

TRIBUNALE DI ROMA

Sezione XIV – Fallimentare/Crisi di impresa

Fallimento n. 770/2018

Dichiarato con sentenza n. 787/2018 del 5/11/2018

A carico di: SAMER 3 s.r.l. (cod.fisc. 08541101005)

Giudice Delegato: Dott. Claudio TEDESCHI

Curatore: Prof. Avv. Luigi SALAMONE

cod. fisc. SLMGU67H05H501D

con studio in Roma (c.a.p. 00165) - alla Via Nicolò V, 19

P.e.c. della procedura: f770.2018roma@pecfallimenti.it

Delegato alla vendita: Notaio Avv. Nicola RICCARDELLI

cod. fisc. RCCNCL63D25D708T

con studio in Latina (c.a.p. 04100) - alla Via Oberdan, 24,

All'Ill.mo Sig. Giudice Delegato

**ISTANZA AL G.D. DI AUTORIZZAZIONE AL QUINTO ESPERIMENTO VENDITA EX
ART. 107 L.F. PER TRAMITE DI NOTAIO DELEGATO;
AUTORIZZAZIONE ALLA NOMINA DEL NOTAIO DELEGATO E AD ALTRE
DELEGHE STRUMENTALI**

Lo scrivente Curatore, come in epigrafe generalizzato,

PREMESSO:

- che in data 21/05/2019 depositava per l'approvazione dell'Ill.mo Sig. Giudice Delegato il programma di liquidazione, ex art. 104 l.f., in sostituzione del Comitato dei Creditori, non costituito, ex art. 41, comma 4, l.f. (in atti del fallimento);
- che suddetto programma di liquidazione, a proposito del bene immobile di proprietà della società fallita (nel Comune di Genzano di Roma, Via del Mattatoio, 212, foglio 3, particella 560, sub 19, piano S/1, cat. C/6, classe 3, estensione 380 mq, rendita catastale 1.197,15 - visura catastale già in atti), così recita: *“La Curatela intende vendere l'immobile delegando allo scopo un Notaio, che gestirà le operazioni secondo le regole della vendita senza incanto per tramite di delegato. In quanto compatibili, si applicheranno le norme del codice di procedura civile in materia di esecuzione immobiliare”* (a pag. 5 del programma, agli atti del fallimento);
- che con decreto in data 23/05/2019 l'Ill.mo Sig. G.D. approvava ex art. 41, comma 4, l.f., il programma di liquidazione, salva autorizzazione dal G.D. per gli atti conformi;



- che su istanza della Curatela scrivente detto programma di liquidazione veniva successivamente integrato con decreto G.D. 02/11/2023 emesso sempre ai sensi dell'art. 41, comma 4, l.f.;
- che, all'esito, lo scrivente Curatore depositava istanza al G.D. ex art. 107 l.f. di autorizzazione alla vendita per tramite di notaio delegato in data 29/07/2019, accolta dal G.D. con decreto in data 09/10/2019;
- che il professionista delegato veniva individuato, come da autorizzazione del G.D. appena detta, nella persona del Notaio Avv. Nicola RICCARDELLI, cod. fisc. RCCNCL63D25D708T, con studio in Via Oberdan, 24, Latina (c.a.p. 04100);
- che veniva altresì autorizzata la delega al medesimo professionista degli adempimenti pubblicitari che debbono per legge precedere l'esperimento di vendita (es. pubblicità su PVP, siti telematici di annunci, etc.) nonché le certificazioni notarili ex art. 567 c.p.c.;
- che con decreto G.D. in data 27/07/2020 veniva autorizzato il Curatore a nominare l'esperto estimatore ex art. 107, comma 1, l.f., nella persona della Dott. Arch. Luisa Cannavacciolo;
- che la relazione estimativa dell'esperto estimatore veniva depositata agli atti in data 28-30/08/2023, una volta superate numerose difficoltà nell'estrazione delle pratiche edilizie presso il competente ufficio urbanistico del Comune di Genzano di Roma (RM) (di cui si è dato conto in atti);
- che il programma di liquidazione veniva integrato – previa istanza del Curatore al G.D. ex art. 41, comma 4, l.f. – con decreto G.D. in data 02/11/2023, che autorizzava il Curatore delegante come il Notaio delegato ad osservare le regole del codice di procedura civile sulla vendita delegata ai sensi degli articoli 591 bis ss. c.p.c. (come modificati dal d.lg. 10 ottobre 2022, n. 149), con, in particolare, espresso riconoscimento della facoltà, al Curatore delegante come al Notaio delegato, di osservare le regole della c.d. vendita telematica asincrona;
- che a sua volta l'istanza al G.D. del 29/07/2019 ed il pedissequo decreto G.D. del 09/10/2019 venivano integrati – previa istanza del Curatore al G.D. 30/10/2023 – con il decreto G.D. ex art. 107 l.f. in data 02/11/2023;
- che erano dunque maturi i tempi e tutte le condizioni per avviare il primo esperimento di vendita, previa esecuzione degli adempimenti pubblicitari previsti dalla legge;
- che il primo esperimento di vendita andava tuttavia deserto, come provato dalla relazione del notaio delegato che, con relativi allegati (già depositato in atti);
- che il secondo esperimento di vendita andava tuttavia deserto, come provato dalla relazione del notaio delegato che, con relativi allegati è già depositata in atti;



