

335/2015  
CONS. DR. MARTA IENZI

# TRIBUNALE ORDINARIO di ROMA

Sezione Fallimentare

**Fallimento 335/2015**

**SILE s.r.l. in liq.**

**Giudice Delegato: cons. dott.ssa Marta Ienzi**

**Curatore: avv. Gian Luca Righi**

**OGGETTO: Programma di liquidazione *ex art. 104 ter* L.F.**

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

**premessso che**

- in data 27.3.2015 il Tribunale di Roma – sezione fallimentare ha dichiarato inammissibile la proposta di concordato presentata dalla Sile s.r.l. in liq. e in pari data ha dichiarato il fallimento della società nominando curatore il sottoscritto;
- l'istante, dopo aver accettato l'incarico, ha contattato i due liquidatori della società fallita, ing. Paolo Abbondanza e ing. Sergio Nicastro, al fine di effettuare gli adempimenti prescritti dalla legge fallimentare;
- a seguito dell'esame della documentazione consegnata e da ulteriori accertamenti effettuati dallo scrivente è emerso, tra l'altro, che la società fallita risulta proprietaria dei seguenti cespiti immobiliari:

SILE SRL			PERIZIA	
	A. Autorimesse realizzate			
1	A.1	Piazza Cesare Baronio	€	82.000,00
2	A.2	Via Dino Campana	€	442.000,00
3	A.3	Viale G. Marconi	€	32.000,00
4	A.4	Via San Leo	€	158.000,00
5	A.5	Via U. Saba	€	1.706.000,00
6	A.6	Via V. Volterra	€	300.000,00
7	A.7	Largo L. Zuegg	€	211.000,00
8	A.8	Via R.G. Carducci	€	1.370.000,00
9	A.9	Piazza dei Consoli	€	106.000,00
10	A.10	Via S. di Giacomo/via P. della Mirandola	€	30.000,00
	B. Autorimesse in fase di realizzazione			
11	B.1	Via Ottoboni	€	1.770.000,00
	C. PUP Comune di Roma convenzionati			
12	C.1	Via Tarigo	€	162.000,00
13	C.2	Largo Camesena	€	220.000,00
	C. PUP Comune di Roma in iter			
14	C.3	Circonvallazione Nomentana 1	€	90.000,00
15	C.4	Circonvallazione Nomentana 4	€	87.000,00
16	C.5	Piazza Balsamo Crivelli	€	49.000,00
17	C.6	Piazza Pigneto	€	77.000,00
18	C.7	Via Nocera Umbra	€	49.000,00
	TOTALE		€	6.941.000,00

- lo scrivente ha provveduto a far annotare sui predetti beni immobili dalla cancelleria del Tribunale la sentenza dichiarativa di fallimento;
- con provvedimento del 28.5.2015 il G.D., su conforme richiesta dello scrivente, ha autorizzato la Curatela ad affidare al notaio Marco De Luca di Roma, la redazione della certificazione ipotecaria ventennale ed all'ing. Arcangelo Sepe Monti, dell'Albo degli Ingegneri di Roma, unitamente al Geom. Giovanni Carilli per le misurazioni, la valutazione dei predetti beni immobili;

*MISSIS*

contratto preliminare sottoscritto dalla società *in bonis* e, per l'effetto, ad addivenire alla stipula del contratto definitivo di compravendita, previo pagamento dell'ulteriore importo di € 35.000,00 quale saldo prezzo, oltre oneri di legge e spese di trasferimento. In data 22.3.2017 è stato sottoscritto il contratto definitivo di compravendita.

## **1.2. Autorimessa in Piazza dei Consoli 40/A e 72/A**

<b>Foglio</b>	<b>P.lla</b>	<b>Sub</b>	<b>Valore €/mq</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Valore</b>
955	704	1	1.250	5.00 mq.	6.250
955	704	9	1.250	3.00 mq	3.750
955	704	10	1.250	3.00 mq	3.750
955	704	11	1.250	3.00 mq	3.750
955	704	12	1.250	3.00 mq	3.750
955	704	44	1.250	3.00 mq	3.750
955	704	45	1.250	3.00 mq	3.750
955	704	64	1.850	17.00 mq	31.450
955	704	83	1.250	3.00 mq	3.750
955	704	84	1.250	3.00 mq	3750
955	704	95	1.500	15.00 mq	22.500
955	704	124	1.250	4.00 mq	5.000
955	704	125	1.250	4.00 mq	5.000
955	704	22	1.250	4.00 mq	5.000
955	704	23	1.250	4.00 mq	5.000
955	704	24	1.250	3.00 mq	3.750
955	704	25	1.250	4.00 mq	5.000
955	704	28	1.500	10.00 mq	15.000

I cespiti ancora di proprietà della fallita SILE, costituiti da n.1 box auto, n.2 box moto e n.15 posti moto, facenti parte dell'autorimessa interrata su tre livelli ubicata in Piazza dei Consoli possono avere una valutazione complessiva di **€ 134.000,00** (centotrentaquattromila/00).

Si rappresenta che quattro posti moto (sub 22-23-24-25), un box auto (sub 64) ed un box moto (sub 28) sono oggi occupati dalla Observer s.r.l. la quale, oltre a pagare regolarmente l'indennità di occupazione, si è impegnata ad acconsentire alla immediata riconsegna delle unità immobiliari in favore dell'aggiudicatario, all'esito della espletanda procedura competitiva per l'acquisto delle stesse, alla quale ha dichiarato di voler partecipare.

