

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE XIV - PROCEDURE CONCURSUALI
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 13/2024
DEI BENI DI GIANNI FILONI
G.D. DOTT.SSA ANNA LAURA MAGLIULO
LIQUIDATORE AVV. MARCO DE' COCCI

* * *

ISTANZA DI VENDITA IMMOBILI

* * *

Il sottoscritto avv. Marco de' Cocci, in qualità di Liquidatore della procedura di liquidazione controllata dei beni in epigrafe

PREMESSO CHE

- con sentenza n. 252 del 17-24.04.2024, il Tribunale di Roma ha dichiarato aperta la procedura di liquidazione controllata del patrimonio del Debitore sig. Gianni Filoni (C.F. _____), nominando lo scrivente Liquidatore;
- nel programma di liquidazione predisposto dal Liquidatore e approvato dal Giudice Delegato il 26.7.2024 (**all. 1**), è stato indicato, tra l'altro, quanto agli immobili di proprietà del Debitore, quanto segue (v. §1):

"1. BENI IMMOBILI

1.1. Nel corso degli accertamenti svolti dal Liquidatore, anche sulla base di quanto emerso nel corso del procedimento che ha dato luogo all'apertura della procedura, è risultato che il sig. Gianni Filoni ha attualmente intestati i seguenti immobili (doc. 2):

A) Piena proprietà per 1/1 dell'immobile, Cat. A/2, sito in Roma, alla Via Gaetano Moroni, n. 2, int. 4, piano I, in catasto al Foglio 585, particella 68 sub



512, r.c. € 2.068,41, derivante dalla variazione dei mappali f. 585, part. 68, sub 41 e 42;

B) Proprietà superficiaria per 1/1 del box auto Cat. C/6, sito in Roma al Viale XXI Aprile n. 38 ter, int. 46, piano S2, in catasto al Foglio 585, particella 213 sub 64, r.c. € 204,00.

1.2. Sugli immobili suddetti risultano le seguenti trascrizioni/iscrizioni:

a) Ipoteca volontaria di _____ cessionaria di _____ concessa a garanzia di un mutuo fondiario stipulato in data 21.7.2003 per l'importo di € 265.000,00, con atto a rogito del Notaio dott. Giorgio Sacchi (rep. 14522), ipoteca iscritta il 22.07.2003 per l'importo complessivo di € 530.000,00 (reg. gen. 65754, reg. part. 17596, **doc. 3**) e rinnovata in data 18.07.2023 (reg. gen. 91330, reg. part. 13761, **doc. 4**). In data 20.06.2024 la _____, cessionaria del credito di _____, ha presentato domanda di ammissione al passivo in forza del predetto mutuo fondiario, chiedendo di essere ammessa per l'importo di € 66.507,27 in via privilegiata ipotecaria.

b) Ipoteca volontaria della _____ concessa a garanzia di un mutuo fondiario stipulato in data 8.2.2016 (**doc. 5**) per l'importo di € 300.000,00 con atto a rogito del Notaio dott. Matteo Baldassarra (rep. 2688/2154), ipoteca iscritta il 10.2.2016 per l'importo complessivo di € 510.000,00 (reg. gen. 13783, reg. part. 2048, **doc. 6**). In data 7.6.2024 la _____ ha presentato domanda di ammissione al passivo in via ipotecaria in forza del predetto mutuo fondiario, chiedendo di essere ammessa per l'importo di € 219.827,54 in via privilegiata ipotecaria, oltre a € 144.127,44 in chirografo in forza di ulteriori finanziamenti concessi.



c) Fondo patrimoniale costituito con atto notar Giorgio Pertegato di Pordenone, Rep 302829, stipulato il 18.09.2019 (doc. 7), trascritto in data 23.9.2019 (reg. part. 77739 Reg. Gen. 111432).

1.3. Alla luce di quanto sopra, si evidenzia che ai sensi dell'art. 268, co. 4, lettera c), CCII, non sono compresi nella liquidazione i "frutti derivanti dall'usufrutto legale sui beni dei figli, i beni costituiti in fondo patrimoniale e i frutti di essi, salvo quanto disposto dall'art. 170 c.c." e quest'ultima norma prevede che "l'esecuzione sui beni del fondo e sui frutti di essi non può avere luogo per debiti che il creditore conosceva essere stati contratti per scopi estranei ai bisogni della famiglia".

