

Visto,
si approva il programma di liquidazione e si autorizza l'esecuzione degli atti conformi.
11/10/2023

ISTANZA N. 003
06/10/2023

Descrizione: **Programma di liquidazione**

Procedura: **487/2021 Nr**

Tipologia Procedura: **Fallimento**

Giudice Delegato: **Dott. Stefano Cardinali**

Curatore: **Dott. Claudio Santini**



N. r.g. Fall.: 487/2021

PROGRAMMA DI

ASTE LIQUIDAZIONE
GIUDIZIARIE.it

Giudice delegato: **Dott. Stefano Cardinali**

Curatore: **Dott. Claudio Santini**

Comitato dei creditori: **no**

Oggetto: **Programma di liquidazione**

ASTE GIUDIZIARIE.it
TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE

All'Ill.mo Dott. Stefano Cardinali, Giudice Delegato al

Fallimento n. 487/2021 ***

Il sottoscritto dott. Claudio Santini, Curatore del fallimento in epigrafe,

PREMESSO

- che con sentenza n. 503/2021 del 24/6/2021 il Tribunale Civile di Roma,

Sezione Fallimentare ha dichiarato il

ASTE GIUDIZIARIE.it

nominando il sottoscritto Curatore:

- che dagli accertamenti eseguiti, il fallito risulta proprietario delle seguenti quote di proprietà pro-indiviso di beni immobili:

- quota di proprietà pro-indiviso pari a 5/100 in regime di comunione legale dei beni di un locale a destinazione commerciale sito nel Comune di Roma, avente accesso da Via Dei Monti di Primavalle civv. 256 e 258, attualmente censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 356, particella 602, subalterno 2;

- quota di proprietà pro-indiviso pari a 5/100 in regime di comunione

ASTE GIUDIZIARIE.it



legale dei beni di un locale a destinazione commerciale sito nel

Comune di Roma, avente accesso da Via Dei Monti di Primavalle civ.

260, attualmente censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 356,

particella 602, subalterno 3;

- quota di proprietà pro-indiviso pari a 15/100 in regime di separazione

legale dei beni di un locale a destinazione commerciale sito nel

Comune di Roma avente accesso da Piazza dei Cinquecento civv. 42 e

43 attualmente censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 481,

particella 75, subalterno 14;

- che con provvedimento della S.V. Ill.ma del 12/11/2021, è stato nominato il Geom. Sergio Cruciani con l'incarico, tra l'altro, di stabilire il più probabile valore di mercato delle suddette quote di proprietà;

- che il Geom. Sergio Cruciani, ha trasmesso in data 16/2/2023 (con ritardo a lui non imputabile dovuto ai rallentamenti negli accertamenti urbanistici per l'intasamento degli uffici comunali causa Covid) il proprio elaborato peritale (di cui si allega copia, **sub 1**), dalle cui conclusioni, le suddette quote di proprietà di immobili, sono state stimate come segue:

- quota di proprietà pro-indiviso pari a 5/100 in regime di comunione

legale dei beni di un locale a destinazione commerciale sito nel

Comune di Roma, avente accesso da Via Dei Monti di Primavalle

civv. 256 e 258, attualmente censito al NCEU del Comune di Roma al

foglio 356, particella 602, subalterno 2. **Valore stimato euro**

5.900.00;

- quota di proprietà pro-indiviso pari a 5/100 in regime di comunione

legale dei beni di un locale a destinazione commerciale sito nel

Comune di Roma, avente accesso da Via Dei Monti di Primavalle civ.
260, attualmente censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 356,
particella 602, subalterno 3. **Valore stimato euro 4.200,00;**

- quota di proprietà pro-indiviso pari a 15/100 in regime di separazione
legale dei beni di un locale a destinazione commerciale sito nel
Comune di Roma avente accesso da Piazza dei Cinquecento civv. 42 e
43 attualmente censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 481,
particella 75, subalterno 14. **Valore di stima euro 44.500,00;**

OMI SSI S

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

OMISSIS

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: SAKTINI CLAUDIO Emesso Da: InfoCamera Qualified Electronic Signature CA Serial#: 14ac17

Firmato Da: CARDINALI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1edfbb3fead108113658976177081424

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it**TUTTO CIO' PREMESSO**

il sottoscritto Curatore, a norma dell'art. 104-ter, L.F., sottopone all'approvazione della S.V. Ill.ma. il seguente

PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE**1. ALIENAZIONE BENI IMMOBILI**

Come precedentemente indicato, all'attivo fallimentare sono stati acquisiti e stimati i seguenti beni immobili:

- o quota di proprietà pro-indiviso pari a 5/100 in regime di comunione legale dei beni di un locale a destinazione commerciale sito nel Comune di Roma, avente accesso da Via Dei Monti di Primavalle civv. 256 e 258, attualmente censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 356, particella 602, subalterno 2, stimata in complessivi euro **5.900,00.** **Il**

Fallimento procederà alla vendita della sola quota di proprietà del fallito senza considerare quella di spettanza del coniuge nella misura di 2,5/100 dell'intero immobile, al prezzo base d'asta di euro 2.950,00.