### **1.3. Autorimessa in Via San Leo n.35**

<b>Foglio</b>	<b>P.lla</b>	<b>Sub</b>	<b>Valore €/mq</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Valore</b>
134	2138	4	1.900	15.00 mq	28.500
134	2138	6	1.900	15.00 mq	28.500
134	2138	7	1.900	15.00 mq	28.500
134	2138	12	1.900	15.00 mq	28.500
134	2138	14	1.900	24.00 mq	45.600
134	2138	17	1.900	15.00 mq	28.500

I cespiti ancora di proprietà della fallita SILE, costituiti da n.6 box auto, di cui uno doppio, facenti parte dell'autorimessa interrata ad un solo livello ubicata in Via di San Leo possono avere una valutazione complessiva di **€ 188.000,00** (centoottantomila/00).

Si rappresenta che un box (sub. 14) è oggi abusivamente occupato del sig. Michele Lazzara. Successivamente quest'ultimo si è presentato spontaneamente presso lo studio del Curatore confermando di detenere detto immobile dal mese di settembre 2014 e dichiarando di aver corrisposto al sig. Paolo Umberto De Martino, precedente conduttore, la somma di € 510,00 quale canone per i mesi di settembre, ottobre e novembre 2014. Il sig. Lazzara si è, altresì, impegnato al pagamento, entro il 6.11.2015, della somma di € 1.870,00 a titolo di indennità di occupazione per i mesi da dicembre 2014 ad ottobre 2015 nonché al pagamento delle ulteriori indennità di occupazione a partire dal mese di novembre 2015, dichiarando altresì di acconsentire alla immediata riconsegna del box in favore

dell'aggiudicatario, all'esito della espletanda procedura competitiva per l'acquisto dello stesso, alla quale ha dichiarato di voler partecipare. Con successiva PEC del 30.10.2015 il sig. De Martino si è impegnato, per il tramite del proprio difensore, al pagamento in favore della Procedura delle indennità di occupazione per i mesi da luglio a novembre 2014 e in data 13.1.2016 ha poi versato la somma dovuta pari ad € 850,00. Il sig. Lazzara, invece, non risulta aver effettuato alcuno dei pagamenti promessi nonostante i reiterati solleciti effettuati.

#### **1.4. Autorimessa in Largo Luigi Zuegg**

<b>Foglio</b>	<b>P.IIa</b>	<b>Sub</b>	<b>Valore €/mq</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Valore</b>
286	1106	3	1.900	26.00 mq	49.400
286	1106	6	1.900	15.00 mq	28.500
286	1106	7	1.900	15.00 mq	28.500
286	1106	8	1.900	15.00 mq	28.500
286	1106	18	1.900	15.00 mq	28.500
286	1106	23	1.900	15.00 mq	28.500
286	1106	28	1.900	15.00 mq	28.500

I cespiti ancora di proprietà della fallita SILE, costituiti da n.7 box auto, facenti parte dell'autorimessa interrata ad un unico livello ubicata in Largo Luigi Zuegg possono avere una valutazione complessiva di **€ 220.000,00** (duecentoventimila/00).

#### **1.5. Autorimessa in Via Umberto Saba**

<b>Foglio</b>	<b>P.IIa</b>	<b>Sub</b>	<b>Valore €/mq</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Valore</b>
884	407	4	2.200	15.00 mq	33.000
884	407	5	2.200	15.00 mq	33.000
884	407	7	2.200	15.00 mq	33.000
884	407	8	2.200	15.00 mq	33.000
884	407	9	2.200	15.00 mq	33.000

<b>Foglio</b>	<b>P.IIa</b>	<b>Sub</b>	<b>Valore €/mq</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Valore</b>
884	407	15	2.200	15.00 mq	33.000
884	407	16	2.200	15.00 mq	33.000
884	407	17	2.200	15.00 mq	33.000
884	407	20	2.200	15.00 mq	33.000
884	407	25	2.200	15.00 mq	33.000
884	407	36	2.600	15.00 mq	39.000
884	407	39	2.600	15.00 mq	39.000
884	407	40	2.600	15.00 mq	39.000
884	407	48	2.200	15.00 mq	33.000
884	407	49	2.200	15.00 mq	33.000
884	407	50	2.200	15.00 mq	33.000
884	407	51	2.200	15.00 mq	33.000
884	407	52	2.200	15.00 mq	33.000
884	407	53	2.200	15.00 mq	33.000
884	407	55	2.200	19.00 mq	41.800
884	407	57	2.200	15.00 mq	33.000
884	407	58	2.200	15.00 mq	33.000
884	407	59	2.200	15.00 mq	33.000
884	407	60	2.200	15.00 mq	33.000
884	407	61	2.200	15.00 mq	33.000
884	407	62	2.200	15.00 mq	33.000
884	407	63	2.200	23.00 mq	50.600
884	407	64	2.200	15.00 mq	33.000
884	407	65	2.200	15.00 mq	33.000
884	407	66	2.200	15.00 mq	33.000
884	407	67	2.200	15.00 mq	33.000
884	407	68	2.200	15.00 mq	33.000
884	407	69	2.200	15.00 mq	33.000
884	407	71	2.200	15.00 mq	33.000
884	407	72	2.200	15.00 mq	33.000
884	407	73	2.200	15.00 mq	33.000
884	407	74	2.200	15.00 mq	33.000
884	407	75	2.200	15.00 mq	33.000

