

TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO GICO COSTRUZIONI SPA
Fall. n. 1218/2024 dichiarato il 22/12/2004
Giudice Delegato dott.ssa Barbara Perna
Curatore Dott.ssa Ottavia Simili

OGGETTO:

VENDITA BENI IMMOBILI DEL FALLIMENTO IN ROMA, VIA GALATI 56
NOMINA IVG QUALE CUSTODE E DELEGATO ALLA VENDITA
AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA
APPROVAZIONE DISCIPLINARE DI VENDITA

Ill.mo sig. Giudice Delegato,

PREMESSO CHE

- Il fallimento è ancora proprietario dei seguenti immobili (uffici e box auto/magazzini), siti in Roma, via Galati 56, censiti al Catasto Fabbricati di Roma come segue:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
608	769	4	A/10	22 VANI	15.452,39 €
608	769	27	A/10	11 VANI	7.726,20 €
608	769	28	A/10	12 VANI	8.428,58 €
608	516	16	C/6	86 MQ	453,04 €
608	516	17	C/6	83 MQ	437,23 €
608	516	18	C/6	86 MQ	453,04 €
608	516	19	C/6	45 MQ	237,05 €
608	516	20	C/6	45 MQ	237,05 €

- Nel corso dei 20 anni di curatela del prof. Emmanuele Emanuele gli immobili sono stati stimati con n. 3 perizie:
 1. **PERIZIE ING. MARCO DE ANGELIS** (stima uffici 30/05/2005, stima box auto 11/07/2005)

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA	PERIZIE DE ANGELIS VALORE
608	769	4	A/10	22 VANI	15.452,39 €	516.000,00 €
608	769	27	A/10	11 VANI	7.726,20 €	334.000,00 €
608	769	28	A/10	12 VANI	8.428,58 €	365.000,00 €
608	516	16	C/6	86 MQ	453,04 €	400.000,00 €
608	516	17	C/6	83 MQ	437,23 €	
608	516	18	C/6	86 MQ	453,04 €	
608	516	19	C/6	45 MQ	237,05 €	
608	516	20	C/6	45 MQ	237,05 €	



2. PERIZIE ING. LELLO ANAV (stima uffici 17/01/2011, stima box 25/01/2011)

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA	PERIZIE ING. ANAV VALORE
608	769	4	A/10	22 VANI	15.452,39 €	846.000,00 €
608	769	27	A/10	11 VANI	7.726,20 €	492.000,00 €
608	769	28	A/10	12 VANI	8.428,58 €	540.000,00 €
608	516	16	C/6	86 MQ	453,04 €	402.000,00 €
608	516	17	C/6	83 MQ	437,23 €	
608	516	18	C/6	86 MQ	453,04 €	
608	516	19	C/6	45 MQ	237,05 €	
608	516	20	C/6	45 MQ	237,05 €	

3. PERIZIA ING. LELLO ANAV DI AGGIORNAMENTO DEI VALORI (05/03/2013)

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA	PERIZIA ING. LELLO ANAV 2013 VALORE AGGIORNATO
608	769	4	A/10	22 VANI	15.452,39 €	719.000,00 €
608	769	27	A/10	11 VANI	7.726,20 €	428.000,00 €
608	769	28	A/10	12 VANI	8.428,58 €	468.000,00 €
608	516	16	C/6	86 MQ	453,04 €	316.000,00 €
608	516	17	C/6	83 MQ	437,23 €	
608	516	18	C/6	86 MQ	453,04 €	
608	516	19	C/6	45 MQ	237,05 €	
608	516	20	C/6	45 MQ	237,05 €	

- Nonostante le ben 3 perizie di stima redatte nel tempo, ed i 20 anni trascorsi, gli immobili sono **rimasti invenduti** da parte del Curatore dimissionario, il cui numero di tentativi di vendita è in fase di ricognizione da parte della sottoscritta;
- Sui beni, nel frattempo, sono maturate ingentissime spese per imposte locali e condominiali:
 - Le imposte locali sono state stimate dal precedente Curatore nella sua relazione annuale al 24/06/2021 in ben Euro 365.000,00 ed il calcolo è da aggiornare al 2024;
 - La sottoscritta sta cercando di ricostruire e quantificare in maniera precisa le spese condominiali maturate ad oggi che in parte sono state già pagate in prededuzione dall'ex Curatore, con somme prelevate dalle altre masse attive; gli oneri non saldati, invece, secondo l'ultima richiesta del condominio in relazione agli anni 2019/2020/2021 e 2022 ammontano a complessivi Euro 22.054,01;
- All'ultima asta telematica eseguita dal precedente Curatore in data 18/09/2024, tramite gestore Fallco Aste, a seguito di vari ribassi rispetto agli ultimi valori di stima del 2013, i prezzi base erano i seguenti:



						ULTIMA ASTA EX CURATORE SETTEMBRE 2024	
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA		
608	769	4	A/10	22 VANI	15.452,39 €	460.160,00 €	LOTTO 3
608	769	27	A/10	11 VANI	7.726,20 €	273.920,00 €	LOTTO 1
608	769	28	A/10	12 VANI	8.428,58 €	299.520,00 €	LOTTO 2
608	516	16	C/6	86 MQ	453,04 €	202.240,00 €	LOTTO 4
608	516	17	C/6	83 MQ	437,23 €		
608	516	18	C/6	86 MQ	453,04 €		
608	516	19	C/6	45 MQ	237,05 €		
608	516	20	C/6	45 MQ	237,05 €		

Ciò premesso, occorre considerare che:

- La vendita dei suddetti beni immobili **è di assoluta priorità** per la Procedura, considerati gli anni trascorsi dall'apertura del Fallimento, lo stato di abbandono in cui versano i cespiti da ormai 20 anni, in locali chiusi, umidi e soggetti ad infiltrazioni di acqua, nonché il maturare delle ingenti imposte locali e spese condominiali, **che rischiano ormai di assorbire l'interno prezzo di realizzo degli immobili;**
- Il DL 03/05/2016, convertito nella L. 119/2016, ha previsto la possibilità delle vendite telematiche per le procedure esecutive e concorsuali a far data dal 10/4/2018, ossia a partire dal 90° giorno successivo alla pubblicazione in G.U. del Decreto del Ministro della Giustizia che accerta la piena funzionalità del Portale delle Vendite Pubbliche; la cennata normativa è applicabile anche ai fallimenti "vecchio rito", quale quello della GICO COSTRUZIONI SRL;
- Come statuito anche dalla circolare dell'allora Presidente del Tribunale di Roma dott. La Malfa in data 03/05/2018, per le vendite dei fallimenti vecchio rito, come nella specie, è **possibile procedere alla vendita competitiva ex art. 107 c. 1 LF, con modalità da sottoporsi all'esame del G.D.;**
- Al fine di razionalizzare e velocizzare le operazioni di vendita, appare conveniente affidare il relativo incarico all'Istituto Vendite Giudiziarie s.r.l., con sede in Roma, Via Zoe Fontana n.3, senza costi a carico del fallimento, ad eccezione del contributo unificato per la pubblicazione sul PVP, affinché proceda alla vendita competitiva con modalità telematica sincrona mista, di cui agli artt. 2, co. 1°, lett. g) e 22 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, con delega per l'attività di custodia e per le attività connesse all'espletamento della gara, comprensive anche della pubblicazione degli avvisi di vendita, del ricevimento delle offerte, della verifica della loro ammissibilità, dello svolgimento della gara tra gli offerenti e dell'aggiudicazione.

Le modalità di vendita sono indicate nel disciplinare di vendita di IVG di Roma s.r.l. che si allega alla presente sub 1.



I prezzi base d'asta saranno ribassati del 20% rispetto all'ultima vendita eseguita dal precedente Curatore, secondo il seguente prospetto:

						ULTIMA ASTA EX CURATORE SETTEMBRE 2024		PRIMA ASTA IVG	
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA		ribasso 20%		
608	769	4	A/10	22 VANI	15.452,39 €	460.160,00 €	92.032,00 €	368.128,00 €	LOTTO 3
608	769	27	A/10	11 VANI	7.726,20 €	273.920,00 €	54.784,00 €	219.136,00 €	LOTTO 1
608	769	28	A/10	12 VANI	8.428,58 €	299.520,00 €	59.904,00 €	239.616,00 €	LOTTO 2
608	516	16	C/6	86 MQ	453,04 €	202.240,00 €	40.448,00 €	161.792,00 €	LOTTO 4
608	516	17	C/6	83 MQ	437,23 €				
608	516	18	C/6	86 MQ	453,04 €				
608	516	19	C/6	45 MQ	237,05 €				
608	516	20	C/6	45 MQ	237,05 €				

