



TRIBUNALE DI ROMA

Sezione fallimentare

Fallimento: 270 / 2016

Curatore: GIAN ALBERTO FERRETTI

Il Giudice delegato,

visto il programma di liquidazione ex art 104 ter L.F. depositato in data 18/01/2017 ,

ritenuto che esso è conforme alle prescrizioni di legge;

visti gli artt. 25, 41 e 104-ter l. fall.,

Autorizza il compimento agli atti conformi

Con riferimento alla liquidazione del patrimonio immobiliare si evidenzia, tuttavia, quanto segue:

- a) appare preferibile, prima di affidare l'incarico ad un soggetto specializzato, compiere un'indagine di mercato relativa alle condizioni economiche proposte atteso che il porre gli oneri di procedura esclusivamente a carico dell'aggiudicatario è circostanza che incide sul meccanismo della formazione del prezzo e, pertanto, "non neutra" per la procedura;
- b) appare necessario prevedere la durata minima di pubblicazione dell'avviso di vendita (non inferiore a 45gg) e la circostanza che gli esperimenti di vendita non possano essere esperiti se non a di stanza di almeno 90 gg. l'uno dall'altro in modo da consentire un adeguato ricorso al mercato (salva la possibilità per il curatore, in presenza di specifiche circostanze, di accorciare tale termine, previa autorizzazione del giudice delegato);
- c) prevedere un meccanismo di ribasso che sia graduale ed a progressione inversa prevedendo che tra il primo ed il secondo esperimento (ad esempio vi sia una riduzione rispetto al precedente del 25% del prezzo base, tra il secondo ed il terzo del 20%, tra il terzo ed il quarto del 15%) e che ove il prezzo di vendita sia inferiore del 60% a quello di stima, la vendita verrà sospesa e l'incarico conferito al soggetto

specializzato si intenderà esaurito senza diritto ad alcun contributo (fatta eccezione che per quelli relativi alla pubblicazione sul PVP)

- d) prevedere l'obbligo di far visionare l'immobile;
- e) prevedere espressamente (nell'avviso) che alla vendita in questione si applica, quanto all'eventuale decadenza dell'aggiudicatario, la disciplina prevista dal codice di procedura civile e dalle relative norme di attuazione.
- f) precisare che , per il tramite delle piattaforme dovranno essere messe a disposizione dei potenziali offerenti, le perizie di stima, la documentazione fotografica e le visure ipotecarie e catastali poste a fondamento della vendita

Roma 13/09/2024

Il giudice delegato
(dott. Francesco Cottone)