<b>Foglio</b>	<b>P.IIa</b>	<b>Sub</b>	<b>Valore €/mq</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Valore</b>
884	407	76	2.200	15.00 mq	33.000
884	407	77	2.200	23.00 mq	50.600
884	407	78	2.200	19.00 mq	41.800
884	407	79	2.200	19.00 mq	41.800
884	407	80	2.200	15.00 mq	33.000
884	407	81	2.200	15.00 mq	33.000
884	407	82	2.200	15.00 mq	33.000
884	407	83	2.200	15.00 mq	33.000
884	407	84	2.200	15.00 mq	33.000
884	407	85	2.200	15.00 mq	33.000
884	407	86	2.200	15.00 mq	33.000
884	407	87	2.200	15.00 mq	33.000
884	407	88	2.200	15.00 mq	33.000
884	407	89	2.200	15.00 mq	33.000
884	407	90	2.200	15.00 mq	33.000
884	407	92	1.900	30.00 mq	57.000

I cespiti ancora di proprietà della fallita SILE, costituiti da n.54 box, facenti parte dell'autorimessa interrata su due livelli ubicata in Via Umberto Saba possono avere una valutazione complessiva di **€ 1.800.000,00** (unmilioneottocentomila). Si rappresenta che n. 2 box (sub 16 e 80) risulta oggi occupati dalla Zerowaste s.r.l. la quale non corrisponde l'indennità di occupazione dall'1.10.2014, nonostante i reiterati solleciti effettuati.

#### **1.6. Autorimessa in Via Dino Campana**

<b>Foglio</b>	<b>P.IIa</b>	<b>Sub</b>	<b>Valore €/mq</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Valore</b>
861	919	1	2.200	25.00 mq	55.000
861	919	2	2.200	16.00 mq	35.200
861	919	4	2.200	16.00 mq	35.200
861	919	6	2.200	16.00 mq	35.200
861	919	13	2.200	16.00 mq	35.200

<b>Foglio</b>	<b>P.IIa</b>	<b>Sub</b>	<b>Valore €/mq</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Valore</b>
861	919	14	2.200	16.00 mq	35.200
861	919	16	2.200	16.00 mq	35.200
861	919	17	2.200	16.00 mq	35.200
861	919	24	2.200	17.00 mq	35.200
861	919	29	2.200	16.00 mq	35.200
861	919	30	2.200	16.00 mq	35.200
861	919	31	2.200	16.00 mq	35.200
861	919	32	2.200	16.00 mq	35.200
861	919	33	2.200	16.00 mq	35.200
861	919	34	2.200	16.00 mq	35.200

I cespiti ancora di proprietà della fallita SILE, costituiti da n.15 box auto, facenti parte dell'autorimessa interrata ad un unico livello ubicata in Via Dino Campana possono avere una valutazione complessiva di **€ 548.000,00** (cinquecentoquarantottomila/00).

#### **1.7. Autorimessa in Viale Marconi**

<b>Foglio</b>	<b>P.IIa</b>	<b>Sub</b>	<b>Valore €/mq</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Valore</b>
836	420	86	2.200	16.00 mq	35.000

I cespiti ancora di proprietà della fallita SILE, costituito da un box auto, facente parte dell'autorimessa interrata a due livelli ubicata in Viale Marconi, possono avere una valutazione di **€ 35.000,00** (trentacinquemila/00).

#### **1.8. Autorimessa in Via Vito Volterra**

<b>Foglio</b>	<b>P.IIa</b>	<b>Sub</b>	<b>Valore €/mq</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Valore</b>
836	422	13	2.200	34.00 mq	74.800
836	422	14	2.200	14.00 mq	30.800
836	422	15	2.200	14.00 mq	30.800
836	422	16	2.200	14.00 mq	30.800

<b>Foglio</b>	<b>P.IIa</b>	<b>Sub</b>	<b>Valore €/mq</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Valore</b>
836	422	17	2.200	15.00 mq	33.000
836	422	18	2.200	15.00 mq	33.000
836	422	27	2.200	16.00 mq	35.200
836	422	32	2.200	31.00 mq	68.200
836	422	42	2.200	16.00 mq	35.200
836	422	45	2.200	16.00 mq	35.200
836	422	51	2.200	16.00 mq	35.200

I cespiti ancora di proprietà della fallita SILE, costituiti da n.11 box auto, facenti parte dell'autorimessa interrata ad un unico livello ubicata in Via Vito Volterra possono avere una valutazione complessiva di **€ 442.000,00** (quattrocentoquarantaduemila/00).

