

**TRIBUNALE DI ROMA**  
**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 280/2023**  
**L'Isola Siciliana di Linda De Filippo**  
**C.F. DFLLND77M60H501P - P. IVA 13746221004**  
**G. D.: DOTT.SSA ANGELA COLUCCIO- CURATORE: AVV. RAFFAELE CAPIELLO**  
Via San Sebastianello, n. 6 – 00187 Roma  
Tel. 06.6793523 – Fax: 06.6793540  
e-mail: [segreteria@rcstudio.eu](mailto:segreteria@rcstudio.eu) – PEC [lg280.2023roma@pecliquidazionigiudiziali.it](mailto:lg280.2023roma@pecliquidazionigiudiziali.it)

**Riscontro richiesta di chiarimenti e  
integrazione del programma di liquidazione depositato in  
data 12 marzo 2024.**

\*.\*.\*.\*.\*

Ill.mo Sig. Giudice Delegato, il sottoscritto avv. Raffaele Capiello, Curatore della liquidazione giudiziale in epigrafe, con la presente

**PREMESSO CHE:**

- il programma di liquidazione depositato in data 12 marzo 2024 (d'ora in avanti il "**PDL**") prevedeva (v. § 2) la rinuncia alla liquidazione della quota, pervenuta per successione, di proprietà pari ad 1/6 (d'ora in avanti la "**Quota**") di un immobile sito in Policoro (MT), cat. A/3, consistenza 3,5 vani, via Siris 158 (in N.C.E.U. al Foglio 10, part.lla 750, sub 9) (d'ora in avanti lo "**Immobile**") in ragione dell'esiguità della quota di comproprietà in capo all'Imprenditrice, della scarsa appetibilità dell'immobile, oltre che delle spese che sarebbe necessario affrontare da parte della procedura, ad oggi totalmente incapiente, per instaurare una procedura di vendita competitiva della quota o intraprendere un'azione volta ad ottenere scioglimento della comunione sul bene indiviso;
- con provvedimento del 15 marzo 2024 la S.V. Ill.ma ha richiesto allo scrivente curatore di specificare quale sia il presumibile valore di mercato dell'Immobile.

\*.\*.\*.\*.\*

**CONSIDERATO CHE:**

**TRIBUNALE DI ROMA**  
**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 280/2023**  
**L'Isola Siciliana di Linda De Filippo**  
**C.F. DFLND77M60H501P - P. IVA 13746221004**  
**G. D.: DOTT.SSA ANGELA COLUCCIO- CURATORE: AVV. RAFFAELE CAPIELLO**  
Via San Sebastianello, n. 6 – 00187 Roma  
Tel. 06.6793523 – Fax: 06.6793540

e-mail: [segreteria@rcstudio.eu](mailto:segreteria@rcstudio.eu) – PEC [Ig280.2023roma@pecliquidazionigiudiziali.it](mailto:Ig280.2023roma@pecliquidazionigiudiziali.it)

- la segnalata totale incapienza della procedura sconsiglia, a giudizio dello scrivente, di incaricare un CTU, con compenso da anticiparsi dall'erario ex art. 146 d.P.R. 115/02, per stimare il presumibile valore di mercato dell'Immobile;
- lo scrivente ha quindi effettuato una consultazione della banca dati dell'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia delle Entrate, per le abitazioni di tipo economico in normale stato manutentivo emerge un valore €/mq compreso tra € 830,00 ed € 1050,00 (**all. 1**), sicché, presumendo una superficie dell'Immobile di 70 mq (20 mq/vano), il suo presumibile valore di mercato si assesterebbe tra € 58.100,00 ed € 73.500,00 e, quindi, il valore della Quota nell'ambito di una compravendita ordinaria si assesterebbe tra € 9.683,00 ed € 12.500,00.

\*.\*.\*.\*

**RITENUTO CHE:**

- in caso di vendita della Quota tramite procedura competitiva appare allo scrivente alquanto improbabile che vi siano interessati per l'acquisto di una quota pari a 1/6 dell'Immobile;
- la vendita della Quota nell'ambito di una procedura competitiva avverrebbe peraltro a valori ben inferiori rispetto a quelli appena indicati, dovendosi **applicare uno sconto implicito del 41% sulla base del Report Aste 2019<sup>1</sup>**, pubblicato da AstaSy con il patrocinio

---

<sup>1</sup> il rapporto su base nazionale tra valore di perizia e valore di aggiudicazione si aggira infatti sul 59%

**TRIBUNALE DI ROMA**  
**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 280/2023**  
**L'Isola Siciliana di Linda De Filippo**  
**C.F. DFLND77M60H501P - P. IVA 13746221004**  
**G. D.: DOTT.SSA ANGELA COLUCCIO- CURATORE: AVV. RAFFAELE CAPIELLO**  
Via San Sebastianello, n. 6 – 00187 Roma  
Tel. 06.6793523 – Fax: 06.6793540

e-mail: [segreteria@rcstudio.eu](mailto:segreteria@rcstudio.eu) – PEC [lg280.2023roma@pecliquidazionigiudiziali.it](mailto:lg280.2023roma@pecliquidazionigiudiziali.it)

dell'associazione T.S.E.I. (Tavolo di Studio sulle Esecuzioni Italiane), (**all. 2**) e quindi **il valore della Quota si assisterebbe tra € 5.712 ed € 7.375;**

