



IL TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE XIV FALLIMENTARE

Il g.d. della procedura fallimentare iscritta al n. 225/2017, osserva:

- con istanza del 20.11.2020 'Credit Agricole Cariparma s.p.a.', quale creditore ammesso al passivo per gli importi di: euro 3.105.413,75 con collocazione ipotecaria; euro 409.304,54 e 1.712.432,18 con appostamento chirografario ha dedotto che, con riferimento al compendio immobiliare individuato come 'Lotto 5' e costituito da 'immobili in comune di Monte Cremasco (CR) su Foglio 1 Mappali vari – Strada Statale 415', oggetto, unitamente ad altri, della propria garanzia ipotecaria, il relativo prezzo base d'asta era stato indicato in euro 186.450 laddove perizia redatta da proprio tecnico aveva stimato tale compendio in euro 1.040.000,00; ha, quindi, chiesto sospendersi la procedura di vendita ovvero non procedersi all'aggiudicazione del cespite in ragione sia di tale discrasia tra le proposte stime sia in ragione dell'attuale condizione epidemica, ritenuta preclusiva alla fisiologica partecipazione di tutti i soggetti potenzialmente interessati;

-con proprio parere depositato il 24.11.2020 la curatela ha premesso che, in ragione anche della tardività della presentazione della richiamata istanza con riferimento alla data fissata per la vendita al 23.11.2020, era stato dato corso al relativo esperimento che aveva visto la presentazione da parte di unico offerente -'X Film s.r.l.'- per la cifra di euro 149.160,00 corrispondente al valore di offerta minima stabilita nel relativo regolamento d'asta e che non si era preceduto all'aggiudicazione in attesa della decisione di questo g.d. sulla richiesta di sospensione; ha, quindi, contestato l'avversa istanza, sostenendo la congruità della valutazione proposta dal proprio perito e la non divisibilità di quella indicata

dalla parte istante ed ha, quindi chiesto, il rigetto dell'avversa richiesta.

-l'art. 108 l. fall. consente al giudice delegato la sospensione delle operazioni di vendita nella ricorrenza di gravi e giustificati motivi e, in essi, deve senza dubbio annoverarsi anche l' apprezzabile discrasia tra il presunto valore di mercato del cespite oggetto di vendita e l'importo offerto per la sua acquisizione; nel caso di specie le divergenze in punto di valutazione del compendio immobiliare da alienare trovano i relativi riferimenti in corrispondenti elaborati di stima e, nella memoria depositata in atti, la curatela ha depositato note di critica redatte dalla società propria stimatrice sull'elaborato proposto dall'istituto di credito ricorrente a sostegno motivo dell'esaminanda richiesta. Se si tiene conto che la ricorrente è titolare di credito assistito da ipoteca sul cespite individuato come 'Lotto 5', ciò ne radica legittimazione e connesso interesse alla proposizione della richiesta suddetta in quanto volta, in sintesi, alla relativa massima possibile valorizzazione; deve, per altro verso, rilevarsi, nel contesto delle valutazioni cui questo giudice procede ai sensi dell'art. 41 l. fall. in sostituzione del comitato dei creditori, che per accertare il valore attribuibile può essere opportuno il riferimento alle ulteriori stime in forza delle quali è stato erogato il mutuo ipotecario garantito con tali cespiti poiché idonee a costituire elemento di raffronto e che appare comunque utile -tenuto conto anche della espressa disponibilità rassegnata dall'istituto di credito istante- dare avvio ad interlocuzione dell'istituto di credito ricorrente con la curatela per approfondire tale profilo, mettendo a sua conoscenza le critiche elaborate dalla stimatrice della curatela sulla stima presentata dal proprio tecnico ed eventualmente vagliare ulteriori forme di pubblicità cui potrebbe eventualmente darsi corso in ragione della particolare tipologia del cespite; in considerazione di tali elementi l'istanza va accolta;

P.Q.M.

letto l'art. 108 l. fall. dispone sospendersi il perfezionamento delle operazioni di vendita e quindi non procedersi all'aggiudicazione del cespite 'Lotto 5' -'immobili in comune di Monte Cremasco (CR) su Foglio 1 Mappali vari – Strada Statale 415';

manda alla cancelleria per quanto di competenza.

Roma, 14.01.2021

Il g.d.

dott. Claudio Tedeschi