### **1.9. Autorimessa in Via R.Guarnieri Carducci**

<b>Foglio</b>	<b>P.IIa</b>	<b>Sub</b>	<b>Valore €/mq</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Valore</b>
842	551	9	2.400	16.00 mq	38.400
842	551	13	2.400	16.00 mq	38.400
842	551	14	2.400	16.00 mq	38.400
842	551	15	2.400	16.00 mq	38.400
842	551	16	2.400	16.00 mq	38.400
842	551	24	2.400	16.00 mq	38.400
842	551	25	2.400	16.00 mq	38.400
842	551	26	2.400	16.00 mq	38.400
842	551	27	2.400	16.00 mq	38.400
842	551	28	2.400	16.00 mq	38.400
842	551	31	2.400	16.00 mq	38.400
842	551	32	2.400	16.00 mq	38.400
842	551	33	2.400	16.00 mq	38.400
842	551	34	2.400	16.00 mq	38.400
842	551	35	2.400	16.00 mq	38.400
842	551	36	2.400	16.00 mq	38.400

<b>Foglio</b>	<b>P.IIa</b>	<b>Sub</b>	<b>Valore €/mq</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Valore</b>
842	551	37	2.400	16.00 mq	38.400
842	551	38	2.400	16.00 mq	38.400
842	551	39	2.400	16.00 mq	38.400
842	551	40	2.400	16.00 mq	38.400
842	551	47	2.400	16.00 mq	38.400
842	551	59	2.400	16.00 mq	38.400
842	551	61	2.400	16.00 mq	38.400
842	551	72	2.400	16.00 mq	38.400
842	551	73	2.400	16.00 mq	38.400
842	551	76	2.400	16.00 mq	38.400
842	551	83	2.400	22.00 mq	52.800
842	551	84	2.400	33.00 mq	79.200
842	551	85	2.400	16.00 mq	38.400
842	551	87	2.400	16.00 mq	38.400
842	551	88	2.400	16.00 mq	38.400
842	551	91	2.400	16.00 mq	38.400
842	551	92	2.400	16.00 mq	38.400
842	551	95	2.400	16.00 mq	38.400
842	551	96	2.400	16.00 mq	38.400
842	551	100	2.400	16.00 mq	38.400
842	551	107	2.400	16.00 mq	38.400
842	551	108	2.400	16.00 mq	38.400
842	551	109	2.400	16.00 mq	38.400
842	551	111	2.400	16.00 mq	38.400
842	551	112	2.400	16.00 mq	38.400
842	551	117	2.400	16.00 mq	38.400
842	551	118	2.400	16.00 mq	38.400
842	551	119	2.400	16.00 mq	38.400
842	551	121	2.400	16.00 mq	38.400
842	551	122	2.400	16.00 mq	38.400
842	551	123	2.400	16.00 mq	38.400
842	551	124	2.400	16.00 mq	38.400
842	551	125	2.400	16.00 mq	38.400

<b>Foglio</b>	<b>P.IIa</b>	<b>Sub</b>	<b>Valore €/mq</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Valore</b>
842	551	126	2.400	16.00 mq	38.400
842	551	127	2.400	16.00 mq	38.400
842	551	128	2.400	16.00 mq	38.400
842	551	131	2.400	16.00 mq	38.400
842	551	132	2.400	16.00 mq	38.400
842	551	133	2.400	16.00 mq	38.400
842	551	134	2.400	16.00 mq	38.400
842	551	135	2.400	16.00 mq	38.400
842	551	136	2.400	16.00 mq	38.400
842	551	137	2.400	16.00 mq	38.400
842	551	138	2.400	16.00 mq	38.400
842	551	139	2.400	16.00 mq	38.400
842	551	140	2.400	16.00 mq	38.400

I cespiti ancora di proprietà della fallita SILE, costituiti da n.62 box, facenti parte dell'autorimessa interrata su due livelli ubicata in Via R.Guarnieri Carducci possono avere una valutazione complessiva di € **2.436.000,00** (duemilioni quattrocentotrentaseimila/00).

Si rappresenta tuttavia che per n. 9 box (identificati con i sub 132-91-92-85-61-96-13-83-131) la Curatela è stata autorizzata a non sciogliersi dai contratti preliminare e, per l'effetto, ad addivenire alla stipula dei relativi contratti definitivi di compravendita previo pagamento dell'ulteriore importo di € 30.000,00 ciascuno quale saldo prezzo, oltre oneri di legge e spese di trasferimento. In data 22.3.2017 sono stati stipulati i contratti definitivi di compravendita per i seguenti box:

<b>ACQUIRENTI</b>	<b>N°BOX</b>	<b>FOGLIO</b>	<b>PART.</b>	<b>SUB.</b>	<b>Prezzo pagato</b>
VIA ROSA GUARNIERI CARDUCCI 4 ROMA					
De Dominicis Walter e Giuseppa Mento	126	842	551	132	30.000+IVA al 4%=31.200
Bono Francesco e Pasquino Teresa	82	842	551	85	30.000+IVA al 4%=31.200

<b>ACQUIRENTI</b>	<b>N°BOX</b>	<b>FOGLIO</b>	<b>PART.</b>	<b>SUB.</b>	<b>Prezzo pagato</b>
Valentino Giuseppe Valentino	57	842	551	61	30.000+IVA al 4%=31.200
Zanot Francesco e Giannini Daniela	91	842	551	96	30.000+IVA al 4%=31.200
Zhou Ai Cui e Zhou Liumin	125	842	551	131	14.423,08 + IVA al 4% = 15.000

Con provvedimento del 22.3.2017 la S.V., su conforme istanza dello scrivente, ha autorizzato la Curatela ad accettare la cessione in favore della sig.ra Francesca Pepe del contratto preliminare stipulato in data 23 maggio 2012 dalla società in bonis con il sig. Fabrizio Garulli (registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Roma 2, al numero 11746, serie 3 in data 28 maggio 2012 ed avente ad oggetto il box n. 12 censito al NCEU foglio 842 – part. 551 – sub 13) e, per l’effetto, ad addivenire alla stipula del contratto definitivo di compravendita con la sig.ra Francesca Pepe, previo pagamento dell’ulteriore importo di € 30.000,00 quale saldo prezzo, oltre oneri di legge e spese di trasferimento. In data 3.5.2017 è stato sottoscritto il contratto definitivo di compravendita.

