

TRIBUNALE DI ROMA**Sezione Fallimentare****Fallimento n. 523/2021 SAP Immobiliare s.a.s. di Gorini Roberto e C.****e di Roberto Gorini in proprio****G.D. Dott. Francesco Cottone - Curatore Avv. Alessia Giorgianni****Integrazione al programma di liquidazione con richiesta di autorizzazione alla vendita****degli immobili della Procedura ai sensi dell'art. 107, comma 2, L.F.**

* * *

Ill.mo Giudice Delegato,

la sottoscritta Avv. Alessia Giorgianni, nella qualità di Curatore del Fallimento indicato in epigrafe,

premessato che

- con provvedimento del 7.07.2022, l'Ill.mo G.D. Dott.ssa Coluccio approvava, in sostituzione del Comitato dei Creditori, il programma di liquidazione del Fallimento (all. 1);

- in particolare, nel detto programma veniva prevista la vendita competitiva al miglior offerente ai sensi dell'art. 107, comma 1, L.F. dei seguenti n. 4 immobili di proprietà del Fallimento:

1) Fabbricato cat. F/1 (corte esterna), sito in Roma, Via di Acilia n. 71 (piano T), iscritto al NCEU del Comune di Roma al Foglio 1110, part. 1524, sub 607;

2) Fabbricato cat. C/1 (locale commerciale "ex Ottico"), sito in Roma, Via di Acilia n. 71 (piano T - S1), iscritto al NCEU del Comune di Roma al Foglio 1110, part. 1524, sub 609, zona 6, classe 8, 234 mq, rendita €. 5.655,82;

3) Fabbricato cat. C/1 (locale commerciale "Compro Oro"), sito in Roma, Via di Acilia n. 71/A (piano T), iscritto al NCEU del Comune di Roma al Foglio 1110, part. 1524, sub 516, zona 6, classe 10, 43 mq, rendita €. 1.405,74;

4) Fabbricato cat. C/1 (locale commerciale "Pizza Alice"), sito in Roma, Via di Acilia n. 71/N (piano T - S1), iscritto al NCEU del Comune di Roma al Foglio 1110, part. 1524, sub 515, zona 6, classe 10, 50 mq, rendita €. 1.643,59;

premessato altresì che

- con provvedimento del 5.07.2023 veniva nominato l'Ing. Marcello Scifoni quale CTU incaricato di procedere alla stima e alla valutazione dei suddetti immobili;

- nello svolgimento del proprio incarico, l'Ing. Scifoni accertava la presenza di diverse irregolarità urbanistiche interessanti tutti e tre i locali commerciali;

- al riguardo, l'Ing. Scifoni redigeva apposita nota tecnica, depositata dalla sottoscritta unitamente alla propria informativa in data 19.01.2024, nella quale veniva esposto quanto segue (all. 2):

• **Locale commerciale “ex Ottico” di cui al sub 609.**

Il CTU rilevava che la SAP in bonis aveva presentato n. 3 domande di condono edilizio (prot. 00/55085/0; prot. 00/55085/1; prot. 00/55085/3) - per le quali venivano versati i relativi oneri e oblazioni - che, avendo avuto esito positivo, venivano trasmesse in istruttoria all'Ufficio Condoni il quale, tuttavia, non ha ancora rilasciato le Concessioni in Sanatoria. Tale circostanza, tuttavia, a parere del CTU non era ostativa alla vendita dell'immobile ma consigliava di procedervi dopo aver ottenuto le richieste sanatorie.

Pertanto, in seguito al deposito della detta informativa, la Curatela ha sollecitato il Comune all'emissione del provvedimento di sanatoria, diffida cui ha fatto seguito, da parte dell'Ufficio Condoni, una richiesta di integrazione documentale.

Tuttavia, nonostante la produzione della documentazione richiesta e numerosi ulteriori solleciti, allo stato il provvedimento di sanatoria non risulta ancora essere stato emesso.

• **Locale commerciale “Pizza Alice” di cui al sub 515**

La SAP in bonis, in data 26.03.2004, presentava la domanda di condono prot. 510753/00, chiedendo la sanatoria dell'“ampliamento di unità immobiliare a destinazione commerciale”.