- o quota di proprietà pro-indiviso pari a 5/100 in regime di comunione legale dei beni di un locale a destinazione commerciale sito nel Comune di Roma, avente accesso da Via Dei Monti di Primavalle civ. 260, attualmente censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 356,

particella 602, subalterno 3, stimata in complessivi euro 4.200,00. **II**

Fallimento procederà alla vendita della sola quota di proprietà del fallito senza considerare quella di spettanza del coniuge nella misura di 2,5/100 dell'intero immobile, al prezzo base d'asta di euro 2.100,00.

o quota di proprietà pro-indiviso pari a 15/100 in regime di separazione legale dei beni di un locale a destinazione commerciale sito nel Comune di Roma avente accesso da Piazza dei Cinquecento civv. 42 e 43 attualmente censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 481, particella 75, subalterno 14, stimata in complessivi euro 44.500,00. **II**

Fallimento procederà alla vendita dell'intera quota di proprietà del fallito essendo stata acquisita in regime di separazione dei beni al prezzo base d'asta di euro 44.500,00.

Tutti i beni immobili sopra indicati, per ragioni di economicità e opportunità, saranno venduti in unico lotto.

La vendita degli immobili avverrà in conformità a quanto stabilito dall'art. 107, l.f.; in particolare si procederà alla loro alienazione, previo esperimento di procedura competitiva.

La vendita avverrà a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni immobili, mediante la raccolta di offerte da depositare presso lo studio del Curatore, in Roma viale Bruno Buozzi n. 5, regolarmente cauzionate, entro le ore 18:00 del primo giorno feriale precedente a quello fissato per la vendita.

Per ogni dettaglio si fa riferimento all'elaborato peritale redatto dal Geom. Sergio Cruciani.

La domanda di partecipazione potrà essere presentata personalmente o attraverso un legale, per persona da nominare - entro 3 giorni dall'aggiudicazione, lo stesso

dovrà comunicare il nome dell'aggiudicatario -, in busta chiusa con la sola

indicazione del nome del numero della procedura e dovrà contenere:

- Il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico ed indirizzo mail del soggetto cui andranno intestate le quote immobiliari. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

- I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle condizioni tutte di vendita. In particolare dello stato urbanistico e catastale dell'immobile in vendita.

L'offerta presentata è irrevocabile e deve essere dichiarata tale per almeno 30 giorni, a pena di inefficacia dell'offerta.

All'offerta dovrà essere allegata:

- Qualora l'offerente sia una società, un certificato di vigenza rilasciato dal Registro delle Imprese avente data non precedente a 15 giorni, da cui risulti il legale rappresentante ed i suoi poteri di firma;
- Una fotocopia del documento di identità dell'offerente;
- Assegno circolare non trasferibile intestato al Fallimento, pari al 20% del prezzo base di vendita, a titolo di cauzione;
- alla vendita non sarà applicabile l'art. 571 c.p.c. previsto per la presentazione di offerte in diminuzione del 25% del prezzo base.

Della vendita sarà data pubblica notizia prima dell'inizio della procedura

competitiva mediante:

- pubblicazione sul Portale Nazionale delle Vendite Pubbliche;
- notifica dell'avviso di vendita a ciascuno dei creditori ammessi al passivo

con diritto di prelazione sull'immobile ed ai creditori ipotecari iscritti, secondo le risultanze dei certificati ventennali che saranno rilasciati dal

Notaio Dott. Andrea De Nicola al quale verrà affidato l'incarico.

- pubblicazione sul quotidiano "Il Messaggero" di Roma, e sul sito "Astegiudiziarie.it".

Qualora non verranno depositate offerte il verbale di asta deserta sarà redatto dal Curatore.

L'apertura delle buste avverrà davanti al Curatore nel giorno fissato, che procederà all'aggiudicazione.

Qualora i partecipanti non divengano aggiudicatari, la cauzione sarà loro immediatamente restituita, al termine della procedura competitiva.

Qualora vi sarà un'unica offerta, l'immobile verrà aggiudicato all'unico offerente senza rilancio minimo.

Qualora siano state proposte più offerte valide, si procederà subito a gara sulla base dell'offerta più alta e solo tra gli offerenti presenti. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine massimo di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore ad € 500,00. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto non seguito da nuova offerta in rialzo nel predetto termine. Il saldo del prezzo dell'aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione costituita) dovrà essere versato mediante assegno circolare intestato al Fallimento, ovvero mediante bonifico bancario entro 70 giorni dall'aggiudicazione.