- il ricordato valore presumibile di realizzo della Quota sulla base di dati di comune esperienza, anche del sottoscritto, non tiene conto comunque della notevole contrazione del mercato immobiliare già registrata a causa della pandemia COVID e, successivamente, della generalizzata crisi di liquidità causata dall'aumento dei tassi di interesse;
- la procedura di vendita della Quota nell'ambito della comunione ereditaria non troverebbe alcun riscontro sul mercato e difficilmente i comproprietari, essendo di ciò consapevoli, parteciperebbero alla gara, se non a seguito di ribassi che di fatto porterebbero a un valore risibile;
- instaurare un giudizio volto ad ottenere la divisione della comunione ereditaria sull'Immobile e, quindi, stante la sua non comoda divisibilità, la vendita esecutiva comporterebbe invece ulteriori cospicui costi legali<sup>2</sup>;
- la rinuncia all'attività di liquidazione della Quota permetterebbe, comunque, ai creditori dell'Imprenditrice di agire su di essa mediante azioni esecutive individuali.

\*.\*.\*.\*.\*

---

<sup>2</sup> in base al D.M. 55/2014 i compensi per le cause superiori a € 52.000,00 si situano in un valore compreso tra un minimo di € 7.052,00 ed un medio di € 14.103,00,

**TRIBUNALE DI ROMA**  
**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 280/2023**  
**L'Isola Siciliana di Linda De Filippo**  
**C.F. DFLND77M60H501P - P. IVA 13746221004**  
**G. D.: DOTT.SSA ANGELA COLUCCIO- CURATORE: AVV. RAFFAELE CAPIELLO**  
Via San Sebastianello, n. 6 – 00187 Roma  
Tel. 06.6793523 – Fax: 06.6793540  
e-mail: [segreteria@rcstudio.eu](mailto:segreteria@rcstudio.eu) – PEC [lg280.2023roma@pecliquidazionigiudiziali.it](mailto:lg280.2023roma@pecliquidazionigiudiziali.it)

**RITENUTO PERALTRO CHE:**

- in ogni caso, prima di procedere all'abbandono delle attività di liquidazione della Quota, sia opportuno sondare il mercato procedendo ad un tentativo di vendita competitiva della stessa con modalità asincrona telematica, sulla piattaforma Fallcoaste.it, al prezzo base di € 7.375,00 (in caso di più offerte eventuali rilanci in misura minima di € 500,00). pubblicazione sul P.V.P. e anticipazione delle spese ex art. 146 d.P.R. 115/02 - contemporaneamente informando dell'attivazione della procedura competitiva gli altri comproprietari, nella remota, per quanto s'è detto, che intendano partecipare alla competizione - per poi, in caso di esperimento infruttuoso di tale esperimento e di un successivo con prezzo base ribassato del 25%, procedere a richiedere formalmente l'abbandono delle attività di liquidazione.

\*.\*.\*.\*.\*

**TANTO PREMESSO, CONSIDERATO E RITENUTO**

Rendendo il chiarimento richiesto

**COMUNICA**

Che sulla base delle quotazioni O.M.I. e le considerazioni svolte **si ritiene il presumibile valore di mercato della Quota compreso tra € 5.712 ed € 7.375**

**COMUNICA ALTRESI'**

che, al fine di sondare il mercato, ritiene opportuno modificare il §2 del PDL come segue: si procederà ad instaurare un tentativo di vendita competitiva asincrona telematica della Quota, sulla piattaforma Fallcoaste.it, al

**TRIBUNALE DI ROMA**  
**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 280/2023**  
**L'Isola Siciliana di Linda De Filippo**  
**C.F. DFLND77M60H501P - P. IVA 13746221004**  
**G. D.: DOTT.SSA ANGELA COLUCCIO- CURATORE: AVV. RAFFAELE CAPIELLO**  
Via San Sebastianello, n. 6 – 00187 Roma  
Tel. 06.6793523 – Fax: 06.6793540

e-mail: [segreteria@rcstudio.eu](mailto:segreteria@rcstudio.eu) – PEC [lg280.2023roma@pecliquidazionigiudiziali.it](mailto:lg280.2023roma@pecliquidazionigiudiziali.it)

prezzo base di € 7.375,00, cauzione pari al 10% del prezzo offerto, in caso di più offerte eventuali rilanci in misura minima di € 500,00 e pubblicazione sul P.V.P. In caso di esperimento infruttuoso si procederà a indire nuovo esperimento con prezzo base ribassato del 25%, per poi, nel caso in cui anche tale esperimento andasse deserto, procedere a richiedere formalmente l'abbandono delle attività di liquidazione della Quota.

**CHIEDE PERTANTO**

Che la S.V. Ill.ma, in sostituzione del Comitato dei creditori, voglia approvare il PDL così come modificato con la presente nota

**CHIEDE ALTRESI'**

in caso di approvazione del PDL così come sopra integrato, che la S.V. Ill.ma, constatata l'attuale assenza di fondi della procedura, disponga la prenotazione a debito delle spese di pubblicazione sul P.V.P. ex art. 146 d.P.R. 115/02.

Allegati c.s.d.

Con osservanza.

Roma, 20 marzo 2024

Il Curatore  
Avv. Raffaele Capiello

