

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

PROGRAMMA DI

SEZIONE FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE

All'Ill.mo Dott. Marco Genna, Giudice Delegato al

Fallimento n. 521/2022 Edilizia Albanese 98 srl

Il sottoscritto Dott. Claudio Santini, Curatore del predetto fallimento, espone

e chiede quanto segue:

PREMESSO

- che con sentenza del 21.10.2022, il Tribunale Civile di Roma ha dichiarato il Fallimento della Edilizia Albanese 98 S.r.l. già^{***}
^{***}, nominando Giudice delegato la S.V. Ill.ma e il sottoscritto come curatore;
- che l'inventario è stato completato con deposito del relativo verbale;
- che il Comitato dei creditori non è stato ancora istituito, per indisponibilità dei creditori;
- che, allo stato, non sono pervenute proposte di concordato fallimentare, né segnalazioni in merito ad eventuali proposte in tal senso;
- che la società fallita è proprietaria, tra l'altro, dei beni immobili ubicati in Albano Laziale (RM), attualmente occupati senza titolo. La S.V. Ill.ma con provvedimento dell'11.09.2023 ha ordinato agli attuali occupanti ai sensi dell'art. 560 terzo comma c.p.c., il rilascio degli immobili. Attività attualmente in corso;
- che al fine di ridurre le spese di procedura per le vendite immobiliari, si ritiene opportuno conferire incarico ad un commissionario accreditato ed individuato nella società PBG Srl, con sede in Piazza Francesco Borgongini Duca, C.F. 07748311003 (si allega copia della bozza del



contratto **sub. 1)** Il fallimento sosterrà unicamente la spesa relativa alla pubblicazione sul portale PVP per un importo di euro 100,00 a lotto, e per l'inserzione sul sito Aste Giudiziarie;

- che è stata depositata (21.09.2023) relazione di stima da parte del Geometra Sergio Cruciani, nominato dalla procedura per tutti gli accertamenti tecnici propedeutici per la vendita, nonché per la stima degli immobili stessi;

- che il notaio Dr. Andrea De Nicola sarà incaricato alla redazione e il rilascio della relazione ventennale, necessaria per procedere agli adempimenti di rito, formulando il preventivo di € 2.330,00 iva inclusa;

- che è stata trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Roma II la sentenza di fallimento. Inoltre è stata presentata la prescritta dichiarazione IMU al Comune di competenza;

- la vendita verrà eseguita secondo la procedura telematica, e secondo le modalità previste nel contratto allegato alla presente; ovvero attraverso l'inserzione sui portali di vendita tramite Web, come indicato nel contratto in bozza allegato. La società PBG S.r.l. si occuperà di pubblicare la vendita e di effettuare tutte le inserzioni sui portali di vendita. Procederà ad organizzare gli esperimenti di vendita nel portale online <https://pbg.fallcoaste.it>. Le offerte telematiche dovranno essere cauzionate mediante il versamento, pari al 20% dell'offerta minima (base d'asta), mediante assegno circolare intestato al "Fallimento 521/2022 Edilizia Albanese 98 srl". Oltre al versamento della cauzione, verrà richiesta ulteriore documentazione da allegare "obbligatoriamente" nella sezione caricamento della documentazione richiesta dal venditore: copia



dell'assegno circolare a titolo di cauzione; un valido documento di riconoscimento dell'offerente persona fisica, ovvero, nel caso di società/ente, una visura camerale aggiornata oltre al documento di riconoscimento del legale rappresentate pro-tempore, i cui connessi poteri dovranno essere supportati da idonea documentazione; l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita, delle perizie di stima e delle relazioni tecniche e notarili inerenti alla procedura di vendita;

- che come da bozza del contratto allegato, saranno interamente a carico dell'aggiudicatario le commissioni a favore della PBG s.r.l.;

TUTTO CIO' PREMESSO

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

PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

1. ATTIVO FALLIMENTARE

Il Curatore, anche attraverso l'ausilio dei consulenti nominati, ha individuato, tra l'altro, il seguente attivo fallimentare della società fallita. Di seguito viene indicato il dettaglio dei singoli beni:

A-BENI MOBILI

1. Gru MC68B matricola 92557 POTAIN anno 2003 con braccio di 45 metri due terzi. Il mezzo risulta in pessimo stato di conservazione, con alcune parti danneggiate e/o mancanti ed è privo dei documenti di riferimento. Il bene è stato valutato in euro 4.000,00 (quattromilaeuro/00).