Tale domanda, tuttavia, veniva rigettata in data 21.07.2020 dall'Ufficio di Scopo Condoni edilizio che, diversamente da quanto sostenuto dalla SAP, riteneva che il locale sub 515 fosse una nuova ed autonoma costruzione.

Solo nel corso delle operazioni peritali, la Curatela apprendeva che il detto provvedimento di rigetto veniva impugnato dalla SAP in bonis dinanzi al TAR Lazio (8330/2020), giudizio nel quale

il Fallimento interveniva a ministero dell'Avv. Livio Lavitola, giusta autorizzazione del 15.03.2024.

Tuttavia, per come esposto nell'informativa del 26.03.2026 (all. 3), il TAR ha rigettato il ricorso della SAP, ritenendo che tra il locale commerciale oggetto della domanda di condono (sub 515 "Pizza Alice"), e quello già preesistente (sub 609 "ex Ottico") non sussista alcun rapporto di pertinenza urbanistica, versandosi in un'ipotesi di due locali commerciali tra loro distinti ed autonomi, e ciò in quanto *"lo svolgimento nel complesso edificatorio in questione di diverse attività commerciali, elemento che si associa alla già rilevata non esigua consistenza del fabbricato oggetto della domanda di condono"* comporta la *"conseguente esclusione dei presupposti per accedere alla qualificazione in termini di ampliamento sostenuta da parte ricorrente"* (all. 4).

La detta sentenza, previo parere del legale del Fallimento, non veniva impugnata e la stessa è pertanto passata in giudicato. Conseguentemente, essendo l'immobile accertato come "abusivo", il Comune potrebbe emettere un ordine di demolizione del fabbricato, salvo eventuali modifiche legislative che introducano nuove possibilità di condono applicabili al caso di specie.

• **Locale commerciale "Compro Oro" di cui al sub 516**

Il locale sub 516 presenta problematiche analoghe a quelle di cui al sub 515. Infatti, anche per tale immobile la SAP, in data 26.03.2004, presentava domanda di condono prot. 510754/00, sempre per la sanatoria dell'*"ampliamento di unità immobiliare a destinazione commerciale"*.

In relazione alla detta richiesta, l'Ufficio Condoni, in data 17.10.2018, inviava il "preavviso di rigetto" dell'istanza di condono alla fallita, la quale trasmetteva le proprie tempestive osservazioni.

Allo stato, tuttavia, non risulta essere stato ancora emesso né il provvedimento di diniego definitivo, né la concessione in sanatoria, circostanza questa, a parere del CTU, ostativa alla vendita dell'immobile.

Trattandosi, quindi, di irregolarità urbanistica analoga rispetto a quella di cui al sub 515, il CTU sconsigliava di sollecitare l'emissione del provvedimento da parte del Comune che, presumibilmente, sarebbe stato di rigetto, tenuto oggi conto anche dell'intervenuta sentenza del TAR Lazio di cui al punto precedente.

In merito a tale locale, per come esposto sempre nella nota informativa del 26.03.2026, il legale del Fallimento, Avv. Lavitola, ha rilevato che, al caso di specie, tenuto conto della mancata emissione, da parte del comune, del provvedimento di rigetto definitivo, sussisterebbe la possibilità di ottenere il provvedimento di condono sulla base del meccanismo del silenzio-assenso della Pubblica Amministrazione, per come sostenuto da un recente orientamento della giurisprudenza di merito in via di consolidamento;

considerato che

- le suesposte irregolarità urbanistiche, pertanto, escludono la possibilità di cedere, ai sensi dell'art. 107, comma 1, L.F. e quindi mediante rogito notarile, due dei tre locali commerciali di proprietà del Fallimento, ostandovi la sanzione di nullità dell'atto di trasferimento prevista dall'art. 40, comma 2, della l. n. 47/1985;

- tale circostanza, veniva da ultimo esposta dalla sottoscritta nella relazione ex art. 33, comma 5, L.F. depositata in data 27.05.2026, in seguito alla quale la S.V. Ill.ma convocava il sottoscritto Curatore e il nominato CTU in videoconferenza per il giorno 5.06.2026;

- all'esito di tale incontro, con provvedimento dello stesso 5.06.2026, la S.V. Ill.ma ha invitato la Curatela *"a proporre una modifica al programma di liquidazione con vendita secondo le regole del c.p.c."*;