Il versamento del saldo prezzo potrà anche avvenire ratealmente, nel caso in cui l'aggiudicatario ne abbia fatto richiesta nell'offerta e dimostri la sussistenza di giustificati motivi oggettivi, comunque non oltre 12 mesi dall'avvenuta aggiudicazione.

Le rate dovranno essere corrisposte entro il giorno 5 di ogni mese con bonifico bancario. In tal caso l'aggiudicatario, sempre che ne faccia richiesta, potrà essere immesso nel possesso dell'immobile venduto, a condizione che sia prestata una fideiussione bancaria, autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da un istituto di credito, per un importo pari ad almeno il trenta per cento del prezzo di vendita. In caso di inadempimento dell'aggiudicatario si applicano le disposizioni dell'art. 587 c.p.c.

Al momento della sottoscrizione dell'atto di vendita, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché al pagamento del compenso al Notaio rogante per la stipula dell'atto di compravendita e del verbale di aggiudicazione, per la registrazione, trascrizione e voltura dello stesso atto. La cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli sugli immobili, sarà ad esclusivo onere dell'aggiudicatario. Il Sig. Giudice delegato, ai sensi dell'art. 108 l.f., ne ordinerà con decreto la cancellazione all'Ufficio del Territorio competente.

Verranno esperiti n. 6 tentativi di vendita. Il primo esperimento di vendita verrà eseguito ai prezzi base sopra indicati. Al termine di ciascuno di essi, in caso di esito infruttuoso, il prezzo base di vendita verrà ridotto del 20%.

Al termine dei sei esperimenti di vendita sopra indicati, eventualmente rimasti infruttuosi, si procederà ad effettuare ultimo esperimento di vendita al prezzo di euro 8.000,00 alle stesse condizioni.

Qualora anche quest'ultimo esperimento andrà deserto, le quote immobiliari in

vendita saranno oggetto di rinuncia ai sensi dell'art. 104-ter, comma 8, L.F.

Le offerte in aumento di 1/10 devono essere presentate in busta chiusa presso lo

studio del curatore, entro le ore 18:00 del decimo giorno libero successivo alla

data dell'aggiudicazione provvisoria. Sulla busta dovrà essere indicato

esclusivamente il nome ed il numero della procedura.

L'offerta dovrà essere formulata e contenere gli stessi elementi dell'offerta di cui

sopra. Il prezzo offerto dovrà essere superiore di almeno 1/10 del prezzo di

aggiudicazione. Il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri accessori

sarà di 60 giorni dalla data di aggiudicazione.

All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento

di identità dell'offerente, nonché un assegno bancario circolare non trasferibile,

intestato al Fallimento pari al 20% del prezzo offerto a titolo di cauzione.

Scaduto il termine per proporre offerte in aumento di 1/10, si procederà alla

apertura delle buste presso lo studio del Curatore e sarà redatto apposito verbale.

Della vendita si darà comunicazione all'aggiudicatario provvisorio.

Sarà indetta gara tra l'offerente in aumento e l'aggiudicatario provvisorio.

Qualora sia presente il solo offerente in aumento, ovvero nell'ipotesi un cui

l'aggiudicatario provvisorio non effettui, a sua volta, una offerta in aumento, il

bene sarà aggiudicato definitivamente all'offerente in aumento di 1/10 al prezzo

indicato nell'offerta.

Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la

cauzione prestata) dovrà essere versato mediante assegno bancario circolare

intestato al Fallimento, entro 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

Tutte le spese e gli oneri saranno a completo carico dell'aggiudicatario, ivi

comprese le spese notarili e le imposte indirette dovute, fatta eccezione per l'IMU e la TASI, conseguenti al trasferimento. Il notaio incaricato della redazione dell'atto di trasferimento sarà il Dott. Andrea De Nicola, con studio in Roma, Via Cola di Rienzo n. 285.

2. ALIENAZIONE QUOTE SOCIETARIE



OMISSIS



Firmato Da: SANTINI CLAUDIO Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 14ac17

Firmato Da: CARDINALI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 1edfbb3fead:0811365897617|081424



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

OMISSIS

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: SANTINI CLAUDIO Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 14ac17

Firmato Da: CARDINALI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1edfbb3fead:0811365697617|081424

* * *

Quanto sopra premesso.

ASTE GIUDIZIARIE.it

CHIEDE

che il Sig. Giudice Delegato ai sensi dell'art. 41, IV comma l.fall., non essendo stato costituito il Comitato dei Creditori per indisponibilità degli stessi, voglia approvare il programma di liquidazione e successivamente autorizzare l'esecuzione degli atti ad esso conformi.

Con ossequi.

Roma, 5 ottobre 2023

IL CURATORE

(dott. Claudio Santini)