Si evidenzia, infine, che altri n. 6 box (identificati con i sub 32-84-87-95-100-108) risultano oggi occupati dai promissari acquirenti ai quali la Sile aveva consegnato le chiavi a seguito del pagamento integrale del prezzo ed in attesa di stipulare i contratti definitivi di compravendita; la Curatela è stata autorizzata a sciogliersi ai sensi dell’art. 72 L.F. da tali contratti preliminari.

### **1.10 Autorimessa in Via Pico della Mirandola**

<b>Foglio</b>	<b>P.lla</b>	<b>Sub</b>	<b>Valore €/mq</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Valore</b>
845	1074	134	1.500	10.00 mq	15.000
845	1074	135	1.500	10.00 mq	15.000
845	1074	136	1.500	10.00 mq	15.000

I cespiti ancora di proprietà della fallita SILE, costituiti da n.3 posti moto, facenti parte dell’autorimessa interrata su due livelli ubicata in Via Pico della Mirandola

(Via Salvatore Di Giacomo) possono avere una valutazione complessiva di **€ 45.000,00** (quarantacinquemila)

### **1.11 Autorimessa in Via Largo Giuseppe Ungaretti**

<b>Foglio</b>	<b>P.lla</b>	<b>Sub</b>	<b>Valore €/mq</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Valore</b>
861	1074	43	2.200	16.00 mq	35.200

I cespiti ancora di proprietà della fallita SILE, costituito da n.1 box auto, facente parte dell'autorimessa interrata su due livelli ubicata in Largo Giuseppe Ungaretti possono avere una valutazione di **€ 35.000,00**(trentacinquemila).

Si rappresenta che detto box risulta oggi occupato dal sig. Luca Giudice il quale ha corrisposto alla procedura l'indennità di occupazione fino al mese di marzo 2016.

\*\* \*\* \*

Come si è dianzi accennato con provvedimento del 28.5.2015 il G.D., su conforme richiesta dello scrivente, ha autorizzato la Curatela anche ad affidare al Notaio Marco De Luca di Roma, la redazione della certificazione ipotecaria ventennale. Il Notaio incaricato, tuttavia, ha evidenziato che, stante l'elevato numero di formalità da esaminare, i costi sarebbero stati molto elevati.

Lo scrivente si è, dunque, rivolto al Notaio incaricato dalla società *in bonis* di redigere i contratti di compravendita dei box, dott. Fabio Orlandi, il quale ha preventivato un costo di € 800,00, oltre oneri e spese di visura, per ogni certificazione ventennale.

Il sottoscritto Curatore propone, dunque, di revocare l'incarico al Notaio De Luca, previo rimborso delle spese sino ad oggi sostenute, e di affidare al Notaio Fabio Orlandi la redazione delle certificazioni ipotecarie ventennali relative alle 11 autorimesse in quanto i costi preventivati appaiono più convenienti per la procedura.

Si propone, inoltre, che ciascun box, posto auto e posto moto vengano messi in vendita singolarmente al prezzo base stimato dal CTU, e riportato nelle tabelle

che precedono, oltre oneri di legge. Una volta redatte le certificazioni ipotecarie ventennali, il curatore propone che le operazioni di vendita degli immobili di proprietà della fallita vengano delegate al medesimo Notaio Orlandi, che procederà alla vendita di ciascun box/posto auto singolarmente, al prezzo base stimato dal CTU e riportato nelle tabelle che precedono, oltre oneri di legge, in conformità al disciplinare qui di seguito riportato.

#### PROCEDURA DI VENDITA

1. Ciascun interessato, personalmente o a mezzo di avvocato, dovrà presentare, presso lo studio del Notaio Fabio Orlandi in Roma, Via Ludovisi n. 35, nel giorno \_\_\_\_\_, nella fascia oraria dalle 10 alle 17, un'offerta di acquisto in busta chiusa con annotazione sull'esterno "Fallimento n. 335/2015 SILE S.r.l." in liq., dichiarando:
  - A. il nome, il cognome, la denominazione, la residenza o la sede;
  - B. il domicilio eletto nel comune di Roma;
  - C. il codice fiscale o la partita IVA, allegando: (i) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge, se in comunione legale dei beni; (ii) originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale; (iii) copia semplice della visura camerale della società, nonché documentazione attestante i poteri del rappresentante della persona giuridica offerente, risalenti a non più di dieci giorni antecedenti;
  - D. la dichiarazione di destinare, ai sensi della legge n. 122 del 1989, il box auto oggetto dell'offerta a pertinenza dell'appartamento di sua proprietà ubicato nel Comune di Roma;
  - E. la dichiarazione espressa, incondizionata e senza riserva alcuna, di aver verificato lo stato di fatto e di diritto dei beni posti in vendita, anche con riferimento alle eventuali iscrizioni e/o trascrizioni ovvero alla situazione amministrativa dei beni facenti parte del compendio;
  - F. la dichiarazione di essere consapevole che la vendita avverrà senza la prestazione di alcuna garanzia da parte del fallimento venditore, ad