- infatti, secondo il costante orientamento della Suprema Corte (cfr. fra tutte Cass. civ. n. 23140/2013) *"anche l'immobile abusivo non sanabile può costituire oggetto di vendita forzata, purché ciò sia dichiarato nel bando di vendita"*;

- pertanto, in data 11.06.2026 il nominato CTU trasmetteva alla Curatela la propria perizia di stima (all. 5), già depositata con nota del 12.06.2026, nella quale agli immobili del Fallimento sono stati attribuiti i seguenti valori:

- 1) corte esterna (sub 607) €. 14.400,00;
- 2) Locale commerciale con ingresso al civico 71 (sub 609 "ex Ottico) €. 345.400,00;
- 3) Locale commerciale con ingresso al civico 71/A (sub 516 "Compro Oro) €. 63.100,00;
- 4) Locale commerciale con ingresso al civico 71/N (sub 515 "Pizza Alice") e alla relativa area esterna (sub 605) €. 36.100,00;

- pertanto, alla luce di tutto quanto sopra esposto, la sottoscritta ritiene opportuno procedere alla vendita telematica senza incanto dei suddetti n. 4 beni immobili, suddivisi in n. 4 lotti, ai sensi dell'art. 107, comma 2, L.F. e, in particolare, con le modalità di cui all'art. 591bis, comma 1, c.p.c., ovvero mediante delega delle operazioni di vendita al sottoscritto Curatore;

- inoltre, la sottoscritta, tenuto conto della obbligatorietà, per le vendite effettuate sulla base delle disposizioni del codice di procedura civile, dello svolgimento telematico dell'asta, intende avvalersi dell'IVG Roma per la pubblicità, custodia/gestione delle visite e gestione delle operazioni di gara;

- per tali servizi, l'IVG ha trasmesso la sua offerta che prevede un compenso, a carico dell'aggiudicatario, in percentuale sul prezzo di aggiudicazione (ovvero 3% sino a € 250.000, 2% sino a € 500.000, 1,5% sino a € 1.000.000: 1,5%, il tutto oltre IVA - all. 6);

- non è stato possibile costituire il Comitato dei Creditori per indisponibilità degli stessi (tra i creditori ammessi risultano, ad eccezione del legale della fallita *in bonis*, tutti soggetti non interessati a far parte del Comitato, ovvero Enti istituzionali quali ADER e Camera di commercio, due società finanziarie e due procedure concorsuali).

* * *

Tutto ciò premesso e considerato, la sottoscritta Avv. Alessia Giorgianni, nella qualità di cui sopra,

chiede

a norma degli artt. 41, comma 4 e 104ter L.F., alla S.V. Ill.ma, tenuto conto della mancata costituzione del Comitato dei Creditori, di approvare le suesposte modifiche ed integrazioni al programma di liquidazione del 7.07.2022 e di autorizzare gli atti ad esso conformi e, in particolare:

- a) la vendita dei n. 4 beni immobili sopra specificati, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misure, ai prezzi basi rispettivamente suindicati, oltre oneri tributari, spese di trasferimento e cancellazione gravami a carico dell'aggiudicatario, con delega delle operazioni al Curatore ai sensi dell'art. 107, comma 2, L.F. e, dunque, dell'art. 591bis c.p.c., secondo quanto dettagliatamente disciplinato nella relativa Ordinanza di vendita qui allegata in bozza;

b) autorizzare la Procedura ad avvalersi, per le operazioni di vendita, per la custodia/gestione delle visite dei beni e per l'attività pubblicitaria, dell'IVG Roma, in persona del suo Direttore Sig. Franco Procissi (CF PRCFNC50L27A241T), quale professionista delegato alla vendita, ordinando alla cancelleria di provvedere all'inserimento dello stesso quale "soggetto legittimato" alla pubblicizzazione e alla gestione della vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Alla presente istanza si allega: 1) programma di liquidazione approvato; 2) nota tecnica irregolarità immobili; 3) nota informativa giudizio TAR Lazio; 4) sentenza di rigetto TAR Lazio; 5) perizia di stima; 6) offerta IVG; 7) bozza ordinanza di vendita.

Con osservanza.

Roma, lì 16 giugno 2026

Il Curatore

Avv. Alessia Giorgianni