

**ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA EX ART. 107 L.F.**

Ill.ma dott.ssa Francesca Vitale

Giudice Delegato del Fallimento -- n. 65720/2000 il

sottoscritto dott. Tommaso Mililli, curatore del fallimento in epigrafe, richiamandosi alla circolare prot. n. 592/18 del Presidente della Sezione Fallimentare del Tribunale di Roma che precisa che le norme contenute nell'art. 107 l. fall. si applicano anche alle procedure fallimentari di vecchio rito, con la presente fa istanza di autorizzazione alla vendita competitiva di cui al primo comma dell'art. 107 l. fall.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**PREMESSO**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- in data 7.9.2004 il Tribunale di Roma ha accolto la domanda proposta dal Fallimento di revocatoria ai sensi dell'art. 67 comma 1 L.F. della vendita in favore della -

- (oggi -) del compendio immobiliare di sette piani sito in Modena

(MO) VIA PIETRO GIARDINI, 460, identificato al Foglio 155 particella 49 sub da 52 a

254. Contro la predetta sentenza di appello n. 4982/2010 è stata presentata

impugnazione ai sensi dell'art. 395 c.p.c. con giudizio iscritto con RG 891/2011,

definito in Corte d'Appello con sentenza, depositata in data 26.1.2015, definitasi a

favore del Fallimento, essendo stata dichiarata l'inammissibilità dell'opposizione.

Contro la medesima sentenza è stato proposto appello, pure rigettato con sentenza di

Corte d'Appello di Roma n. 4982/2010, opposta in Cassazione R.G. 6677/2011. A



definizione dei giudizi, la Suprema Corte con ordinanza cron. 25634/2017, ha rigettato il ricorso rubricato al n. R.G. 6677/2011 proposto dalla -;

- con istanza depositata in data 25.1.2018 il curatore ha chiesto al Giudice delegato di nominare un consulente tecnico che, con provvedimento del 7.2.2018, il G.D. ha individuato l'esperto nella persona dell'arch. Francesco Paolo La Gualana, nominandolo per l'incarico.

- in data 28.4.2022 l'arch. Francesco Paolo La Gualana ha depositato la relazione peritale;

- è stato dato incarico per la trascrizione della predetta sentenza di appello n. 4982/2010 sugli immobili da porre in vendita.

- è necessario porre in vendita i beni immobili della procedura e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, la procedura intende procedere ad un'asta competitiva con modalità telematica, avente ad oggetto la vendita dei beni infra meglio individuati;

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

| N° | Unità       | Sub. | Cat. Cat. | Piano | Scala | Consistenza Catastale | Indirizzo                           | N° LOTTO DI VENDITA | PREZZO BASE €. |
|----|-------------|------|-----------|-------|-------|-----------------------|-------------------------------------|---------------------|----------------|
| 1  | Autorimessa | 185  | C/6       | S2    |       | 847                   | Via Pietro Giardini 458             | 6                   | 398.000,00     |
| 2  | Autorimessa | 186  | C/6       | S2    |       | 461                   | Via Pietro Giardini 458             | 7                   | 224.000,00     |
| 3  | Deposito    | 104  | C/2       | S1    |       | 159                   | Via Pietro Giardini 458             | 8                   | 97.000,00      |
| 4  | Deposito    | 109  | C/2       | S1    |       | 126                   | Via Pietro Giardini 458             | 9                   | 82.000,00      |
| 5  | Deposito    | 110  | C/2       | S1    |       | 170                   | Via Pietro Giardini 458             | 10                  | 104.000,00     |
| 6  | Deposito    | 111  | C/2       | S1    |       | 164                   | Via Pietro Giardini 458             | 11                  | 95.000,00      |
| 7  | Deposito    | 242  | C/2       | S1    |       | 76                    | Via Pietro Giardini 458             | 12                  | 37.000,00      |
| 8  | Deposito    | 243  | C/2       | S1    |       | 410                   | Via Pietro Giardini 458             | 13                  | 200.000,00     |
| 9  | Deposito    | 244  | C/2       | S1    |       | 49                    | Via Pietro Giardini 458             | 14                  | 24.000,00      |
| 10 | Deposito    | 245  | C/2       | S1    |       | 39                    | Via Pietro Giardini 458             | 15                  | 24.000,00      |
| 11 | Deposito    | 246  | C/2       | S1    |       | 77                    | Via Pietro Giardini 458             | 16                  | 44.000,00      |
| 12 | Negozio     | 52   | C/1       | T     | D     | 97                    | Via Pietro Giardini piano T scala D | 17                  | 107.000,00     |
| 13 | Deposito    | 55   | C/2       | T     | D     | 7                     | Via Pietro Giardini piano T scala D | 18                  | 5.000,00       |
| 14 | Deposito    | 56   | C/2       | T     | D     | 7                     | Via Pietro Giardini piano T scala D | 19                  | 5.000,00       |
| 15 | Negozio     | 239  | C/1       | T     |       | 303                   | Via Pietro Giardini 458 A Piano T   | 20                  | 314.000,00     |
| 16 | Negozio     | 240  | C/1       | T     |       | 82                    | Via Pietro Giardini 458 Piano T     | 21                  | 89.000,00      |
| 17 | Negozio     | 241  | C/1       | T     |       | 107                   | Via Pietro Giardini 458 Piano T     | 22                  | 129.000,00     |
| 18 | Ufficio     | 228  | A/10      | 1     |       | 27 vani               | Via Pietro Giardini 458 Piano 1     | 23                  | 595.000,00     |
| 19 | Negozio     | 227  | C/1       | 1     |       | 106                   | Via dei Giardini 456L Piano 1       | 24                  | 128.000,00     |

