

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Istanza ex art. 104-ter L.F.

Ottava integrazione del Programma di Liquidazione

FALLIMENTO: n. 270/2016 - Edil Pellicanò S.r.l.

GIUDICE DELEGATO: Dott. Francesco Cottone

Il sottoscritto Avv. Gian Alberto Ferretti, Curatore del Fallimento in epigrafe

P R E M E S S O C H E

- in data 18/01/2017 il Curatore depositava il Programma di Liquidazione ex art. 104-ter L.F., approvato dal G.D. con provvedimento del 27/01/2017;
- in seguito, atteso che il patrimonio della fallita è costituito da numerosi cespiti, lo scrivente depositava n. 7 distinte integrazioni relative ad ulteriori beni, di cui nel frattempo aveva ricevuto le perizie;
- si rende ora necessario procedere con un ulteriore supplemento al fine di avviare la liquidazione delle seguenti unità immobiliari, per le quali il perito incaricato, Ing. Catanoso, ha trasmesso la relazione di stima in data 18/09/2023, fornendo una stima complessiva di € 327.600,00 (**doc. 1**):

- lotto composto da due terreni siti in Reggio Calabria, quartiere “Modena”, località “Ciccarello”, aventi una superficie complessiva di circa mq 1.400, censiti al N.C.T. del relativo Comune al foglio 109, partt. 1680 e 1681;

- tali beni sono di proprietà del Fallimento per la quota di ½. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] :



- con supplemento di perizia del 10/03/2024 il perito Ing. Catanoso ha evidenziato che l'eventuale divisione fisica dei beni non sarebbe possibile né economicamente sostenibile, poiché *“il frazionamento ridurrebbe la capacità edificatoria dell'area a causa della diversa conformazione planimetrica dei lotti e dei maggiori limiti derivanti dalle distanze minime obbligatorie da strade e confini”* (doc. 2);

- in data 21/05/2024 e 19/06/2024 lo scrivente ha quindi richiesto ed ottenuto dal C.d.C. e dal G.D. l'autorizzazione a formalizzare un accordo con i comproprietari, affinché rilasciassero una procura speciale in favore del Curatore con mandato a vendere l'integralità dei beni [REDACTED]

- in data 04/09/2024 il Curatore ha sottoposto al Comitato dei Creditori l'odierna integrazione del Programma di Liquidazione. Per esigenze di economicità e speditezza fallimentare, lo scrivente ha proposto di avviare l'iter di vendita competitiva non al prezzo-base di € 327.600,00 (pari alla stima fornita dall'Ing. Catanoso per l'universalità dei beni, ovvero € 163.800,00 *pro quota*), bensì al minor importo di € 200.000,00, atteso che:

- [REDACTED]



- nel caso di specie, laddove il prezzo-base venisse fissato come da perizia in € 327.600,00, sarebbero necessari ben 4 esperimenti d'asta per arrivare (con le gradualità riduzioni di 1/5) alla realistica soglia di vendita [REDACTED]. Il Fallimento dovrebbe quindi sostenere le relative spese per le pubblicazioni sul P.V.P. e sui siti web correlati (circa € 200,00 per lotto) ed attendere le tempistiche connesse (35/40 giorni per ciascun tentativo), con il rischio di aggravarsi di ingenti ed inutili oneri ed attendere vanamente per oltre cinque mesi. Tale circostanza rischierebbe di vanificare l'attività svolta dalla Curatela, atteso che la procura notarile rilasciata dai comproprietari, come detto, scadrà in data 01/11/2025.

Qualora invece il prezzo base venisse fissato nella minor somma di € 200.000,00, la procedura risulterebbe assai più spedita, ferma restando la possibilità – in caso di partecipazione di diversi soggetti interessati – di effettuare rilanci in aumento ed aggiudicare il cespite ad un prezzo più elevato.

Con PEC del 10/09/2024 il Comitato dei Creditori ha approvato le osservazioni della Curatela e fornito il proprio benestare all'ottava integrazione del Programma di Liquidazione (doc. 4).

Per l'effetto, salva ogni diversa indicazione della S.V. Ill.ma, si ritiene di avviare la procedura di vendita competitiva ex art. 107 L.F al prezzo base di € 200.000,00, da tenersi dinanzi al Curatore, dandone notizia con pubblicazione del relativo avviso, unitamente alla presente integrazione del Programma di Liquidazione ed alla perizia di stima, sui seguenti canali:

- Portale delle Vendite Pubbliche (almeno 30 giorni prima e sino al giorno della vendita);



- siti www.idealista.it, www.casa.it, www.bakeca.it e www.immobiliare.it,
avvalendosi della piattaforma “Falco Aste Zucchetti Software Giuridico”,
con nomina dello stesso quale ausiliario ai fini delle pubblicazioni.

L’avviso di vendita conterrà la sintetica descrizione degli immobili, la modalità di presentazione delle offerte e di versamento del prezzo, nonché l’avvertimento che la vendita avviene nello stato di fatto e diritto in cui i beni si trovano, e che – trattandosi di vendita forzata – questa non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità.

In caso di vendita deserta (o comunque di mancata aggiudicazione) la Curatela procederà con successive vendite competitive, riducendo gradualmente il prezzo-base di gara nella misura di 1/5. In caso di aggiudicazione, il prezzo conseguito verrebbe ripartito nella misura del 50% con i comproprietari.

Tanto premesso

CHIEDE

all’Ill.mo Giudice Delegato, tenuto conto dell’intervenuta approvazione del Comitato dei Creditori, di voler provvedere in merito, autorizzando l’ottava integrazione del Programma di Liquidazione e l’esecuzione degli atti ad essa conformi.

Con osservanza.

Roma, 10 settembre 2024

Avv. Gian Alberto Ferretti

