

16/01/2026

Avv. Claudia Cardoni
Patrocinante in Cassazione
Via Carlo Pisacane n. 12 - 00152 Roma
Tel. fax 06 32111921 - 3289444358
avvclaudiacardoni@yahoo.it
claudiacardoni@ordineavvocatiroma.org

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA - Sezione Fallimentare

Fallimento n. 193/2008 del 30.5.2008

Giudice Delegato Dott.ssa Caterina Bordo

Istanza di autorizzazione alla vendita ex art. 107 co. I l.f.

con delega al Notaio

(autorimessa Via Rumania snc - Torvajonica)

Ill.mo Giudice Delegato l'esponente nella qualità di curatore del fallimento
in epigrafe,

PREMESSO CHE

- 1) il Fallimento n. 193/2008 ha acquisito all'attivo l'immobile/autorimessa sito in Torvajonica Via Rumania (Romania) snc (come da dato catastale) locale C/6, foglio 25, particella 1282 e 565 sub 15 mq 726,50, superficie netta 725 mq, classe 2 altezza netta 3,97 ml rendita euro 1.984,48 in virtù di dell'accoglimento dinanzi alla Corte di Appello di Roma della domanda revocatoria promossa dalla Procedura.
- 2) Il terzo supplemento al programma di liquidazione, depositato il 6/9.7.2024 ed approvato con provvedimento del 13.9.2024, contiene la pianificazione della vendita del suddetto immobile in particolare, in caso di esito infruttuoso dell'esperimento di vendita, la procedura competitiva sarà ripetuta alle medesime condizioni per due volte con

Avv. Claudia Cardoni
 Patrocinante in Cassazione
 Via Carlo Pisacane n. 12 - 00152 Roma
 Tel. fax 06 32111921 - 3289444358
 avvclaudiacardoni@yahoo.it
 claudiacardoni@ordineavvocatiroma.org

prezzo base ribassato del 25% (all.to 1 terzo programma di liquidazione pagine da 9 a 12 - all.to 2 decreto approvazione)

- 3) L'immobile è stato oggetto di stima da parte dell'Arch. G. C. Percaccio. Nell'elaborato il consulente tecnico ha rilevato la difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi rispetto al progetto concesso, l'illegittimità urbanistica dell'immobile, nonché l'indivisibilità stante l'impossibilità di ottenere titoli e/o autorizzazioni per il frazionamento, le condizioni pessime del bene essendo privo di tamponature, infissi, finiture essenziali ed esposto agli agenti atmosferici, la necessità di una corposa ristrutturazione per l'utilizzabilità, l'esistenza di un vincolo paesaggistico, una sanzione amministrativa ex art. 13 comma 2 legge 765/67 per le variazioni in difformità al progetto originario e l'esistenza di un'ordinanza mai revocata di demolizione autorizzata dal Ministero dei lavori pubblici. Nella fattispecie manca il titolo urbanistico, l'immobile è abusivo e non è possibile l'estensione del permesso di sanatoria al di fuori dei presupposti della cosiddetta «doppia conformità». L'immobile non è demolibile, perché pregiudicherebbe la staticità del fabbricato, e sullo stesso saranno possibili soltanto interventi, che ne pregiudicano il valore, di *“manutenzione ordinaria e chi acquisterà il bene lo acquisirà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.”*omissis .. *Quindi, nella situazione sopra descritta si ritiene opportuno prevedere un coefficiente riduttivo da applicare al valore stimato in termini di indennità di rischio per l'acquisto del bene pari -80%. omissis “La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate del I*

Avv. Claudia Cardoni
 Patrocinante in Cassazione
 Via Carlo Pisacane n. 12 - 00152 Roma
 Tel. fax 06 32111921 - 3289444358
 avvclaudiacardoni@yahoo.it
 claudiacardoni@ordineavvocatiroma.org

semestre 2023 per la Fascia/zona: Provincia: ROMA, Comune: POMEZIA, Fascia/zona: Suburbana/TORVAIANICA, Codice di zona: E1, Microzona catastale n.: 4 non riporta i valori di Mercato riferiti ad autorimesse. È stato quindi applicato il coefficiente riduttivo partendo dal valore delle abitazioni civili di cui si considera il 35% trattandosi di posti auto coperti in autorimessa collettiva.