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

|    |                         |     |      |   |   |         |  |    |            |
|----|-------------------------|-----|------|---|---|---------|--|----|------------|
| 20 | Negozi                  | 254 | C/1  | 1 |   | 102     | Via dei Giardini<br>456M                   | 25 | 108.000,00 |
| 21 | Ufficio                 | 230 | A/10 | 2 | D | 48 vani | Via Pietro Giardini<br>458 piano 2 scala D | 26 | 950.000,00 |
| 22 | Ufficio con<br>terrazzo | 229 | A/10 | 3 | D | 34 vani | Via dei Giardini 458<br>piano 3 scala D    | 27 | 733.000,00 |
| 23 | Ufficio                 | 61  | A/10 | 4 | E | 2 vani  | Via Pietro Giardini<br>460 Piano 4 scala E | 28 | 68.000,00  |
| 24 | Ufficio                 | 62  | A/10 | 4 | E | 3 vani  | Via Pietro Giardini<br>460 Piano 4 scala   | 29 | 104.000,00 |
| 25 | Ufficio                 | 63  | A/10 | 4 | E | 3 vani  | Via Pietro Giardini<br>460 Piano 4 scala   | 30 | 84.000,00  |
| 26 | Ufficio                 | 64  | A/10 | 4 | E | 2 vani  | Via Pietro Giardini<br>460 Piano 4 scala   | 31 | 41.000,00  |
| 27 | Ufficio                 | 65  | A/10 | 4 | E | 2 vani  | Via Pietro Giardini<br>460 Piano 4 scala E | 32 | 57.000,00  |
| 28 | Ufficio                 | 66  | A/10 | 5 | E | 2 vani  | Via Pietro Giardini<br>460 Piano 5 scala E | 33 | 54.000,00  |
| 29 | Ufficio                 | 67  | A/10 | 5 | E | 2 vani  | Via Pietro Giardini<br>460 Piano 5 scala E | 34 | 37.000,00  |
| 30 | Ufficio                 | 68  | A/10 | 5 | E | 2 vani  | Via Pietro Giardini<br>460 Piano 5 scala E | 35 | 59.000,00  |
| 31 | Ufficio                 | 69  | A/10 | 5 | E | 2 vani  | Via dei Giardini 460                       | 36 | 46.000,00  |
| 32 | Ufficio                 | 70  | A/10 | 5 | E | 3 vani  | Via Pietro Giardini<br>460 Piano 5 scala E | 37 | 90.000,00  |
| 33 | Ufficio                 | 71  | A/10 | 6 | E | 3 vani  | Via Pietro Giardini<br>460 Piano 6 scala E | 38 | 78.000,00  |
| 34 | Ufficio                 | 72  | A/10 | 6 | E | 2 vani  | Via Pietro Giardini<br>460 Piano 6 scala E | 39 | 38.000,00  |
| 35 | Ufficio                 | 73  | A/10 | 6 | E | 2 vani  | Via Pietro Giardini<br>460 Piano 6 scala E | 40 | 39.000,00  |
| 36 | Ufficio                 | 74  | A/10 | 6 | E | 2 vani  | Via Pietro Giardini<br>460 Piano 6 scala E | 41 | 37.000,00  |
| 37 | Ufficio                 | 75  | A/10 | 6 | E | 2 vani  | Via Pietro Giardini<br>460 Piano 6 scala E | 42 | 57.000,00  |
| 38 | Ufficio                 | 76  | A/10 | 7 | E | 3 vani  | Via Pietro Giardini<br>460 Piano 7 scala E | 43 | 75.000,00  |
| 39 | Ufficio                 | 77  | A/10 | 7 | E | 2 vani  | Via Pietro Giardini<br>460 Piano 7 scala E | 44 | 33.000,00  |
| 40 | Ufficio                 | 78  | A/10 | 7 | E | 2 vani  | Via Pietro Giardini<br>460 Piano 7 scala E | 45 | 46.000,00  |