- eccezione del titolo di proprietà superficiaria, con l'espressa dichiarazione, a tale ultimo riguardo, in ordine alla consapevolezza che la durata del diritto di superficie è sino al termine indicato nella convenzione relativa a ciascun parcheggio e allegata al disciplinare di vendita;
- G. l'assunzione, a proprio esclusivo carico, di ogni possibile pregiudizio, che, anche solo potenzialmente, possa ricondursi allo stato o alle situazioni suddette;
- H. l'indicazione del lotto che intende aggiudicarsi e della relativa Unità di riferimento (v. *infra*), con l'eventuale indicazione di voler partecipare alla procedura competitiva di vendita anche degli altri lotti ricompresi nella medesima "Unità di Riferimento", come definita all'art. 3 che segue, e per le finalità ivi previste;
- I. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta, essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (art. 571, secondo comma, c.p.c.);
- J. la dichiarazione, a pena di esclusione dell'offerta, dell'irrevocabilità della proposta fino al centovesimo giorno dalla sua presentazione;
- K. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a sessanta giorni dalla data di aggiudicazione;
- L. l'indirizzo di posta elettronica certificata al quale saranno inviate tutte le comunicazioni, compresa quella relativa al luogo in cui si svolgerà l'asta. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.
2. A pena d'inefficacia, l'offerta dovrà essere accompagnata dal versamento, mediante assegni circolari non trasferibili, intestati al Fallimento n. 335/2015 Sile S.r.l. in liq.ne, di una somma pari al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione, e di un ulteriore 10% dello stesso prezzo, a titolo di spese presuntive di vendita. Qualora l'interessato intendesse aggiudicarsi più di un lotto, dovrà versare, presso lo studio del Notaio, tante

cauzioni, ciascuna pari al 10% del prezzo (nonché l'ulteriore 10% dello stesso prezzo, a titolo di spese presuntive di vendita) quanti sono i lotti alla cui aggiudicazione voglia concorrere (ad esempio, se l'interessato intenda aggiudicarsi un solo lotto, dovrà versare la cauzione del 10% del relativo prezzo; se intenda, invece, aggiudicarsi due lotti, dovrà versare due cauzioni del 10% dei relativi prezzi, e così via, restando inteso che, per ogni lotto, dovrà altresì versare un ulteriore 10% del prezzo proposto, a titolo di spese presuntive di vendita).

3. Ciascun parcheggio è costituito da diversi box, singolarmente accatastati; ogni box costituirà, nel disciplinare di vendita, un lotto autonomo. Tuttavia, considerata l'esistenza, all'interno dei parcheggi, di lotti omogenei, per dimensione e, quindi, per valore dei box, lo scrivente ritiene utile, ai fini della liquidazione fallimentare, raggruppare, nella stessa unità o "classe" (di seguito, la "Unità di Riferimento"), i lotti omogenei di ciascun parcheggio (ad esempio: più lotti di 20 mq l'uno del parcheggio X costituiranno l'Unità di Riferimento  $\alpha$ ; più lotti di 25 mq l'uno del parcheggio X costituiranno l'Unità di Riferimento  $\beta$ ; più lotti di 30 mq l'uno del parcheggio X costituiranno l'Unità di Riferimento  $\gamma$ ; etc.). In particolare, l'offerente di uno o più lotti potrà partecipare – qualora ne abbia fatto espressa richiesta nell'offerta, per l'ipotesi in cui non si rendesse aggiudicatario del lotto/i dell'Unità di Riferimento indicato/i nell'offerta medesima – all'asta di tutti i lotti successivi della medesima Unità di riferimento, sino a che (i) non si aggiudichi, nell'Unità di Riferimento, tanti lotti quanti erano quelli per i quali aveva depositato la cauzione; (ii) non siano aggiudicati a terzi, per tal via, esaurendosi, i lotti dell'Unità di riferimento.

In sintesi, ciascun interessato potrà presentare:

- offerta per un lotto di un'Unità di Riferimento, dichiarando, tuttavia, di voler prendere parte alla procedura competitiva di vendita degli altri lotti della medesima Unità di Riferimento sino a che non si sia reso

- aggiudicatario di un lotto o sino a che non vi siano ulteriori lotti da aggiudicare;
- offerta per più lotti della stessa Unità di Riferimento, dichiarando, tuttavia, di voler prendere parte alla procedura competitiva di vendita degli altri lotti della medesima Unità di Riferimento sino a che non si sia reso aggiudicatario di un numero di lotti corrispondente all'offerta formulata o sino a che non vi siano ulteriori lotti da aggiudicare;
  - offerta per più lotti di differenti Unità di Riferimento, per ciascuna delle quali, potendo dichiarare di voler prendere parte alla procedura competitiva di vendita degli altri lotti della medesima Unità di Riferimento.

Il sottoscritto non darà informazioni circa le eventuali offerte presentate.

4. Decorsi dieci giorni dal termine stabilito per la presentazione delle offerte, e, quindi, il \_\_\_\_\_, le offerte pervenute saranno esaminate, presso il locale comunicato dal Notaio all'indirizzo di posta elettronica certificata dichiarato dall'offerente (v. sopra), procedendo all'apertura delle buste. Della seduta verrà redatto apposito verbale alla presenza di testimone scelto dal Notaio.

In caso di unica offerta, la stessa sarà senz'altro accolta, se pari o superiore al prezzo base della vendita.

