

**STUDIO LEGALE ASSOCIATO CIANCIMINO - MICCICHÈ**

AVV. GENNARO CIANCIMINO      AVV. ROSANNA MICCICHÈ  
PATROCINANTI IN CASSAZIONE

00199 ROMA - VIA MAESTRO GAETANO CAPOCCI, 18  
TEL. 06 86.21.71.71 R. A. - FAX 06 86.21.68.95 - E-MAIL: cmlegal@tin.it  
C. F. / P. IVA 04921561009

**URGENTE**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA - SEZIONE FALLIMENTARE**

Fallimento n. 648/2017 di Produzioni Industriali Holding s.p.a. in liquidazione

Giudice Delegato Dott. Fabio De Palo - Curatore Avv. Gennaro Ciancimino

**SUPPLEMENTO DEL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE**

*(attuale impossibilità di nomina del Comitato dei creditori)*

Ill.mo Sig. Giudice Delegato

Il sottoscritto **Avv. Gennaro Ciancimino** Curatore del Fallimento in epigrafe –  
stante la mancata nomina del Comitato dei Creditori non avendo questi ultimi,  
sebbene espressamente invitati dal Curatore, fatto pervenire alcuna disponibilità –  
sottopone al Giudice Delegato, ai sensi del combinato disposto degli artt. 41,  
comma 4, e 104 *ter*, comma 5, Legge fallimentare, il presente

**supplemento del programma di liquidazione**

all'esito dell'attività espletata, delle informazioni assunte e della documentazione  
acquisita.

**I. Dichiarazione di Fallimento ed accertamento del passivo**

- Con **Sentenza n. 661 del 3.08.2017** il Tribunale Ordinario di Roma - Sezione  
Fallimentare ha dichiarato il **Fallimento n. 648/2017 di Produzioni  
Industriali Holding s.p.a. in liquidazione** nominando Giudice Delegato  
Dott. Fabio De Palo, Curatore l'Avv. Gennaro Ciancimino e fissando l'**esame  
dello stato passivo** per l'udienza del 15.02.2018.

La dichiarazione del fallimento ha fatto seguito alla coeva dichiarazione di  
inammissibilità della domanda di concordato preventivo.

- Lo **stato passivo** delle domande **tempestive** è stato dichiarato chiuso ed  
**esecutivo** con Decreto del G. D. reso e depositato in data 05.03.2019: sono

Si approvava  
il supplemento  
del programma  
liquidatorio e,  
per l'effetto, si  
autorizza la  
vendita del  
complesso im-  
mobiliare alle  
condizioni ivi  
previste.

24/7/19. 16 

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Depositato in Cancelleria



Roma, 25/07/2019

Il Funzionario Giudiziaro  
Roberto Cherubini



Più precisamente le unità immobiliari vengono così descritte nell'abstract della relazione di C.T.U. già in atti:

«**A** - Edificio uso uffici su tre livelli ( semint-terra-primo) a “villino” superficie lorda mq. 580 circa. Stato di conservazione: buono – Edificio abitabile.

- **piano seminterrato:** isolato da una intercapedine perimetrale si compone di quattro ambienti comunicanti, servizio igienico e scala di comunicazione interna.

- **piano terra:** piano di rappresentanza; organizzato con una distribuzione semplice e razionale delle superfici interne che prevedono, dopo lo spazio di accoglienza-ingresso dal porticato, una serie di uffici disposti intorno alla sala centrale, di maggior pregio ed anch'essa destinata alle attività d'ufficio, da cui si diparte la scala a giorno che serve il piano superiore.

Gli ambienti di lavoro occupano i quattro angoli dell'edificio e beneficiano quindi di luce ed aerazione naturali dirette.

Dotazione servizi con due ambienti wc di cui uno realizzato sopra la scala di servizio del piano interrato ed accessibile dopo una brava rampa di scale.

La sala centrale è in affaccio diretto su un terrazzo che permette di raggiungere il giardino esterno dopo essere discesi su una scala a doppia rampa semicircolare.

- **piano primo:** raggiungibile dalla scala posta nella sala centrale di cui sopra, si compone di altri tre ambienti, di cui un disimpegno. E' dotato di servizio igienico e terrazza con affaccio sopra all'ingresso - lato nord - ed alla strada di accesso principale.

Ambienti illuminati ed areati naturalmente in maniera diretta.

