerta validamente formulata sarà indicata nel verbale dell'asta redatto a cura del Notaio. In assenza di offerte in aumento nel minuto successivo all'apertura della gara o dall'ultima offerta in aumento valida, il Notaio aggiudicherà il compendio in favore del miglior offerente, indicando quale prezzo di aggiudicazione l'importo dell'offerta maggiore;
- in presenza di più offerte valide di eguale importo, in mancanza di rilanci, sarà preferita, nell'ordine:
 - o l'offerta che preveda un minor termine per il pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione;
 - o l'offerta corredata da una cauzione di importo maggiore;
 - o l'offerta presentata per prima.

7. La cauzione da costituire in favore del Fallimento n.323/2021 Tribunale di Roma - "DANECO IMPIANTI S.r.l.", dovrà essere di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, e versata mediante uno o più assegni circolari non trasferibili all'ordine del "Fall. 323/2021 - DANECO IMPIANTI S.r.l.".

La cauzione e il fondo spese costituiti mediante assegni circolari verranno restituiti ai soggetti non aggiudicatari al termine delle operazioni d'asta. In ogni



caso la cauzione e il fondo spese verranno restituiti senza alcun riconoscimento di interessi o di maggiorazioni a qualunque titolo pretese.

La cauzione costituita dal soggetto aggiudicatario verrà imputata in conto prezzo, al momento della stipula dell'atto di trasferimento.

8. Ciascun soggetto che ha presentato offerta ha l'onere di presenziare alle operazioni di apertura dei plichi, anche al fine di partecipare eventualmente, ove ne ricorrano i presupposti per come in precedenza definiti, alle operazioni di presentazione di offerte palesi in aumento.

9. Le offerte di acquisto saranno ritenute, in ogni caso, irrevocabili e vincolanti per un periodo di tempo di sessanta giorni successivi alla data dell'Asta.

10. I Curatori Fallimentari informeranno degli esiti della procedura d'Asta e dell'eventuale aggiudicazione il Giudice Delegato e il Comitato dei Creditori, depositando in cancelleria la relativa documentazione, ai sensi dell'art. 107 Legge fallimentare, anche al fine di consentire l'esercizio del potere di sospensione della vendita, ai sensi dell'art. 108 Legge fallimentare.

11. In caso di aggiudicazione, il contratto di compravendita dovrà essere stipulato innanzi al Notaio Vittorio Occorsio entro sessanta giorni dall'asta, previa convocazione scritta inviata dai Curatori all'aggiudicatario a mezzo telegramma, lettera raccomandata a/r o PEC almeno cinque giorni prima. Nel caso di mancata stipula per fatto non imputabile all'aggiudicatario (ad esempio, a titolo esemplificativo e non tassativo, per l'eventuale sospensione della vendita disposta dal giudice delegato ai sensi dell'art. 108 Legge fallimentare), l'offerta del medesimo resterà valida e vincolante fino alla scadenza del termine di cui al punto 9. Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, salvo il diritto al maggior danno, pari alla differenza tra il prezzo offerto e la somma tra il prezzo della nuova aggiudicazione e la cauzione trattenuta. In tale caso la Procedura potrà, a proprio insindacabile giudizio, indire una nuova asta, ovvero aggiudicare il lotto al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella risultata aggiudicataria.

12. Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto in unica soluzione entro sessanta giorni dalla redazione del verbale d'asta, mediante assegni circolari non trasferibili emessi all'ordine del "Fall. 323/2021 – DANECO IMPIANTI S.r.l."



ovvero mediante bonifico bancario sul conto della Procedura, previa imputazione in conto prezzo di quanto già versato alla Procedura a titolo cauzionale.

13. L'aggiudicatario è tenuto a corrispondere, al momento della stipula del contratto di compravendita, a mezzo assegno circolare all'ordine del Notaio designato dai Curatori o mediante bonifico sul conto corrente dedicato indicato dal medesimo Notaio un importo corrispondente a quello delle spese relative alla vendita che saranno quantificate dal Notaio stesso, ivi compresi onorari, tasse, imposte, accessori, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connessi, eventualmente mediante rimborso alla Procedura di quanto da essa anticipato e senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura medesima.

14. Grava su ciascun soggetto che presenti offerte, l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni costituenti il lotto in vendita e di tutta la documentazione inerente (documentazione inerente la procedura di vendita).

