

28/11/2022

# **TRIBUNALE ORDINARIO di ROMA**

Sezione Fallimentare

## **Fallimento 832/2018 TECNOEDIL COSTRUZIONI s.r.l. in liquidazione con unico socio**

**Giudice Delegato: cons. dott.ssa Caterina Bordo  
Curatore: avv. Gian Luca Righi**

**OGGETTO: vendita di beni immobili di proprietà del Fallimento -  
autorizzazione prenotazione a debito per la pubblicità sul  
“Portale delle Vendite Pubbliche”**

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,  
il sottoscritto avv. Gian Luca Righi, curatore del fallimento in epigrafe,

### **premessò che**

- in data 29.11.2018 il Tribunale di Roma – sezione fallimentare – ha dichiarato il fallimento della Tecnoedil Costruzioni s.r.l. in liq.ne u.s. nominando curatore il sottoscritto;
- l'istante, dopo aver accettato l'incarico, ha provveduto a convocare per gli adempimenti previsti dalla legge fallimentare l'Amministratore Unico della società fallita dal 26.10.2004 al 31.12.2017, poi Liquidatore fino al 2.5.2018, sig. Luciano Fratarcangeli - il quale si è presentato presso lo studio dello scrivente in data 14.12.2018 - ed il legale rappresentante, Liquidatore della società dal 2.5.2018 alla data di fallimento, sig. Roberto Corrias, il quale non si è mai presentato;
- a seguito degli accertamenti effettuati presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari di Roma e Frosinone la società fallita è risultata proprietaria, tra l'altro, dei seguenti immobili:
  - a) Roma, via di Bravetta, n. 584:



- i. autorimessa al piano seminterrato distinta con il n. 5 di mq. 17 – Catasto Fabbricati, foglio 421, part. 1619 sub 508;
  - ii. autorimessa al 2° piano seminterrato distinta con il n. 15 di mq. 45 – Catasto Fabbricati, foglio 421, part. 1619, sub 518;
  - iii. autorimessa al 2° piano seminterrato distinta con il n. 17 di mq. 18 – Catasto Fabbricati, foglio 421, part. 1619, sub 520;
  - iv. autorimessa al 2° piano seminterrato distinta con il n. 18 di mq. 16 – Catasto Fabbricati, foglio 421, part. 1619, sub 521;
  - v. autorimessa al 2° piano seminterrato distinta con il n. 20 di mq. 14 – Catasto Fabbricati, foglio 421, part. 1619, sub 523;
  - vi. cantina al piano seminterrato di mq. 7 – Catasto Fabbricati, foglio 421 part. 1619 sub 524;
  - vii. terreno di are 5.97 – Catasto Terreni, Sezione “A”, foglio 421, part. 1619;
  - viii. beni comuni non censibili al piano 1° seminterrato, 2° seminterrato, e terra – Catasto Fabbricati foglio 421, part. 1619, sub 501, 502 e 503;
- con programma di liquidazione depositato il 29.5.2019, il Curatore ha, tra l’altro, proposto di affidare al notaio Fabio Orlandi di Roma la redazione della certificazione ipotecaria ventennale ed all’ing. Rodolfo Araneo la valutazione dei predetti beni immobili, al fine di stabilirne il valore ed il prezzo base per la vendita ai sensi dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c.. Lo scrivente ha altresì proposto che le operazioni di vendita vengano delegate all’I.V.G. di Roma secondo le condizioni di vendita indicate nello stesso programma di liquidazione;
- con provvedimento del 17/26.6.2019 la S.V. ha approvato il programma di liquidazione in quanto conforme alle prescrizioni di legge e con successivo provvedimento del 4.8.2022 la S.V. ha autorizzato l’esecuzione degli atti



conformi allo stesso programma di liquidazione approvato mediante la vendita dei soli beni immobili risultati vendibili e acquisiti all'attivo del fallimento;

- le difficoltà incontrate dai professionisti intervenuti - dapprima dall'ing. Ruggiero nell'accedere agli immobili da stimare in mancanza sia delle chiavi sia degli amministratori di condominio cui fare riferimento per reperire informazioni utili all'individuazione di eventuali soggetti detentori dei beni<sup>1</sup>, poi dall'ing. Araneo, subentrato al defunto ing. Ruggiero, nel reperire la documentazione idonea al completamento della perizia, specialmente quella in possesso degli enti pubblici a cui si è potuto accedere con non poche difficoltà solo previa formale istanza, e infine dal Notaio delegato che ha richiesto numerosi chiarimenti, da ultimo in data 7.8.2022, in merito alla esistenza di vincoli di pertinenzialità relativamente ai box di via di Bravetta, n.584 e chiariti solo con una nota integrativa trasmessa dall'ing. Araneo in data 17.11.2022 (**all. 1**) - hanno rallentato l'avvio delle operazioni di vendita degli immobili sopra descritti;
- allo stato, visti gli ultimi chiarimenti ricevuti dal perito del Fallimento, lo scrivente è in grado di avviare le operazioni di vendita effettuando le pubblicità di rito;
- in ottemperanza a quanto previsto nel programma di liquidazione l'I.V.G., di concerto con la Curatela, ha fissato il primo esperimento di vendita per il giorno 21.2.2023 dei predetti beni, ai seguenti prezzi base:
  - **Lotto n. 1:** autorimessa sita in Roma, via di Bravetta, n. 584, piano seminterrato distinta con il n. 5 di mq. 17 (Catasto Fabbricati, foglio 421, part. 1619 sub 508) – prezzo base € 22.600,00 oltre accessori;

---

<sup>1</sup> La Curatela è stata autorizzata dalla S.V. a consentire all'I.V.G. di Roma (e per essa l'ing. Ruggiero) a ricorrere all'intervento di un fabbro al fine di sostituire serrature e/o lucchetti apposti, al fine di permettere al professionista di procedere alla stima degli stessi immobili.



