

ISTANZA N. 027
11/12/2024

Descrizione: Istanza autorizzazione atto conforme ex art. 104 ter L.F. - liquidazione immobili Lotto Unico mediante soggetto specializzato Gruppo Edicom S.p.A.

Procedura:



Tipologia Procedura: Fallimento
Giudice Delegato: Dott. Francesco Cottone
Curatore: Avv. Carmela Migliazzo



Fall.to n. 645/2016 [REDACTED]

Giudice delegato: Dott. Francesco Cottone
Curatore: Avv. Carmela Migliazzo
Via degli Scipioni n. 110 – 00192 Roma (Rm)
PEC f645.2016roma@pecfallimenti.it

COMITATO DEI
CREDITORI NON
COSTITUITO

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fall.to n. 645/2016 [REDACTED]

G.D. – Dott. Francesco Cottone
Curatore – avv. Carmela Migliazzo

ISTANZA PER L'AUTORIZZAZIONE

AGLI ATTI CONFORMI – LIQUIDAZIONE DEGLI IMMOBILI COSTITUENTI IL
LOTTO UNICO DI VIA ANTONIO MEUCCI N. 2 - RIGNANO FLAMINIO (RM) -
MEDIANTE SOGGETTO SPECIALIZZATO INDIVIDUATO NELLA GRUPPO EDICOM
S.P.A. IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE P.T. STEFANO CASTAGNA
CON CONSEGUENTE INSERIMENTO NEL SIECIC COME “DELEGATO” AL
CARICAMENTO DATI SUL P.V.P. - ALL'INTEGRAZIONE E MODIFICA AL
PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE *EX ART. 104 TER L.F. GIA' APPROVATA*

All'Ill.mo Cons. Dott. Francesco Cottone

*** **

Il sottoscritto avv. Carmela Migliazzo, Curatore del predetto Fallimento,

PREMETTE CHE

- con provvedimento del 12.11.2024 (**All.1**) la S.V. Ill.ma ha approvato il 4° supplemento al programma di liquidazione (**All.2**) disponendo, tra l'altro, quanto di seguito: “*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”.

- in ottemperanza al suddetto provvedimento della S.V. Ill.ma il sottoscritto ha effettuato un'indagine di mercato raccogliendo ulteriori offerte dai soggetti specializzati e precisamente:

- Abilio S.p.A. (**All.3**);
- Gruppo Edicom S.p.A. (**All.4**);
- IVG di Roma S.r.l. (offerta migliorativa rispetto alla precedente - **All.5**);

- dall'esame delle predette offerte lo scrivente ha ritenuto di poter escludere la proposta di Abilio S.p.a. in ragione della richiesta di sottoscrizione di un contratto vincolante per il periodo di almeno 6 mesi, nonché il pagamento dell'importo di euro 500,00 a fronte dell'eventuale recesso e in caso di mancata aggiudicazione del bene. Per quanto riguarda gli ulteriori due soggetti abilitati e specializzati, i servizi resi possono dirsi sostanzialmente equivalenti, tuttavia la proposta pervenuta dalla Gruppo Edicom S.p.a. è più vantaggiosa per l'aggiudicatario (e anche per la procedura) in capo al quale graverebbe l'obbligo di versare una commissione pari al 2,6% del prezzo di aggiudicazione a fronte del 3% richiesto dall'IVG di Roma S.r.l.;

- in ragione di quanto sopra il sottoscritto Curatore intende affidare l'incarico di soggetto specializzato ai fini della vendita degli immobili costituenti il Lotto Unico: piena proprietà dell'appartamento al piano primo e cantina al seminterrato del fabbricato in Comune di Rignano Flaminio (RM), loc. Prato

dell'Acqua, Via Antonio Meucci n. 2, scala B, censiti in catasto urbano al foglio 4, con p.lla 1115 subalterno 548 per l'appartamento e p.lla 1115 subalterno 504 per la cantina, alla Società Gruppo Edicom S.p.A., alle condizioni meglio descritte nell'offerta (cfr. All.4) e nella bozza dell'avviso di vendita (cfr. All.4.1).

Tali immobili sono stati acquisiti all'attivo della procedura fallimentare giusta sentenza n.2821/2022 del 22.02.2022 e conseguente trascrizione (oltre annotamento della sentenza dichiarativa di fallimento) con la quale il Tribunale di Roma ha accolto la domanda giudiziale di revocatoria, *ex artt.* 66 L.F. e 2901 c.c., avverso il fondo patrimoniale costituito con atto in data 11.04.2014 dai sig.ri

- inoltre, il sottoscritto Curatore, in ossequio alle indicazioni (cfr. All.1) della S.V. Ill.ma in merito alle modalità di liquidazione del patrimonio immobiliare, precisa quanto segue:

- gli immobili costituenti il Lotto Unico sono liberi da cose e/o persone e potranno essere visionati, inviando una richiesta di visita tramite l'apposito link presente all'interno della scheda del lotto sul portale delle vendite Pubbliche (PVP);
- l'avviso di vendita sarà pubblicato secondo le modalità indicate nella bozza dell'avviso di vendita (cfr. All.4.1) almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita;
- gli esperimenti di vendita saranno esperiti a distanza di almeno 90 giorni l'uno dall'altro;
- nel primo esperimento il prezzo base sarà quello determinato nella perizia di stima;
- nel secondo esperimento si avrà una riduzione del 25% del prezzo base;
- nel terzo esperimento si avrà un'ulteriore riduzione del 20%;
- qualora anche il terzo esperimento di vendita non dovesse avere buon esito si procederà ribassando il prezzo del Lotto Unico del 15%;
- 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);
- alla vendita si applica, quanto all'eventuale decadenza dell'aggiudicatario, la disciplina prevista dal codice di procedura civile e dalle relative norme di attuazione;
- l'avviso di vendita, la perizia di stima, planimetrie e documentazione fotografica e la relazione notarile ventennale, saranno pubblicati e visionabili sul PVP e sui siti autorizzati dal D.M. 31/10/2006.

Tutto quanto sopra premesso il sottoscritto Curatore

CHIEDE

alla S.V. Ill.ma, in conformità al 4° supplemento al programma di liquidazione approvato e in ottemperanza alle indicazioni della S.V. Ill.ma in merito alle modalità di liquidazione del patrimonio immobiliare, di autorizzare lo scrivente a liquidare i beni immobili costituenti il Lotto Unico, meglio descritto in premessa, conferendo mandato alla Gruppo Edicom S.p.A. (C.F. e P.IVA 05091140961), con sede in Venezia, via Torre Belfredo n. 64, nella qualità di soggetto specializzato, nella persona del suo rappresentate legale Stefano Castagna (C.F. CSTSFN61M21L736H), con conseguente inserimento nel Registro informatizzato delle Procedure concorsuali (SIECIC) in qualità di “delegato” preposto al caricamento del P.V.P, all’uopo autorizzando la Cancelleria, in adempimento del suddetto atto.

Con osservanza.

Roma, *data del deposito telematico*

Il Curatore
avv. Carmela Migliazzo

Si allegano:

- 1) programma di liquidazione;
- 2) decreto approvazione programma di liquidazione
- 3) condizioni economiche Abilio S.p.a.;
- 4) condizioni economiche Gruppo Edicom S.p.A.;
- 4.1) bozza dell’avviso di vendita Gruppo Edicom S.p.A.;
- 5) condizioni economiche IVG di Roma S.r.l.