Pertanto essendo il valore medio di mercato (€/mq) per abitazioni civili 1'500,00 €/mq (1'200,00 €/mq 1'800,00 €/mq = 1'500,00 €/mq) di cui consideriamo il 35% (1'500,00€/mq x35%=525,00 €/mq) Il valore di mercato (€/mq) per la zona in cui insiste l'immobile è di 525,00 €/mq. Questo valore al metro quadrato tiene, quindi, conto dei prezzi di mercato e della localizzazione del bene. Si è proceduto ad un ulteriore abbattimento del 80% in considerazione che per l'immobile oggetto di stima non vi è un titolo urbanistico atto a legittimare l'immobile ed in ragione di quanto sin qui esposto fatte salve eventuali risultanze discendenti da ulteriore documentazione oggi non disponibile, lo stesso deve ritenersi abusivo.

$$1.500,00 \text{ €/mq} \times 35\% = 525,00 \text{ €/mq}$$

$$525,00 \text{ €/mq} \times 20\% = 105,00 \text{ €/mq}$$

per particolare regime che regola la vendita in sede giudiziaria, anche riguardo alla mancata garanzia per la presenza di ulteriori vizi occulti oltre quelli rilevati, ma soprattutto per lo stato di degrado in cui versa l'immobile si ritiene applicare un ulteriore abbattimento al valore €/mq del 50%: $105,00 \text{ €/mq} \times 50\% = 52,50 \text{ €/mq}$ Giungendo a 52,50 €/mq.

Avv. Claudia Cardoni
Patrocinante in Cassazione
Via Carlo Pisacane n. 12 - 00152 Roma
Tel. fax 06 32111921 - 3289444358
avvclaudiacardoni@yahoo.it
claudiacardoni@ordineavvocatiroma.org

Tale valore viene poi moltiplicato per la superficie commerciale 52,50 €/mq x 726,50 mq = € 38.141,25 che opportunamente arrotondato valore di stima: € 38.000,00" (all.to 3 relazione peritale del 1.4.2024).

- 4) Il valore di stima è, dunque, pari ad euro 38.000,00 e l'offerta minima è di euro 28.500,00.
- 5) In data 16.8.2025 l'Arch. G. C. Percaccio ha redatto una seconda relazione sullo stato dei luoghi caratterizzati dalla presenza di numerose tubazioni aeree condominiali, pozzetti apparentemente non in uso, tubazioni verticali nei trancantoni, tubazione idrica interrata etc. (all.to 4 relazione integrativa del 16.8.2025).
- 6) Dalla visura immobiliare emergono trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, anche perente per omesso rinnovo, meglio descritte nella certificazione ventennale che verrà redatta dal Notaio incaricato.
- 7) Il Notaio Massimo Saraceno (CF SRCMSM70R10H224Q) con studio in Roma Via Alberico II n. 33, su istanza dell'esponente, ha formulato un preventivo di spesa quale delegato al compimento di tutte le operazioni relative alla vendita del suddetto immobile con procedura competitiva fallimentare da svolgersi dinanzi a sé nei termini e con le modalità di cui all'art. 107 co. 2 LF..
- 8) Il Notaio Massimo Saraceno ha redatto il seguente preventivo per la redazione e per il compimento dei seguenti atti prodromici e necessari ai fini della vendita:
 - certificazione notarile ipocatastale ventennale: euro 700,00
 - annotamento sentenza Corte di Appello di Roma euro 500,00
 - verbale d'asta: euro 1000 per ciascun verbale;

Avv. Claudia Cardoni
Patrocinante in Cassazione
Via Carlo Pisacane n. 12 - 00152 Roma
Tel. fax 06 32111921 - 3289444358
avvclaudiacardoni@yahoo.it
claudiacardoni@ordineavvocatiroma.org

- atto notarile di trasferimento: euro 2.800 + IVA oltre tutte le imposte e tasse.

Gli eventuali annotamenti di cancellazione dovranno essere ordinati dal G.D. successivamente all'aggiudicazione e saranno a carico degli aggiudicatari per spese e compensi

10) Il comitato dei creditori non è costituito.

Tutto ciò premesso l'esponente in conformità al programma di liquidazione approvato

CHIEDE

salvo ogni diverso provvedimento, di essere autorizzata a procedere alla vendita ai sensi dell'art. 107 comma primo l. fall., con delega di tutte le suddette relative operazioni al Notaio Massimo Saraceno con studio in Roma Via Alberico II n. 33, dell'immobile sito in Pomezia Via Rumania snc locale C/6, foglio 25, particella 1282 e 565 sub 15 mq 726,50, superficie netta 725 mq, altezza netta 3,97 ml rendita euro 1.984,48 al valore di stima di euro 38.000,00 con offerta minima di euro 28.500,00, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con le difformità sopra indicate, dettagliatamente descritte nelle relazioni di stima del 1.4.2024 e del 16.8.2025 redatte dall'Arch. G. C. Percaccio, di cui nell'avviso di vendita dovrà essere dato atto.

SI DEPOSITANO I SEGUENTI ATTI E DOCUMENTI

Avv. Claudia Cardoni
Patrocinante in Cassazione
Via Carlo Pisacane n. 12 - 00152 Roma
Tel. fax 06 32111921 - 3289444358
avvclaudiacardoni@yahoo.it
claudiacardoni@ordineavvocatiroma.org

- 1) terzo supplemento al programma di liquidazione
- 2) provvedimento di approvazione
- 3) relazione peritale del 1.4.2024
- 4) relazione peritale del 16.8.2025.

Con osservanza.

f.to digitalmente

Avv. Claudia Cardoni