Si procederà alla vendita mediante procedura competitiva. Prezzo base €



4.000,00 (quattromilaeuro/00). I rilanci minimi saranno pari ad € **200,00 (duecentoeuro/00).**

Verranno esperiti n. **6 tentativi di vendita**, al termine di ogni esperimento di vendita, in caso di esito infruttuoso, il prezzo base di vendita verrà ridotto del 15%. La vendita avverrà a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, mediante la raccolta di offerte da depositare secondo il regolamento del Commissionario PBG srl. **(sub.2)**

L'offerta dovrà essere inviata telematicamente secondo il regolamento di vendita.

La cauzione dovrà essere costituita da **Assegno circolare non trasferibile** intestato al "Fallimento n. 521/2022 Edilizia Albanese 98 srl", pari al 20 per cento del prezzo base di vendita, da consegnarsi presso il commissionario;

Della vendita sarà data pubblica notizia quarantacinque giorni prima dell'inizio della procedura competitiva mediante:

-inserzione sul portale PVP a cura del commissionario;

-inserzione sul sito Aste Giudiziarie a cura del Fallimento;

Qualora non verranno effettuate offerte il verbale di asta deserta sarà redatto dal Commissionario PBG srl.

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

Qualora vi sarà un'unica offerta, il bene verrà aggiudicato all'unico offerente, per il prezzo offerto, senza rilanci.

Il saldo del prezzo dell'aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante **assegno circolare** o bonifico bancario intestato al Fallimento n. 521/2022 Edilizia Albanese 98



srl, **entro 20 giorni dall'aggiudicazione.**

L'aggiudicazione diviene definitiva decorsi dieci giorni dall'aggiudicazione provvisoria e sempre che entro tale termine non sia stata presentata una valida offerta in aumento di 1/10.

L'asporto del bene sarà a carico dell'aggiudicatario. Così come tutti gli oneri fiscali accessori.

B- IMMOBILI

Immobili situati nel Comune di ALBANO LAZIALE (RM) via del Pascolaro n. 22 di proprietà della Edilizia Albanese 98 Srl come di seguito descritti:

1. Foglio 36 particella 85 subalterno 501, Ctg A/7 classe 4 Consistenza 13, 5 vani, Rendita Catastale € 1917,35 – Via del Pascolaro n. 22 – Piano Terra, Primo e Secondo. (Abitazione principale con corte annessa):

2. Foglio 36 particella 85 subalterno 1, Ctg A/4 classe 2 Consistenza 3,0 vani, Rendita Catastale € 154,94 – Via del Pascolaro n. 22 – Piano Terra, Primo. (Dependance abitativa con corte annessa);

3. Foglio 36 particella 63 – Consistenza Ha 00.19.70, Qualità Pascolo di classe 5, R.D. Euro 0,20, R.A. Euro 0,10 (Terreno);

4. Foglio 36 particella 120 – Consistenza Ha 00.08.15, Qualità Vigneto di classe 5, R.D. Euro 7,37, R.A. Euro 3,79 (Terreno);

5. Foglio 36 particella 184 – Consistenza Ha 00.08.70, Qualità Vigneto di classe 5, R.D. Euro 7,86, R.A. Euro 4,04 (Terreno);

Si procederà alla vendita mediante procedura competitiva in unico lotto.

Prezzo base € **590.150,00**

(cinquecentonovantamilaeurocentocinquanta/00). I rilanci minimi saranno pari ad € **10.000,00 (diecimila/00).**

Il geom. Sergio Cruciani nella sua perizia ha evidenziato le seguenti criticità sugli immobili: *“A conclusione e riepilogo dell’indagine urbanistica eseguita, per quanto rinvenuto agli atti, si è evidenziata la necessità della presentazione di un titolo edilizio a sanatoria per ogni immobile sopra elencato, in quanto in tutto il compendio sono emerse “difformità” urbanistiche più o meno importanti. Per uno di essi (immobile 1), anche la necessità di portare a conclusione l’iter burocratico, ancora in itinere, della domanda di sanatoria. Nella fattispecie e a riepilogo si dovrà:*

Per l’immobile n. 1:

· Definire la domanda di sanatoria prot. 6729 del 13 marzo 1986 – fascicolo 682/S, che sarà subordinata, stanti le informazioni assunte al Comune di Marino, al ri-ottenimento di tutti i nulla osta previsti dai vincoli imposti, all’integrazione di eventuale documentazione aggiuntiva scaduta o mancante, al pagamento dei tributi mancanti, ivi compresi gli interessi previsti dalla legge, fino ad arrivare al rilascio della concessione edilizia in sanatoria;

· Il cambio di destinazione d’uso nell’ambito della stessa categoria da garage a cantina del locale al piano terra.