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

|    |         |    |      |    |   |        |   |    |            |
|----|---------|----|------|----|---|--------|---|----|------------|
| 41 | Ufficio | 79 | A/10 | 7  | E | 2 vani | Via Pietro Giardini<br>460 Piano 7 scala E  | 46 | 33.000,00  |
| 42 | Ufficio | 80 | A/10 | 7  | E | 2 vani | Via Pietro Giardini<br>460 Piano 7 scala E  | 47 | 52.000,00  |
| 43 | Ufficio | 81 | A/10 | 8  | E | 5 vani | Via Pietro Giardini<br>460 Piano 8 scala E  | 48 | 106.000,00 |
| 44 | Ufficio | 82 | A/10 | 8  | E | 2 vani | Via Pietro Giardini<br>460 Piano 8 scala E  | 49 | 71.000,00  |
| 45 | Ufficio | 83 | A/10 | 8  | E | 2 vani | Via Pietro Giardini<br>460 Piano 8 scala E  | 50 | 69.000,00  |
| 46 | Ufficio | 84 | A/10 | 9  | E | 5 vani | Via Pietro Giardini<br>460 Piano 9 scala E  | 51 | 116.000,00 |
| 47 | Ufficio | 85 | A/10 | 9  | E | 2 vani | Via Pietro Giardini<br>460 Piano 9 scala E  | 52 | 65.000,00  |
| 48 | Ufficio | 86 | A/10 | 9  | E | 2 vani | Via Pietro Giardini<br>460 Piano 9 scala E  | 53 | 66.000,00  |
| 49 | Ufficio | 87 | A/10 | 10 | E | 5 vani | Via Pietro Giardini<br>460 Piano 10 scala E | 54 | 113.000,00 |

- 
- in relazione al suddetto compendio immobiliare e visti gli artt. 107 e 108 l. fall., appare opportuno prevedere un sistema di pubblicità e di vendita completo ed integrato, che permetta di ampliare la platea dei possibili interessati all'acquisto, diffondendo l'informazione dell'esistenza della vendita sull'intero territorio nazionale ed internazionale per ottimizzare i tempi di vendita e massimizzare il risultato;
  - l'asta competitiva a modalità telematica (c.d. asta diacronica) consente, tramite una piattaforma on-line, la presentazione di offerte a seguito di registrazione sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) senza necessità, per gli interessati, di recarsi fisicamente in loco, e che tale tipologia di asta si svolge in un periodo temporale prefissato, allo scadere del quale il bene viene aggiudicato a colui che ha presentato la migliore offerta valida entro la fine della gara;
  - la modalità di vendita tramite gara telematica non comporta costi ulteriori a carico della procedura ma solo i diritti d'asta a carico dell'aggiudicatario;



- lo scrivente Curatore ritiene che tali modalità di pubblicità e di vendita, garantiscano una maggior visibilità del bene immobile oggetto di vendita ampliando la platea dei potenziali acquirenti;

- il preventivo realizzato dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., come indicato nella bozza di incarico di vendita, è risultato il più idoneo al raggiungimento dello scopo sia per la completezza dei servizi offerti che per l'esperienza maturata dalla medesima società nel settore della pubblicità e delle vendite;

- l'Arch. Francesco Paolo La Gualana, incaricato della redazione della relazione di stima afferente le unità immobiliari sopra indicate, ha elaborato i seguenti lotti come risultano nella perizia di stima del 22 aprile 2022:

1. primo esperimento di vendita a lotto unico, definito dall'esperto stimatore LOTTO 1, con prezzo a base d'asta di euro 6.226.000,00 e offerta al prezzo minimo individuato nella misura di euro 4.980.800,00 quale riduzione del 20% del prezzo a base d'asta;
2. secondo esperimento di vendita a lotto unico, definito LOTTO 1, con ribasso del 20% del prezzo a base d'asta pari ad euro 4.980.800,00 e offerta al prezzo minimo di euro 3.984.640,00 con riduzione del 20% del prezzo a base d'asta;
3. terzo esperimento con prezzo a lotto unico, definito LOTTO 1, con ribasso del 20% del prezzo a base d'asta pari ad euro 3.984.640,00 e possibilità di effettuare offerta al prezzo minimo di 3.187.712,00 individuato con riduzione del 20% del prezzo a base d'asta;