**B** - Edificio uso uffici – laboratori, dotato di parcheggio e magazzino, su tre livelli (interrato-terra e primo) di recente edificazione (lavori eseguiti intorno agli anni 2009-2011) ma non ancora del tutto completato. Superficie lorda mq. 2.000 circa stato di conservazione delle aree completate: ottimo.

- **piano interrato:** raggiungibile tramite rampa carrabile, situata dopo il cancello di ingresso alla proprietà, prevede gli stalli per i parcheggi delle auto ed un grande magazzino con alcune piccole superfici di servizio ( impianti – servizi igienici – aree servizio )- Stato delle opere: completato.



*Presente ascensore interno che sbarca al piano immediatamente superiore (terra) e due scale di servizio: una interna ed una esterna.*

*- **piano terra:** composto da una grande sala open destinata alle aree dei laboratori (completato nelle opere civili) che occupano quasi interamente la superficie, ed al primo nucleo di uffici e servizi (non completato).*

*Solaio di copertura con tetto giardino in continuità con il parco che cinge la proprietà.*

*- **piano primo:** porzione ovest dell'edificio ove sono presenti aree non terminate che prevedono, a finire, uffici e servizi. Tre terrazzi a forma triangolare sono presenti sui tre angoli del piano; una scala a chiocciola a giorno posta sul fronte sud collega questo livello con quello sottostante.*

*Ambienti illuminati ed areati naturalmente in maniera diretta per i due livelli terra e primo.*

*c - **Terreno** di pertinenza dei due fabbricati di cui sopra, di elevato valore ambientale. Si estende per circa mq. 7.000 lordi con presenza di alberi d'alto fusto (abeti, cipressi e pini), aree verdi e zone parcheggio.*

*La superficie immediatamente a ridosso dell'edificio **A** risulta completata mentre quella a perimetro dell'edificio **B** è attualmente in uno stato di incuria e dovrà essere*

*investita da lavori di sistemazione esterna secondo il progetto approvato»»•*

Le predette unità immobiliari sono **gravate** da:

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio per Notaio Pocaterra Luigi, Rep. n. 53095/17546 del 16.07.2008 a favore del Comune di Grottaferrata (c.f.: 02838140586), giusta nota di trascrizione del 23.07.2008, Reg. Part. n. 25146, Reg. Gen. n. 43918;
- **ipoteca volontaria** per l'importo totale di € **4.520.000,00** a **garanzia di mutuo** condizionato di € 2.260.000,00 concesso alla odierna fallita, con durata di anni 15, dalla Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Soc. Coop. (c.f.: 00367210515) con atto in data 10.05.2010 per Dott. Alex



Gamberale Notaio in Marino (RM), Rep. n. 63174/24560, giusta nota di iscrizione in data 11.05.2010, Reg. Part. n. 6892, Reg. Gen. n. 29586;

- **ipoteca concessione amministrativa/riscossione** per l'importo totale di € **412.680,44** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo per € 206.340,22 a favore di Equitalia Servizi di Riscossione s.p.a. (c.f.: 13756881002) con atto del 25.10.2016, Rep. n. 6815/9716 giusta nota di iscrizione del 26.10.2016, Reg. Part. n. 8371, Reg. Gen. n. 49014.

E, comunque, come meglio accertato e descritto dal **C.T.U.** nella suddetta relazione peritale.

Per l'attività tecnico-estimativa è stato nominato l'Arch. Massimo Alessandrini il quale ha già **depositato** in data **18 giugno 2019** la relazione di **C.T.U.** con allegati stimando il valore delle suddette unità immobiliari da liquidare in complessivi € **4.972.000,00** (docc. in atti).

Il sottoscritto Curatore ha richiesto all'Ufficio Campione fallimentare la trascrizione della sentenza dichiarativa del fallimento presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Roma 2.

- Si rende pertanto necessario procedere alla liquidazione delle suddette unità immobiliari sulle quali, peraltro, grava ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario di € 1.891.277,66 per capitale residuo, interessi ex art. 2855 c.c. e relativi accessori in favore di Sallustio s.r.l., cessionaria del credito originariamente in capo alla Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Soc. Coop.\_

Il sottoscritto Curatore è stato contattato da soggetti che hanno mostrato interesse all'eventuale partecipazione a procedura competitiva per la vendita delle unità immobiliari e confida, nelle more della preparazione della

