

**ISTANZA N. 006
14/09/2025
URGENTE**

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

Procedura:

Tipologia Procedura: **Fallimento**
Giudice Delegato: **Dott. Claudio Tedeschi**
Curatore: **Avv. Luigi Salamone**

Comitato creditori: **Non costituito**



TRIBUNALE DI ROMA

Sezione Fallimentare

Fallimento n. 770/2018

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

A carico di: (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'III.mo Sig. Giudice Delegato

ISTANZA AL G.D. DI AUTORIZZAZIONE AL QUARTO ESPERIMENTO DELLA 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'III.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'III.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, 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 (7/05/2024 al prezzo base di euro 160.000,00 con previsione dell'offerta minima di euro 120.000,00 pari al 75% del prezzo base, andava tuttavia deserto), come provato dalla relazione del notaio delegato che, con relativi allegati (già depositato in atti);
- che il secondo esperimento di vendita (03/12/2024 al prezzo base di euro 144.000,00 con previsione dell'offerta minima di euro 108.000,00 pari al 75% del prezzo base, andava tuttavia



- deserto), come provato dalla relazione del notaio delegato che, con relativi allegati (già depositato in atti);
- che il terzo esperimento di vendita (24/06/2025 al prezzo base di euro 129.600,00 con previsione dell'offerta minima di euro 97.200,00 pari al 75% del prezzo base, andava tuttavia deserto), come provato dalla relazione del notaio delegato che, con relativi allegati, si deposita in allegato (**doc. 01; doc. 02**);
 - che è indispensabile quindi procedere ad un quarto esperimento di asta, attraverso le stesse modalità già autorizzate per il primo e secondo esperimento (vedansi in particolare programma di liquidazione approvato ex art. 41, comma 4, l.f. con decreto G.D. 23/05/2019 ed integrato con decreto G.D. 02/11/2023; nonché in sede di autorizzazione della vendita ex art. 107 l.f. con decreto G.D. 09/10/2019 ed integrata con decreto G.D. 02/11/2023 – in atti);
 - che il prezzo base di asta in sede di quarto esperimento deve essere 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 sulla base della relazione dell'esperto estimatore (in atti), con rilancio pari ad euro 1.500,00;
 - che la vendita abbia a svolgersi, come nel primo e secondo esperimento 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 nel primo, secondo e terzo esperimento 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 il quarto 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 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); 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.; 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 *ut supra* 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);

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

DEPOSITA IN ATTI LA SEGUENTE DOCUMENTAZIONE

doc. 01 – messaggio p.e.c. Notaio Riccardelli del 24/06/2025 alle ore 19:16

doc. 02 – allegati al messaggio p.e.c.

doc. 03 – estratto conto bancario della procedura al 30/06/2025

doc. 04 – saldo e movimento conto bancario della procedura al 14/09/2025

E CHIEDE

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

- a) ad avviare il quarto 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) a svolgere, come nel primo, secondo e terzo esperimento, l'asta al prezzo base 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 (riferimento: valutazione espressa dall'esperto estimatore Dott. Arch. Luisa Cannavacciuolo), 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.), come già per i precedenti esperimenti di asta (primo – secondo – terzo), alla vendita forzata immobiliare 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 poi dei successivi;
- e) 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.;
- f) a delegare il predetto Notaio RICCARDELLI alla pubblicità della perizia estimativa redatta dalla Dott. Arch. Luisa Cannavacciuolo (in atti), su PVP e, ove necessario od opportuno, su siti internet privati specializzati ovvero su organi di stampa;
- g) 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;
- h) 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);
- i) a consentire al predetto Notaio RICCARDELLI il ribasso del prezzo base del quarto esperimento di vendita nella misura descritta al superiore punto b);
- j) a svolgere, ove occorra, il quarto 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 coattive non risulti alcuna norma espressa che preveda ovvero escluda l'applicazione della disciplina suddetta in punto di adempimenti pubblicitari di legge.

Con la massima osservanza,

Il Curatore del Fallimento n. 770/2018

Prof. Avv. Luigi Salamone

Roma, 14/09/2025