Per l’immobile n. 2:

· Regolarizzare a sanatoria quanto internamente modificato rispetto alla planimetria catastale depositata agli atti nel 1986, ribadendo che si considera l’unica traccia grafica della preesistenza dell’immobile. Anche in questo caso il relativo titolo in presentazione sarà condizionato al parere preventivo degli enti tutori dei vincoli imposti ai quali è sottoposto il fabbricato.

· Regolarizzare tutte le difformità prospettiche risultate modificate, sempre

rispetto alla planimetria catastale del 1986 (porte, finestre, scale esterne). Gli

interventi eseguiti in difformità sono su muratura portante e pertanto dovrà

essere preventivamente seguito tutto l'iter procedurale presso il Genio Civile;

· Regularizzare a sanatoria, oppure, laddove risultasse in contrasto con le

norme sopracitate e alle attuali N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione del

P.R.G. vigente) e con i vincoli imposti, demolire l'ampliamento del ripostiglio

e ripristinarne la situazione ante operam;

· Regularizzare a sanatoria, oppure, laddove risultasse in contrasto con le

norme sopracitate e alle attuali N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione del

P.R.G. vigente) e soprattutto con i vincoli imposti, demolire i manufatti

rinvenuti (ripostiglio in aderenza alla particella 105 e forno).

Per gli immobili n. 3,4 e 5:

· Regularizzare a sanatoria, oppure, laddove risultasse in contrasto con le

norme sopracitate e alle attuali N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione del

P.R.G. vigente) e soprattutto con i vincoli imposti, demolire i manufatti

rinvenuti.”

Verranno esperiti n. **6 tentativi di vendita**, al termine di ogni esperimento di

vendita, in caso di esito infruttuoso, il prezzo base di vendita verrà ridotto del

15%. La vendita avverrà a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si

trovano gli immobili, mediante la raccolta di offerte da depositare secondo il

regolamento del Commissionario PBG srl. Per ogni dettaglio si fa riferimento

alla perizia di stima redatta 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.

L'offerta dovrà essere inviata telematicamente secondo il regolamento di vendita.



La cauzione dovrà essere costituita da **Assegno circolare non trasferibile**

intestato al “Fallimento n. 521/2022 Edilizia Albanese 98 srl”, pari al 20 per cento del prezzo base di vendita, da consegnarsi presso il commissario;

Della vendita sarà data pubblica notizia quarantacinque giorni prima dell’inizio della procedura competitiva mediante:

-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 consegnati;

-inserzione sul portale PVP a cura del commissario;

-inserzione sul sito Aste Giudiziarie a cura del Fallimento;

Qualora non verranno effettuate offerte il verbale di asta deserta sarà redatto dal Commissario PBG srl.

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, per il prezzo offerto, senza rilanci.

Il saldo del prezzo dell’aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante **assegno circolare** o bonifico bancario intestato al Fallimento n. 521/2022 Edilizia Albanese 98 srl, **entro 60 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, nel conto corrente intestato al fallimento.

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.

L'aggiudicazione diviene definitiva decorsi dieci giorni dall'aggiudicazione provvisoria e sempre che entro tale termine non sia stata presentata una valida offerta in aumento di 1/10.

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 bonifico bancario o assegno bancario circolare intestato al Fallimento 521/2022 Edilizia Albanese 98 srl, entro 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

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, per la registrazione, trascrizione e voltura dello stesso atto.

La cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli sugli immobili, così come risultante dal certificato ventennale che dovrà essere rilasciato dallo stesso Notaio dott. Andrea De Nicola, 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.

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.

CHIEDE

che il Sig. Giudice Delegato ai sensi dell'art. 41, IV comma 1.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, 12 ottobre 2023

IL CURATORE

(dott. Claudio Santini)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

