

**TRIBUNALE DI ROMA****Sezione fallimentare**

Fallimento: 645 / 2016

Curatore: CARMELA MIGLIAZZO

**Il Giudice delegato,**

**vista** la mancata costituzione del comitato dei creditori ,

**visto** il programma di liquidazione ex art 104 ter L.F. depositato in data 13/07/2018 ,

**vista** la modifica proposta dal curatore in data 7/11/2024

**ritenuto** che essa è conforme alle prescrizioni di legge;

**visti** gli artt. 25, 41 e 104-ter l. fall.,

**APPROVA**

La modifica richiesta.

Con riferimento alla liquidazione del patrimonio immobiliare si evidenzia, tuttavia, quanto segue:

- a) appare preferibile, prima di affidare l'incarico ad un soggetto specializzato, compiere un'indagine di mercato relativa alle condizioni economiche proposte atteso che il porre gli oneri di procedura esclusivamente a carico dell'aggiudicatario è circostanza che incide sul meccanismo della formazione del prezzo e, pertanto, "non neutra" per la procedura;
- b) appare necessario prevedere già nel programma di liquidazione la durata minima di pubblicazione dell'avviso di vendita (non inferiore a 45gg) e la circostanza che gli esperimenti di vendita non possano essere esperiti se non a di stanza di almeno 90 gg. l'uno dall'altro in modo da consentire un adeguato ricorso al mercato (salva la possibilità per il curatore, in presenza di specifiche circostanze, di accorciare tale termine, previa autorizzazione del giudice delegato);
- c) prevedere un meccanismo di ribasso che sia graduale ed a progressione inversa prevedendo che tra il primo ed il secondo esperimento (ad esempio vi sia una riduzione rispetto al precedente del 25% del prezzo base, tra il secondo ed il terzo del



- 20%, tra il terzo ed il quarto del 15%) e che ove il prezzo di vendita sia inferiore del 60% a quello di stima, la vendita verrà sospesa e l'incarico conferito al soggetto specializzato si intenderà esaurito senza diritto ad alcun contributo (fatta eccezione che per quelli relativi alla pubblicazione sul PVP)
- d) prevedere l'obbligo di far visionare l'immobile (a tal fine occorre evidenziare lo stato di occupazione e provvedere ove necessario alle operazioni di liberazione);
  - e) prevedere espressamente (nell'avviso) che alla vendita in questione si applica, quanto all'eventuale decadenza dell'aggiudicatario, la disciplina prevista dal codice di procedura civile e dalle relative norme di attuazione.
  - f) precisare che , per il tramite delle piattaforme dovranno essere messe a disposizione dei potenziali offerenti, le perizie di stima, la documentazione fotografica e le visure ipotecarie e catastali poste a fondamento della vendita

Il curatore, provvederà a richiedere l'autorizzazione al compimento degli atti ad esso conformi previsti dalla legge depositando, per ogni singolo esperimento, lo schema di avviso di vendita

Roma 12/11/2024

Il giudice delegato  
(dott. Francesco Cottone )