5. In caso di più offerte, il Notaio inviterà gli offerenti comparsi ad una gara sull'offerta più alta, all'esito della quale sarà designato l'aggiudicatario. Gli offerenti non comparsi non hanno diritto a partecipare alla predetta gara.
6. Per poter partecipare all'asta dei lotti successivi di ciascuna Unità di Riferimento (v. sopra) l'offerente deve, obbligatoriamente, prendere parte all'asta del lotto precedente dell'Unità di Riferimento indicata nell'offerta. Nel corso della gara, ciascuna offerta in aumento – da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente – non potrà essere inferiore ad € 1.000,00.

Se nessun offerente sarà comparso, prevarrà l'offerta più alta, sempre se superiore, pari o non inferiore di oltre un quarto al prezzo base della vendita, ferma l'applicazione, in tale ultima ipotesi, dell'art. 4, comma 2.

Nel caso di parità tra le offerte, si procederà mediante estrazione.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Notaio, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della dichiarazione di *electio amici*.

7. L'aggiudicatario dovrà pagare l'intero prezzo di acquisto, dedotto l'importo della cauzione già prestata e delle spese anticipate, entro 60 giorni dall'aggiudicazione, a pena di decadenza, mediante assegni circolari non trasferibili intestati al Fallimento 335/2015 Sile S.r.l. in liq., oppure mediante bonifico bancario. Entro lo stesso termine, l'aggiudicatario dovrà, improrogabilmente, documentare l'eventuale possesso di requisiti per fruire di agevolazioni fiscali.

Questi potrà anche ricorrere ad un finanziamento tramite mutuo, ma senza alcun impegno della procedura concorsuale.

8. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo, faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca sugli immobili acquistati, le somme dovranno essere erogate (a seguito della sottoscrizione del contratto definitivo di mutuo contenente l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado – ai sensi dell'art. 2822 c.c. e la delega *ex art.* 1269 c.c. del mutuatario alla banca per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura) nel termine fissato per il versamento del saldo.
9. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari

conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei costi conseguenti alla registrazione, trascrizione e voltura dell'atto di cessione, oltre a tutte le spese notarili (le spese del verbale di aggiudicazione saranno ripartite tra gli aggiudicatari di tutti i lotti, in quote uguali per ciascun lotto acquistato, indipendentemente dal relativo valore di aggiudicazione e anche qualora vengano aggiudicati lotti non omogenei, ove del caso ubicati in differenti parcheggi), a pena di inefficacia del pagamento, siccome incompleto. Egli è, del pari, tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli eccedenti l'ammontare dell'importo già versato per spese presuntive di vendita, nonché le spese per l'annotazione della cancellazione della sentenza dichiarativa di fallimento.

L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà comunicato dal Notaio dopo l'aggiudicazione.

10. In difetto di integrale pagamento nel termine di cui al punto 7 (sia a titolo di saldo del prezzo sia a titolo di oneri accessori), la cauzione resterà definitivamente acquisita al fallimento e l'offerente decadrà dall'aggiudicazione, ai sensi dell'art. 587 c.p.c..
11. Fino a quando non sarà stipulata la vendita, qualunque interessato potrà presentare offerta migliorativa di un quinto rispetto a quella dell'aggiudicatario, versando, a titolo di cauzione – suscettibile di incameramento –, il 50% del nuovo prezzo offerto a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati al Fallimento 335/2015 SILE S.r.l. in liq., oppure mediante bonifico bancario; in tal caso, il Notaio inviterà, con comunicazione via p.e.c., il precedente aggiudicatario e il nuovo offerente ad una gara sull'offerta migliorativa, alla quale potrà partecipare qualunque interessato, senza necessità di avviso, e all'esito della quale sarà designato il nuovo aggiudicatario.

Nella nuova gara ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 2.000,00.

12. La stipula del contratto di vendita dovrà avvenire entro il termine essenziale di sessanta giorni successivi all'aggiudicazione definitiva. È fatta salva la facoltà del curatore, per comprovate e obiettive ragioni non imputabili all'inadempimento dell'aggiudicatario, di prorogare detto termine per un massimo di centoventi giorni, anche ai fini dell'acquisizione e/o del perfezionamento di documenti e/o atti necessari alla stipulazione dell'atto. L'offerente si impegna a lasciare depositata la cauzione anche oltre il termine originariamente previsto per la stipula dell'atto.
13. L'atto di vendita sarà redatto per atto pubblico dinanzi al medesimo Notaio Dott. Fabio Orlandi.
14. Nel caso di mancata stipula del contratto di cessione per fatto non imputabile all'aggiudicatario (a titolo esemplificativo e non tassativo, per l'eventuale sospensione della vendita disposta dal giudice *ex art. 108 l.fall.*), l'offerta di quest'ultimo resterà valida e vincolante fino alla scadenza del termine di irrevocabilità dell'offerta, stabilito in centoventi giorni. Nel caso, invece, di mancata stipula del contratto di cessione per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno. In tale caso, la procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero aggiudicare al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella risultata aggiudicataria.
15. La vendita non potrà essere caducata per alcun motivo, configurandosi "a rischio e pericolo" dell'acquirente, senza garanzia di sorta.
16. Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice Delegato emetterà il decreto "purgativo" delle formalità pregiudizievoli *ex art. 108 l.fall.*
17. Nei sessanta giorni antecedenti la scadenza del termine per la presentazione delle offerte, il curatore provvederà (i) a pubblicare l'avviso di gara su

periodici locali (ad es., “Il Messaggero”), nonché sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

\* \* \*

Si evidenzia che tutti i box di proprietà della Sile sono gravati da vincolo di pertinenzialità e, quindi, ciascun offerente dovrà essere proprietario di un appartamento ubicato nel Comune di Roma.

