

**TRIBUNALE DI ROMA**  
**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 303/2023 di**  
**DEFINVEST S.R.L.**

**G.D.: Dott.ssa Barbara Perna**  
**Curatore: Avv. Salvatore Terribile**

**ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA - NOMINA DELL'I.V.G. DI ROMA**  
**QUALE DELEGATO ALLA VENDITA E NOTAIO GUSTAVO SALERNO**

Il sottoscritto, avv. Salvatore Terribile, curatore del fallimento in epigrafe

**PREMESSO CHE**

a) è stato approvato dal S.V. Ill.ma, in sostituzione del comitato dei creditori, il programma di liquidazione (all.1), in cui è prevista la vendita del complesso immobiliare di proprietà della liquidata e precisamente meglio censito al:

1. **CATASTO FABBRICATI** del Comune di Perugia al foglio 299 part.lla 1961 e rispettivamente ai subalterni 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 101, 104, 105, 106, 107, 109, 111, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 139, 140, 141, 142, 143, 145, 146. Detto complesso immobiliare risulta configurarsi come un unico corpo di fabbrica del tipo a condominio costituito da n. 4 piani complessivi (n. 3 livelli fuori terra oltre al livello ubicato al piano S1). Risultano intestate alla Definvest S.r.l. anche le porzioni immobiliari censite al catasto terreni di seguito in elenco:
  - part.lla 1961 (corte-ente urbano comprensiva della piscina e del campo da tennis non più separatamente censite);
  - part.lle 2138-2139-2140-2141-2142-2143-2144-2145-2146-2147-2148-2149-2150-2151-2152-2153-2158-2159-2160-2162-2163-2164-2165-2166-2167-2168-2169-2170-2171- 2172-2173-2174-2175-2176 (enti urbani e adibite a posti auto scoperti);
2. **CATASTO TERRENI** del Comune di Perugia in località Castel del Piano censito al catasto terreni del Comune di Perugia al foglio 299 part.lla 2014 ed in ditta alla Definvest S.r.l. avente destinazione "seminativa - arborea" con superficie pari a ha 0 are 10 ca 45 reddito dominicale di €. 7,29 e reddito agrario di € 5,67



- b) come risulta dalla perizia di stima redatta dall'Arch. Roberto D'ambrosio, il valore complessivo dei beni immobili costituenti un unico lotto è pari a € 2.308.994,7 (all. 2) di cui € 2.307.894,70 per i fabbricati ed € 1.100,00 per il terreno.
- c) come proposto nel programma di liquidazione, ai fini della vendita è necessario avvalersi di soggetti specializzati, nello specifico dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Roma, I.V.G. di Roma S.r.l. C.F. 02546670353, in persona del suo legale rappresentante pro-tempore Sig. Franco Procissi (C.F. PRCFNC50L27A241T) quale **delegato alla vendita**;
- d) i beni immobili, costituenti un unico lotto, saranno venduti al prezzo base d'asta di € 2.308.994,7 pari al valore indicato nella perizia estimativa;
- e) l'esecuzione degli adempimenti inerenti al trasferimento del bene in capo all'aggiudicatario saranno curati dal dott. Gustavo Salerno, notaio in Roma, che preliminarmente redigerà la relazione ventennale sugli immobili;
- f) procederà alla vendita dell'immobile secondo la **modalità telematica "sincrona mista"** di cui agli artt. 2, co. 1°, lett. g) e 22 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, tramite il gestore della vendita telematica ex art. 2, co. 1, lett. b), D.M. 32/2015 sul portale [www.asteivg.com](http://www.asteivg.com) ([www.asteivg.fallcoaste.it](http://www.asteivg.fallcoaste.it)) (all.3):  
Prezzo base d'asta euro 2.308.994,7  
Cauzione pari al 10% del prezzo base  
45 giorni di pubblicità prima della vendita;  
1° esperimento a prezzo di stima;  
45 giorni di pubblicità;  
2° esperimento con riduzione del 20%;  
45 giorni di pubblicità;  
3° esperimento con riduzione del 20% sul secondo incanto;  
Qualora anche la terza vendita non dovesse avere buon esito si provvederà ad effettuare ribassi di volta in volta del 10% fino a quando il bene immobile non sarà definitivamente aggiudicato.  
I compensi e le spese di procedura saranno totalmente a carico dell'aggiudicatario (3%+IVA diritti di aggiudicazione, eventuali spese accessorie ad esempio pubblicità su giornali a pagamento da concordare con la curatela).  
Nella percentuale del 3% + IVA (diritti di vendita IVG) sono compresi gli oneri di custodia.  
La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili mediante la raccolta di offerte, regolarmente cauzionate. Gli offerenti dovranno far pervenire le offerte entro e non oltre le ore 12 del giorno fissato per ciascun esperimento presso la sede operativa dell'IVG Roma



srl, sita in via Zoe Fontana n. 3, CAP 00131 Roma, numero di telefono 06/83751500 (selezione 2), fax 06/83751580, indirizzo email [info@ivgroma.it](mailto:info@ivgroma.it), PEC [ivgdiroma@associazioneivg.legalmail.it](mailto:ivgdiroma@associazioneivg.legalmail.it) – (aperta dalle ore 09:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00). Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente la dicitura “Offerta di acquisto Procedura fallimento n. 334/2018 di Immobiliare Pavona srl”. La domanda di partecipazione potrà essere presentata personalmente o tramite un legale, ex art. 583 cpc., munito di delega scritta, il quale dovrà dichiarare nei tre giorni dall'incanto il nome dell'aggiudicatario per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto curatore propone

#### ISTANZA

alla S.V. Ill.ma affinché Voglia autorizzare la curatela a procedere alla vendita degli immobili di proprietà del fallimento siti nel Comune di Perugia, con le modalità sopra indicate, incaricando:

- P.I.V.G. di Roma, in persona in persona del suo legale rappresentante pro-tempore Sig. **Franco Procissi** (C.F. PRCFNC50L27A241T) quale **delegato alla vendita** ; e
- il **dott. Gustavo Salerno**, (SLRGTV81T22H501D) notaio in Roma, per gli **adempimenti inerenti al trasferimento del bene** e per la **redazione della relazione notarile** che sarà considerata parte integrante della stima.

Si trasmettono in allegato:

1. programma di liquidazione approvato;
2. perizia di stima del bene;
3. Bozza bando di vendita

Con osservanza

Roma, 18 novembre 2024

Il Curatore  
Avv. Salvatore Terribile