- che il terzo esperimento di vendita andava tuttavia deserto, come provato dalla relazione del notaio delegato che, con relativi allegati, è già depositata in atti;
- che il quarto esperimento di vendita avveniva – come da decreto G.D. di autorizzazione del 16/09/2025 in atti – al prezzo base di asta diminuito del 50% e quindi corrispondente ad euro 64.800,00 con previsione dell’offerta minima di euro 48.600,00 pari al 75% in meno del prezzo base di asta, fissato in riferimento alla relazione dell’esperto estimatore (in atti), con rilancio minimo pari ad euro 1.500,00;
- che detto quarto esperimento iniziava in data 02/12/2025 alle ore 12:09 con gara tra gli offerenti iniziata il 02/12/2025 alle ore 12:36, terminata anche a seguito di prolungamento il 04/12/2025 alle ore 13:32 per le pervenute offerte in aumento, concludendosi con l’aggiudicazione al prezzo di euro 75.000,00 (settantacinquemila/00) a LE BONTA’ DEL GRANO S.R.L., con sede legale in Roma Via dei Basaldella snc, cod.fisc./P.Iva: 08090941009 nella persona del suo legale rappresentante pro tempore Gabriele Rossi, cod. fisc.: RSS GRL 77C07 H501Z (doc. 1 e doc. 2));
- che l’aggiudicatario non provvedeva a pagare il saldo prezzo (doc. 3 e doc. 4) e, pertanto, veniva dichiarato decaduto, ai sensi dell’art. 587 c.p.c., con Decreto del G.D. del 5-11/05/2026 (doc. 5);
- che, quindi, è necessario avviare un quinto esperimento di asta, attraverso le stesse modalità già autorizzate per i precedenti esperimenti (v. in particolare programma di liquidazione approvato ex art. 41, comma 4, l.f. con decreto G.D. 23/05/2019 con successiva integrazioni in atti – v. supra);
- che, pertanto, il prezzo base di asta del quinto esperimento deve corrispondere in toto a quello del quarto esperimento (v. supra), vale a dire al prezzo base di asta diminuito del 50% e quindi corrispondente ad euro 64.800,00 con previsione dell’offerta minima di euro 48.600,00 pari al 75% in meno del prezzo base di asta, fissato in riferimento alla relazione dell’esperto estimatore (in atti), con rilancio minimo pari ad euro 1.500,00;
- che in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell’offerta dall’aggiudicatario. Nell’ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 60 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine;