- **Lotto n. 2:** autorimessa sita in Roma, via di Bravetta, n. 584, 2° piano seminterrato distinta con il n. 15 di mq. 45 (Catasto Fabbricati, foglio 421, part. 1619, sub 518) – prezzo base € 46.500,00 oltre accessori;
- **Lotto n. 3:** autorimessa sita in Roma, via di Bravetta, n. 584, 2° piano seminterrato distinta con il n. 17 di mq. 18 (Catasto Fabbricati, foglio 421, part. 1619, sub 520) – prezzo base € 23.900,00 oltre accessori;
- **Lotto n. 4:** autorimessa sita in Roma, via di Bravetta, n. 584, 2° piano seminterrato distinta con il n. 18 di mq. 16 (Catasto Fabbricati, foglio 421, part. 1619, sub 521) - prezzo base € 21.200,00 oltre accessori;
- **Lotto n. 5:** autorimessa sita in Roma, via di Bravetta, n. 584, 2° piano seminterrato distinta con il n. 20 di mq. 14 (Catasto Fabbricati, foglio 421, part. 1619, sub 523) - prezzo base € 18.600,00 oltre accessori;
- **Lotto n. 6:** cantina sita in Roma, via di Bravetta, n. 584, piano seminterrato di mq. 7 (Catasto Fabbricati, foglio 421 part. 1619 sub 524) – prezzo base € 6.500,00 oltre accessori;
- **Lotto n. 7:** cantina sita in Roma, Via Sant’Antonio da Padova, n. 24, Comparto “R3”, fabbricato E, piano seminterrato distinta con il n. 3 di mq. 5 (Catasto Fabbricati, foglio 132, part. 1914, sub. 40) – prezzo base € 6.500,00 oltre accessori;
- **Lotto n. 8:** cantina sita in Roma, Via Sant’Antonio da Padova, n. 24 al piano seminterrato distinta con il n. 4 di mq. 5 (Catasto Fabbricati, foglio 132, part. 1914, sub. 41) – prezzo base € 7.800,00 oltre accessori;
- **Lotto n. 9:** cantina sita in Nettuno, via dell’Olmata snc, Edificio C, piano seminterrato distinta con il n. 15 di mq 5 (Catasto Fabbricati, foglio 27, part. 2174, sub. 502) – prezzo base € 4.400,00 oltre accessori;

**considerato, altresì, che**



- l'art. 23, comma 2 del D.L. n. 83/15, convertito dalla legge n. 132/2015, prevede l'obbligo di effettuare la pubblicità delle vendite coattive sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- con la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale delle specifiche tecniche previste dall'art. 161 *quater*, disp. att. c.p.c., dal 19.2.2018 è divenuto obbligatorio l'utilizzo del Portale delle Vendite Pubbliche;
- nell'ambito della legge fallimentare, l'obbligo di pubblicazione sul PVP è disciplinato dall'art. 107 il quale prevede che *“In ogni caso al fine di assicurare la massima informazione e partecipazione degli interessati il curatore effettua la pubblicità prevista dall'art.490 co. 1 c.p.c.(pubblicità sul PVP) almeno trenta giorni prima dell'inizio della procedura competitiva”*;
- in conformità alla nota circolare del Presidente del Tribunale, dott. Antonino La Malfa, tutti gli avvisi di vendita pubblicati dal 19.2.2018 in poi dovranno essere pubblicizzati sul Portale delle Vendite pubbliche e, in assenza di fondi da parte del Fallimento, occorrerà acquisire apposita attestazione in tal senso del G.D. richiedendo la prenotazione a debito a norma dell'art. 146 T.U. Spese di Giustizia;
- ad oggi il Fallimento è privo di attivo ed il Comitato dei Creditori non è stato nominato per indisponibilità degli stessi;

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Curatore

**chiede**

alla S.V. Ill.ma di voler, salvo diverso avviso, e previa attestazione che il Fallimento è privo di fondi *ex art.* 144 T.U. Spese di Giustizia, autorizzare la prenotazione a debito a norma dell'art. 146 T.U. Spese di Giustizia dell'importo del contributo dovuto a titolo di pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche al fine di provvedere alla pubblicazione dell'avviso d'asta relativo al primo

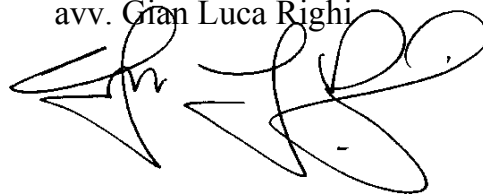


esperimento di vendita degli immobili indicati in premessa di proprietà del fallimento, che si terrà il 21.2.2023.

Con osservanza.

Roma, 25 novembre 2022

Il curatore fallimentare  
avv. Gian Luca Righi



Allegati:

1. nota integrativa Prof. Araneo;
2. avviso di vendita IVG.

