

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SETTORE CIVILE
SEZIONE XIV

Concordato Preventivo: n. 7/2020 Eleven Finance S.r.l. in liquidazione

Giudice Delegato: Cons. Dott.ssa Anna Laura Magliulo

Commissari Giudiziali: Dott. Francesco Giustiani, Avv. Federica Marziale e Avv. Anna Rossi

Liquidatore Giudiziale: Dott. Paolo Carbone

**INFORMATIVA IN MERITO ALL'AVVIO DI TENTATIVI DI
VENDITA DI BENE IMMOBILE
(C.D. CINEMA FULGOR)**

Il sottoscritto, Dott. Paolo Carbone, nella qualità di Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo 7/2020 a carico di Eleven Finance S.r.l. in l.ne,

PREMESSO CHE

- con decreto del 9 gennaio 2026, il Tribunale Ordinario di Roma, Settore Civile, Sezione XIV – Fallimentare ha omologato il Concordato Preventivo 7/2020 a carico di Eleven Finance S.r.l. in l.ne;
- lo scrivente, quale Liquidatore Giudiziale, ha redatto il piano delle attività di liquidazione, ai sensi della lett. c) del decreto di omologa, presentato, per il relativo visto, ai Commissari Giudiziali e al Comitato dei Creditori (*rectius*: del Giudice Delegato, stante la mancata costituzione dell'organo) in data 10 marzo 2026;
- rispettivamente in data 16 e 27 marzo 2026, i Commissari Giudiziali e il Giudice Delegato (quest'ultimo in surroga del Comitato dei Creditori), hanno reso il suddetto visto;

CONSIDERATO CHE

- tra i beni da porre in vendita è stato indicato il cinema "Fulgor", costituito da un immobile sito in Firenze, in via Maso Finiguerra n. 22, avente categoria catastale D/3 e identificato al N.C.F.U. al Foglio n. 164, particella n. 240 e sub. 500;
- il suddetto immobile è stato oggetto di perizia da parte della K2Real, che ne ha stimato il valore in € 1.500.000,00 (**AII. 1**);
- è inoltre pervenuta un'offerta spontanea di acquisto, valida sino al 30 giugno 2026 (**AII. 2**), da parte della per il prezzo di € 1.550.000,00
(per cui superiore al valore di stima);
- di conseguenza, nel piano delle attività di liquidazione si è previsto quanto segue:

"c. Complesso immobiliare costituito dal cinema "Fulgor"

Il complesso immobiliare denominato cinema "Fulgor" è costituito da un immobile sito in Firenze, via Maso Finiguerra 22, avente categoria catastale D/3 e identificato al N.C.F.U. al Foglio n. 164, particella n. 240 e sub. 500.

L'immobile è stato oggetto di perizia da parte della K2Real, che ne ha stimato il valore in € 1.500.000,00, poi inserito nella proposta. I tempi di realizzo sono previsti in 12 mesi dall'omologa.

*Per tale cespite è pervenuta alla procedura una manifestazione di interesse da parte della
per un importo di € 1.550.000,00.*

Si è pertanto dell'avviso che la liquidazione del bene in questione debba avvenire mediante procedura competitiva di vendita, a cura del Liquidatore Giudiziale ovvero di delegato alle vendite, individuabile nell'I.V.G. di Roma S.r.l., salvo altri.

Più in particolare, la procedura di vendita dovrà svolgersi secondo modalità telematiche definite a cura del delegato, prevedendosi un primo esperimento di vendita al prezzo base pari al valore della manifestazione di interesse pervenuta; in caso di esito negativo, si provvederà a successivi tentativi, con riduzione del prezzo del 20% fino a definitiva aggiudicazione. La pubblicità delle vendite avverrà quantomeno sul Portale delle Vendite Pubbliche ("PVP") per un periodo non inferiore a trenta giorni, con durata dell'esperimento per almeno sette giorni consecutivi.

Va da sé che la vendita dei cespiti dovrà avvenire, tra l'altro, a corpo e non a misura, nella formula visti e piaciuti, senza alcuna garanzia, neanche per vizi occulti, mancanza di qualità o evizione, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni accessione e pertinenza, servitù attive e passive, diritti, vincoli ed obblighi esistenti.

È fatta salva e qui prevista la possibilità di organizzare ulteriori procedure di vendita competitive, eventualmente anche a cura diretta della Liquidatore Giudiziale, al prezzo base che dovesse risultare da altre offerte spontanee di acquisto che dovessero essere presentate".

INFORMA

i Commissari Giudiziali e il Giudice Delegato (in surroga del Comitato dei Creditori) che, in attuazione del Piano delle attività di liquidazione, come integrato – già oggetto del visto degli Organi della Procedura del visto ai sensi della lett. c) del decreto di omologa – si procederà a dare corso alle gare competitive di vendita del menzionato cinema "Fulgor", costituito da un immobile sito in Firenze, in via Maso Finiguerra n. 22, avente categoria catastale D/3 e identificato al N.C.F.U. al Foglio n. 164, particella n. 240 e sub. 500, con modalità telematica, al prezzo base di € 1.550.000,00, come da bando allegato (**Al. 3**).

Le procedure di vendita saranno svolte per il tramite dell'I.V.G. di Roma S.r.l., alle condizioni e con le modalità pubblicitarie sempre indicate nel bando allegato (**Al. 3**), quanto meno, sul Portale delle vendite pubbliche ("PVP") e su <https://ivgroma.fallcoaste.it>, per almeno sessanta giorni prima della vendita.

Resta inteso, infine, che, in caso di mancate offerte al rialzo ad esito del primo esperimento, il bene immobile potrà essere aggiudicato all'offerente spontaneo, sulla base dell'offerta già ricevuta.

Si chiede l'inserimento, da parte della Cancelleria, dell'I.V.G. di Roma S.r.l. - Istituto Vendite Giudiziarie dei Tribunali di Roma e Tivoli (C.F./P.I. 02546670353) – nella persona del Direttore, Dott. Franco Procissi (C.F. PRCFNC50L27A241T) – all'interno del registro di cancelleria SIECIC della presente procedura, con incarico di "delegato", indispensabile al fine di consentirgli l'operatività sul Portale delle Vendite Pubbliche ("PVP") per le pubblicità previste dalla legge per i beni di cui sia delegato alla vendita.

Con perfetta osservanza.

Roma, lì 9 giugno 2026

Il Liquidatore Giudiziale


(Dott. Paolo Carbone)