4. in caso di mancata aggiudicazione del lotto unico dopo i tre esperimenti di vendita, formazione di n. 4 lotti composti da compendi della medesima tipologia, come individuati dall'esperto stimatore, ovvero:

- LOTTO N. 2: composto da n. 2 autorimesse al piano S2 per mq. 1.578,00 di superficie utile comprensiva dei passaggi comuni; PREZZO BASE € 622.000,00;
- LOTTO N. 3: composto da n. 11 depositi dei quali: n. 9 depositi al piano S1 e n. 2 depositi al piano T per una superficie utile di mq. 1.487,00 comprensiva dei passaggi comuni; PREZZO BASE € 717.000,00;
- LOTTO N. 4: n. 6 negozi dei quali: n. 4 negozi al piano terra, n. 2 negozi al piano 1 per una superficie utile di mq. 793,00; PREZZO BASE € 881.000,00;
- LOTTO N. 5: n. 30 uffici così distribuiti nei vari piani: n. 1 ufficio al piano 1°, n. 1 ufficio al piano 2°, n. 1 ufficio al piano 3°, n. 5 uffici al piano 4°, n. 5 uffici al piano 5°, n. 5 uffici al piano 6°, n. 5 uffici al piano 7°, n. 3 uffici al piano 8°, n. 3 uffici al piano 9°, n. 1 ufficio al piano 10° per una superficie utile di mq. 4.814,00 PREZZO BASE € 4.070.000,00.

5. in caso di mancata aggiudicazione anche del quarto esperimento di vendita si tenteranno ulteriori due tentativi di vendita con ribasso del 20% di ciascun singolo lotto, in base alla tabella presente sulla perizia dell'esperto stimatore, ovvero Lotti da N. 6 a N. 54 riguardanti le singole unità immobiliari dalla n. 1 alla n. 49

Considerato

lo scrivente curatore intende procedere alla vendita degli immobili sopra descritti, mediante vendita competitiva delegata ed all'uopo è quindi opportuno disporre

della collaborazione di un soggetto specializzato di provata esperienza ed in possesso di un'adeguata struttura, indicando sin d'ora la società Aste Giudiziarie Inlinea Spa, la quale ha fatto pervenire l'allegato incarico da sottoscrivere preventivamente all'espletamento delle formalità di vendita (allegato "incarico di vendita");

- lo scrivente curatore intende incaricare la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. come coadiutore nell'espletamento degli adempimenti preliminari di vendita nella procedura indicata in epigrafe e intende incaricare la società di curare il materiale versamento di € 100,00, quale contributo di pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche previsto dall'art. 18 bis del DPR n. 115/2002 per ogni singolo lotto relativo a beni immobili o beni mobili registrati, previa corresponsione in favore della stessa da parte della procedura degli importi a ciò necessari, con pagamento di € 5,00 + iva **a procedura a favore di Aste Giudiziarie Inlinea Spa** a titolo di rimborso spese amministrative per il servizio di pagamento telematico del contributo di pubblicazione sul portale dei servizi telematici che sarà curato dalla stessa;
- lo scrivente curatore, per la redazione della relazione ventennale sugli immobili da porre in vendita nonché per il/i rogiti dei compendi immobiliari, intende nominare il Notaio in Roma Dott. Alessandro Squillaci Notaio in Roma, codice fiscale - con studio in Roma, Viale Giuseppe Mazzini n. 88;

Tutto ciò premesso e considerato, visti gli artt. 107 e 108

**CHIEDE**

che la S.V. Ill.ma Voglia:

- autorizzare la vendita dei beni immobili descritti in premessa con la nomina di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., soggetto specializzato di provata esperienza ed in possesso di un'adeguata struttura, disponendone le modalità come indicate, e conseguentemente si chiede di essere autorizzati alla sottoscrizione dell'incarico e dei relativi allegati;
- autorizzare la cancelleria ad inserire la Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. sulla singola procedura con incarico di coadiutore all'interno del registro di Cancelleria SIECIC, previo censimento nell'anagrafica distrettuale SIECIC relativa ai curatori, del nominativo della Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. nella persona del legale rappresentante Gian Luca Montanini con il proprio codice fiscale (CF -), qualora non sia già presente e relative spese e commissioni;
- nominare il Dott. Alessandro Squillaci Notaio in Roma, codice fiscale - con studio in Roma, Viale Giuseppe Mazzini n. 88 sia per la redazione ventennale che per il/i rogiti a seguito avvenuta aggiudicazione

Si allega:

- 1 bozza avviso di vendita
- 2 incarico Aste Giudiziarie

Con osservanza.

Roma 26/07/2024

Il curatore

Dott. Tommaso Mililli