IVG procederà con 3 tentativi di vendita con le modalità di cui al disciplinare allegato **sub 1**:

VENDITA SENZA INCANTO PER I BENI IMMOBILI:

45 giorni almeno di pubblicità prima della vendita;

1° esperimento al prezzo ribassato del 20% rispetto all'ultima asta eseguita dal precedente Curatore in data 18/09/2024;

45 giorni almeno di pubblicità;

2° esperimento con riduzione del 20% del prezzo base;

45 giorni almeno di pubblicità;

3° esperimento con riduzione del 20% sulla base d'asta del secondo incanto

Qualora anche la terza vendita non dovesse avere buon esito si provvederà ad effettuarsi ribassi di volta in volta del 10% fino a quando il bene immobile non sarà definitivamente aggiudicato.

Si deve evidenziare che le perizie di stima redatte da tutti i precedenti periti nominati, oltre a sovrastimare probabilmente i beni, risultavano carenti sotto molteplici punti di vista.

Nessuna di queste, difatti, indicava o allegava gli atti di provenienza dei beni e le loro trascrizioni a favore di GICO COSTRUZIONI, la storia degli intestati catastali, le formalità pregiudizievoli trascritte, iscritte e/o annotate (che il GD cacellerà susseccivamente alla vendita), gli oneri condominiali.

Per evitare di dover fare eseguire una nuova perizia di stima completa, i cui costi e tempi andrebbero solo a scapito della massa, la sottoscritta ha integrato la documentazione a disposizione degli offerenti da pubblicare sul PVP con i seguenti documenti:

- Visure catastali analitiche storiche su ogni immobile;
- Visure ipocatastali su ogni immobile;
- Visura ipocatastale completa sul soggetto GICO COSTRUZIONI S.p.A.
- Note di trascrizione atti di provenienza (i quali atti notarili sono anche stati richiesti all'Ufficio del Registro, non essendo stati consegnati dall'ex Curatore ne reperiti presso la sede legale della società);
- Prospetto oneri condominiali annuali.

Si evidenzia fin da ora che sui beni non risulta trascritta la sentenza dichiarativa di fallimento.



Occorre infine tenere conto del fatto che gli immobili in oggetto:

- Sono interamente arredati con mobilio e attrezzature da ufficio ormai vecchi, rovinati ed obsoleti: con separata istanza è stata chiesta la nomina di IVG per eseguire un tentativo di vendita dei beni a offerta libera con costo per smontaggio e asporto dei beni a carico dell'aggiudicatario; ove i beni non dovessero venire venduti, il mobilio rimarrà a carico di chi si aggiudica l'immobile, come viene dato atto nel bando;
- Contengono tutta la documentazione societaria ante 2004 della GICO COSTRUZIONI S.p.A.; la sottoscritta sta acquisendo un preventivo per lo smaltimento dei documenti, che non possono essere lasciati a carico dell'acquirente; la relativa autorizzazione verrà richiesta con separata istanza.

Tutto ciò premesso e considerato, la sottoscritta

CHIEDE

- Che la S.V. voglia nominare IVG di Roma s.r.l. quale delegato alla vendita e custode degli immobili indicati in premessa;
- Voglia autorizzare la vendita secondo le modalità di cui al disciplinare allegato sub 1 con i seguenti prezzi base d'asta, ribassati del 20% rispetto all'ultima vendita tentata dal precedente curatore in data 18/09/2024:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PREZZO BASE D'ASTA VENDITA IVG	
608	769	4	368.128,00 €	LOTTO 3
608	769	27	219.136,00 €	LOTTO 1
608	769	28	239.616,00 €	LOTTO 2
608	516	16	161.792,00 €	LOTTO 4
608	516	17		
608	516	18		
608	516	19		
608	516	20		

Roma, 11/11/2024

Con Osservanza

Il Curatore

Dott.ssa Ottavia Simili