Al fine di verificare la documentazione agli atti della procedura o svolgere altre attività di due diligence tecnica sulla documentazione messa a disposizione, i soggetti interessati dovranno inviare una manifestazione di interesse in forma scritta, sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto interessato o da un procuratore munito dei relativi poteri di rappresentanza, inviata mediante posta elettronica certificata al seguente indirizzo PEC: f323.2021roma@pecfallimenti.it.

Tutte le informazioni assunte dovranno essere autonomamente verificate dagli interessati. La procedura, unitamente al consulente o incaricati a qualsiasi titolo, non assume alcuna responsabilità né fornisce alcuna garanzia circa la correttezza e completezza delle informazioni e della documentazione fornita o trasmessa in qualsiasi altra forma ai soggetti interessati; è, pertanto, onere esclusivo dei medesimi verificare a proprio esclusivo rischio, spese e responsabilità tale documentazione.

15. I beni costituenti il lotto in vendita vengono venduti come visti e piaciuti, a corpo e non a misura (eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), nello stato di fatto e di diritto esistente, con i diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, canoni, vincoli esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi.

Nel contratto di compravendita la parte acquirente darà atto della rinuncia a titolo definitivo ed abdicativo alla garanzia per i vizi di cui all'art. 2922 c.c. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità



- per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla procedura - oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella documentazione esaminata, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta.

16. Il Curatore in ogni momento della procedura e fino al perfezionamento della vendita avrà la facoltà di sospendere ovvero di non portare a compimento la procedura di vendita, ai sensi dell'art. 107 L.F. ove pervenga, offerta d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, determinando, in tale ipotesi, le modalità di una eventuale ulteriore gara, ovvero di non procedere alla aggiudicazione o alla vendita senza che i concorrenti possano avanzare alcuna pretesa di tipo risarcitorio, restitutorio, ovvero proporre azioni di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., fermo il solo obbligo di restituzione delle cauzioni versate, rimanendo a carico degli offerenti o aggiudicatari ogni alea, rischio ed onere connesso all'esercizio di dette facoltà.

17. Il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni di cui alla vigente normativa in materia di protezione dei dati personali così come modificata dal d.lgs. 101/2018 di adeguamento al GDPR e il trattamento dei dati personali avverrà per finalità e con modalità strettamente necessarie o strumentali per consentire l'accertamento dell'inidoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima. I titolari del trattamento saranno gli organi della procedura concordataria.

18. La pubblicità del presente avviso verrà effettuata a cura del Curatore.

In particolare l'avviso dovrà essere pubblicato, almeno trenta giorni prima della data fissata per lo svolgimento delle operazioni di vendita, ai sensi dell'articolo 107 Legge fallimentare, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, sul portale www.astegiudiziarie.it con l'indicazione del prezzo base sopra indicato e della data di scadenza di presentazione delle offerte

Il presente avviso, in ogni caso, non costituisce proposta irrevocabile né offerta al pubblico, né sollecitazione al pubblico risparmio, né impegna in alcun modo il Curatore a contrarre con gli offerenti."

** ** *

In considerazione di quanto proposto gli scriventi Curatori ad integrazione del precedente programma di liquidazione ed ai successivi supplementi, in osservanza a quanto disposto dall'art. 104 ter, 6° comma L.F.

chiedono

alla S.V. Ill.ma, vista l'approvazione già ricevuta dal Comitato dei Creditori, di autorizzare il compimento degli atti ad esso conformi, con conseguente avvio della procedura competitiva per la vendita dei terreni siti nel Comune di Trontano (VB), censiti al Catasto Terreni al foglio 36, particelle nn. 547, 548 e 550 al prezzo base di cui all'offerta della ***** ossia di Euro 62.000,00 oltre imposte se dovute, alle condizioni sopra indicate

Ove dovessero verificarsi eventuali sopravvenute esigenze, tali da incidere sul contenuto del presente programma, sarà cura degli scriventi procedere alla tempestiva redazione di suoi supplementi, ai sensi dell'art. 104 ter 6 comma L.F..

Con osservanza

Roma, 19 maggio 2026

I Curatori

Dott. Francesco Giustiniani

Avv. Carmela Migliazzo

Avv. Antonella Tassi

Allegati:

- 1) Offerta ricevuta da ***** 1
- 2) Richiesta parere Comitato dei Creditori
- 3) Approvazione del Comitato dei Creditori.