- che inoltre la Curatela scrivente si riserva, per il caso di aggiudicazione al quinto esperimento a valore inferiore al quarto, di chiedere ex art. 587 c.p.c. la differenza all'aggiudicatario inadempiente e decaduto del quarto esperimento;
- che in caso di mancato saldo prezzo entro il suindicato termine l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la procedura fallimentare avrà diritto a trattenere la cauzione versata, mentre la Curatela avrà facoltà di agire contro l'aggiudicatario inadempiente e decaduto ex art. 587 c.p.c.;
- che la vendita abbia a svolgersi, come i precedenti esperimenti di asta osservando le regole del codice di procedura civile sulla vendita delegata ai sensi degli articoli 591 bis ss. c.p.c. (come modificati dal d. lg. 10 ottobre 2022, n. 149), precisamente applicando le regole della vendita telematica asincrona;
- che la vendita abbia a svolgersi, come nei precedenti esperimenti di asta, per il tramite di notaio delegato;
- che lo scrivente Curatore sia per l'effetto autorizzato dall'Ill.mo Sig. G.D. anche per questo nuovo esperimento di vendita a delegare il Notaio Avv. Nicola RICCARDELLI, cod. fisc. RCCNCL63D25D708T, con studio in Via Oberdan, 24, Latina (c.a.p. 04100);
- che, inoltre, lo scrivente Curatore sia espressamente autorizzato dall'Ill.mo Sig. G.D.: a) a delegare il predetto Notaio RICCARDELLI ad ogni adempimento concernente trascrizioni, iscrizioni e cancellazioni di formalità pubblicitarie precedenti ed ostative della vendita (a mero titolo di esempio: trascrizioni di accettazione tacita di eredità ovvero esecuzione di altre formalità indispensabili per la continuità di trascrizioni ed iscrizioni) o successive e necessarie alla vendita stessa (es. trascrizione del decreto giudiziale di trasferimento e cancellazione di vincoli preesistenti alla vendita forzata); b) a delegare il ridetto Notaio RICCARDELLI alla pubblicità degli avvisi concernenti di atti esecutivi su PVP ex art. 107, comma 1, l.f. nonché ex art. 490 c.p.c.; c) a delegare, infine, il suddetto Notaio RICCARDELLI ad eventuali ulteriori pubblicità di avvisi concernenti atti esecutivi - obbligatorie o facoltative - su siti internet privati specializzati ovvero su organi di stampa;
- che, ancora, il Notaio delegato sia altresì autorizzato a dare pubblicità come al superiore punto b), alla perizia estimativa del dott. Arch. Luisa Cannavacciuolo (in atti) e alla certificazione notarile da lui medesimo redatta ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c.;

VALUTATO, IN FATTO:

- che il Comitato dei Creditori allo stato non si è costituito;



- che allo stato non sussistono né presupposti né ostacoli procedurali per la decisione sulla presente istanza;

ESAMINATI, IN DIRITTO:

- l'art. 107 l.f.;
- l'art. 41, comma 4, l.f., che attiva la competenza decisionale / autorizzatoria sostitutiva del Giudice Delegato per i casi di mancata costituzione o di inerzia del Comitato dei Creditori;
- il Libro Terzo del codice di procedura civile (come modificati dal d.lg. 10 ottobre 2022, n. 149);
- l'art. 567, comma 2, c.p.c., in materia di certificazioni notarili;
- l'art. 490 c.p.c., in materia di pubblicità su PVP;
- gli artt. 591 ss. c.p.c. (come modificati dal d.lg. 10 ottobre 2022, n. 149);
- l'art. 587 c.p.c.;

tutto ciò premesso, valutato ed esaminato, lo scrivente Curatore, come in epigrafe generalizzato,

DEPOSITA IN ATTI LA SEGUENTE DOCUMENTAZIONE

doc. 1 – messaggio p.e.c. Notaio Riccardelli del 05/12/2025 alle 12:46 [oggetto: “TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA - FALL.TO SAMER TRE - AGGIUDICAZIONE ASTA DEL 4.12.2025 AL PREZZO DI EURO 75.000,00” (nome file: postacert.eml)]

doc. 2 – allegati al messaggio p.e.c.

doc. 3 – estratto conto bancario della procedura al 31/03/2026

doc. 4 – saldo e movimento conto bancario della procedura al 01/05/2026

doc. 5 – Decreto decadenza dell'aggiudicatario

E CHIEDE

all'Ill.mo Sig. Giudice Delegato di volere cortesemente autorizzare lo scrivente:

- a) ad avviare il quinto esperimento di asta della procedura di vendita competitiva immobiliare, la quale si svolgerà - in conformità di quanto previsto nel programma di liquidazione, come da previsione dell'art. 107 l.f. - con applicazione, in quanto compatibili, delle regole dell'espropriazione forzata immobiliare previste dal codice di procedura civile, attraverso professionista delegato;
- b) ad assumere nel quinto esperimento di asta, al pari che nel primo, nel secondo, nel terzo e nel quarto, il prezzo base diminuito del 50% e quindi al prezzo base di asta di euro 64.800,00 con previsione dell'offerta minima di euro 48.600,00 pari al 75% in meno del prezzo base di asta, fissato con riferimento alla relazione dell'esperto estimatore Dott. Arch. Luisa Cannavacciuolo (in atti), con rilancio pari ad euro 1.500,00, osservando le regole del codice di procedura civile sulla vendita



delegata ai sensi degli articoli 591 bis ss. c.p.c. (come modificati dal d.lg. 10 ottobre 2022, n. 149) e precisamente applicando le regole della vendita telematica asincrona;

c) a delegare (ex art. 107 comma 1 l.f.) alla vendita forzata immobiliare, anche per il quinto esperimento di asta al pari dei precedenti, il Notaio Avv. Nicola RICCARDELLI, cod. fisc. RCCNCL63D25D708T, nato a Formia (LT) il 25 aprile 1963, con studio in Via Oberdan, 24, Latina (c.a.p. 04100), appartenente al collegio notarile di Latina;

d) ad utilizzare e a consentire al Notaio delegato le certificazioni ex art. 567, comma 2, c.p.c. redatte dallo stesso Notaio RICCARDELLI nell'ambito del primo esperimento di vendita;

e) delegare il ridetto Notaio RICCARDELLI alla pubblicità degli avvisi concernenti di atti esecutivi su PVP ex art. 107, comma 1, l.f. nonché ex art. 490 c.p.c.;

f) a delegare il suddetto Notaio RICCARDELLI ad eventuali ulteriori pubblicità di avvisi concernenti atti esecutivi - obbligatorie o facoltative - su siti internet privati specializzati ovvero su organi di stampa;

g) a delegare, infine, il predetto Notaio RICCARDELLI ad ogni adempimento concernente trascrizioni, iscrizioni e cancellazioni di formalità pubblicitarie precedenti ed ostative della vendita (a mero titolo di esempio: trascrizioni di accettazione tacita di eredità ovvero esecuzione di altre formalità indispensabili per la continuità di trascrizioni ed iscrizioni) o successive e necessarie alla vendita stessa (es. trascrizione del decreto giudiziale di trasferimento e cancellazione di vincoli preesistenti alla vendita forzata);

h) a consentire al predetto Notaio RICCARDELLI il ribasso del prezzo base del quinto esperimento di vendita nella misura descritta al superiore punto b);

i) a svolgere il quinto esperimento di vendita nel rispetto del periodo di c.d. sospensione feriale dei termini, che pare vivamente raccomandabile osservare nell'interesse del buon fine dell'asta e per prevenire dispersioni della massa attiva, ancorché in tema di vendite coatte non risulti alcuna norma espressa che preveda ovvero escluda l'applicazione della disciplina suddetta in punto di adempimenti pubblicitari di legge;

j) ad autorizzare il nominato Notaio delegato Avv. Nicola RICCARDELLI a pubblicare su PVP la seguente documentazione: *i*) il decreto autorizzazione alla vendita, ove occorra opportunamente oscurato di riferimenti nominativi e quant'altro in ordine al IV esperimento di asta circa soggetti diversi dal Curatore e dagli ulteriori ausiliari della procedura fallimentare; *ii*) la certificazione notarile redatta dal medesimo Notaio delegato ex art. 567 c.p.c. con relativi allegati ed annessi; *iii*) la relazione estimativa elaborata dal perito, Dott. Arch. Luisa Cannavacciuolo, con relativi allegati ed annessi; *iv*) grafici e planimetrie del lotto; *v*) immagini fotografiche; *vi*) il programma di liquidazione come sopra



approvato e successivamente integrato; *vii*) ogni altra documentazione ritenuta utile – quali ad es. visure catastali ed ispezioni ipotecarie, salvo altro – per il buon esito dell'asta dal Notaio Delegato nel rispetto della legge.

Con la massima osservanza,

Il Curatore del Fallimento n. 770/2018

Prof. Avv. Luigi Salamone



Roma, 12/05/2026