Nel caso in cui non siano proposte offerte d’acquisto, ovvero nel caso in cui le stesse non fossero valide e/o efficaci, ovvero, infine, nel caso in cui la vendita non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, si darà corso a nuovi esperimenti di vendita, con le medesime modalità, ad un prezzo base ribassato, per ogni successivo esperimento, di non oltre il 25%.

Stante il considerevole numero di cespiti da mettere in vendita, detta attività potrà presumibilmente definirsi entro il 30.4.2019.

## **2. SCIoglimento della Convenzione con Roma Capitale relativa ALL’AUTORIMESSA IN VIA OTTOBONI / LARGO S. GIUSEPPE ARTIGIANO**

**2.1.** Con convenzione per la concessione del diritto di superficie su un’area di proprietà comunale per la realizzazione di un parcheggio ai sensi dell’art. 9 L.122 del 24.3.1989 per atto notaio dott. Intersimone rep. 159442 – racc. 22498 del 20.5.1998 il Comune di Roma ha concesso alla Fidia Costruzioni Generali s.r.l., che poi si è fusa nella Sile s.r.l., il diritto di superficie per la durata di 90 anni sull’area e/o sottosuolo di Largo San Giuseppe Artigiano di proprietà comunale distinta in catasto al foglio 604 nei limiti progettuali.

La Sile, nelle more dell’esecuzione delle opere di costruzione del parcheggio sotterraneo, ha presentato domanda di concordato preventivo *ex art. 161 6 comma L.F.* e, pertanto, l’autorimessa ad oggi non risulta ultimata.

Come si è dianzi detto, al fine di velocizzare le operazioni di liquidazione il Curatore ha ritenuto opportuno – prima della presentazione del programma di liquidazione – richiedere l’autorizzazione ad affidare al notaio Marco De Luca di Roma la redazione della certificazione ipotecaria ventennale ed all’ing.

Arcangelo Sepe Monti, dell'Albo degli Ingegneri di Roma, unitamente al Geom. Giovanni Carilli per le misurazioni, la valutazione dei predetti cespiti; con provvedimento del 28.5/16.6.2015 il Giudice Delegato ha autorizzato quanto richiesto.

In adempimento dell'incarico ricevuto l'ing. Arcangelo Sepe Monti ha redatto, tra l'altro, una relazione tecnica per la stima del ramo d'azienda relativo al parcheggio di via San Giuseppe Artigiano / via Ottoboni.

Il CTU ha accertato che allo stato attuale risultano eseguite la struttura portante in cemento armato dei due piani interrati, cioè fondazioni, pilastri e solai, con il solaio di copertura interrato al di sotto di uno spessore medio del terreno di un metro e protetto da opere di impermeabilizzazione. Le opere già eseguite, su un importo totale dei lavori indicato dalla SILE pari ad €2.900.000,00, sono pari ad €2.256.089,00, che rappresenta il 77,8 % delle opere eseguite, e pertanto con un importo dei lavori ancora da eseguire, sempre secondo la contabilità della SILE, pari ad €643.911,00. Devono, pertanto, essere ancora eseguite le tramezzature per definire numero 74 box auto previsti dal progetto nonché le finiture interne, tutti gli impianti (elettrico, idrico, antincendio), le opere da fabbro (serrande basculanti, cancelli carrabili e grigliati), ascensore per l'uscita dei disabili e la sistemazione esterna.

Secondo l'ing. Sepe Monti l'autorimessa interrata su due livelli da completare, sita in L.go S.Giuseppe Artigiano-Via Ottoboni della fallita SILE, della superficie di mq. 1.292,49 in cui sono previsti n.74 box, può avere una valutazione di **€ 1.750.000,00** (unmilionesettecentocinquantamila/00).

\*\* \*\* \*

**2.2.** Il CTU ha, altresì, accertato che l'area del cantiere era stata delimitata con una recinzione con rete metallica, che però era stata in più punti divelta sia per scaricare materiali di risulta sia per occupare degli spazi interni per realizzarvi dormitori abusivi.

All'esito delle verifiche effettuate e dell'incontro del 9.7.2015 sollecitato dal Curatore con i responsabili del dipartimento mobilità e trasporti Direzione e

previsto dall'art. 51 L.F., di intraprendere azioni esecutive o cautelari sui beni medesimi rimessi nella disponibilità del debitore.

Detta attività potrà presumibilmente definirsi entro il 30.4.2018.

\*\* \*\* \*

In considerazione di quanto proposto lo scrivente Curatore

**chiede**

alla S.V. Ill.ma di voler, stante la mancanza del Comitato dei Creditori e salvo diverso avviso, approvare il presente programma di liquidazione e di autorizzare l'esecuzione degli atti ad essi conformi.

Ove dovessero verificarsi eventuali sopravvenute esigenze, tali da incidere sul contenuto del presente programma, sarà cura dello scrivente procedere alla tempestiva redazione di suoi supplementi, ai sensi dell'art. 104 *ter* 5 comma L.F..

Con osservanza.

Roma, 9 maggio 2017

Il Curatore Fallimentare  
avv. Gian Luca Righi

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned below the typed name of the Curator.