Nel caso di specie, almeno con riferimento al credito insinuato al passivo dalla _____ in forza del mutuo fondiario sopra richiamato, "richiesto allo scopo di finanziare l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione di abitazioni e relative pertinenze che godono delle agevolazioni previste per l'acquisto della 'prima casa'" (ancora doc. 5), per il quale _____ ha chiesto l'ammissione al passivo con riconoscimento di privilegio ipotecario proprio sugli immobili siti in Roma costituenti l'abitazione del sig. Filoni e conferiti nel fondo patrimoniale, si è ritenuto ragionevole presumere che trattasi di un debito contratto per soddisfare i bisogni della famiglia, per la cui soddisfazione possono aggredirsi anche i beni costituiti in fondo patrimoniale.

Inoltre, sia la _____ sia la _____
(_____), hanno insinuato al passivo crediti in via ipotecaria vantati in forza di ipoteche iscritte in data anteriore alla costituzione e trascrizione del fondo patrimoniale, quindi con prevalenza su quest'ultimo e con diritto ad essere soddisfatti sul ricavato degli immobili medesimi.



Il Liquidatore ha quindi formulato istanza al G.D. di integrazione della sentenza di apertura della liquidazione controllata al fine di acquisire all'attivo della Procedura i beni immobili di cui ai punti A) e B) mediante trascrizione nei pubblici registri della sentenza che ha aperto la liquidazione controllata dei beni del sig. Gianni Filoni. Il G.D., con provvedimento del 9.7.2024, ha ritenuto che il disposto dell'art. 197, co. 2, CCII, debba trovare applicazione anche nelle procedure di liquidazione controllata nelle ipotesi in cui emerga l'esistenza di beni immobili o beni mobili registrati "da acquisire all'attivo" e, pertanto, ha disposto che il liquidatore notifichi un estratto della sentenza di apertura della liquidazione controllata ai competenti uffici perché sia trascritto nei pubblici registri, con relativa acquisizione di tali beni all'attivo.

Il Liquidatore ha effettuato la notifica suddetta ai competenti uffici per l'acquisizione dei beni immobili sopra descritti all'attivo della Procedura.

*1.4. Con riferimento ai criteri e modalità di liquidazione degli immobili sopra elencati, tenendo conto che ai sensi dell'art. 275, co. 2, CCII è stabilito che si applicano le disposizioni sulle vendite nella liquidazione giudiziale in quanto compatibili, è anzitutto necessario far predisporre una perizia di stima dei predetti beni, procedendo con la raccolta della documentazione necessaria, onde consentirne la successiva vendita. Occorre quindi nominare un perito estimatore che si occupi di svolgere le menzionate attività, individuato dal Liquidatore nella persona dell'**Arch. Fabio Battistini**, con studio in Roma, Via Crescenzo n. 42, il quale ha trasmesso allo scrivente una stima dei compensi per predisposizione della suddetta perizia (**doc. 8**).*

Successivamente, una volta ottenuta la perizia di stima degli immobili, è intenzione del Liquidatore procedere alla loro liquidazione affidando l'incarico



*all'Istituto Vendite Giudiziarie di Roma ("IVG"), partendo da una base d'asta pari al valore di stima determinato dall'esperto stimatore, secondo le modalità analiticamente dettagliate e descritte nel documento allegato a cui si rinvia (**doc. 9**), così sintetizzabili:*

- vendita senza incanto, 45 giorni di pubblicità prima della vendita*
- 1° esperimento al prezzo di perizia, in caso di mancata aggiudicazione altri 45 giorni di pubblicità;*
- 2° esperimento con riduzione del 20%;*
- in caso di mancata aggiudicazione, altri 45 giorni di pubblicità;*
- 3° esperimento con riduzione del 20% sul secondo incanto;*
- eventuali successivi esperimenti con ribasso del 10%;*
- compensi e spese della procedura totalmente a carico dell'aggiudicatario;*
- vendita a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili;*
- offerte in busta chiusa da far pervenire a IVG contenente assegno pari al 10% del prezzo intestato alla liquidazione controllata a titolo di cauzione e assegno pari al 3% del prezzo intestato a IVG a titolo di anticipo sul compenso;*
- in presenza di più offerte, valide ed efficaci, si procederà con gara informale al rialzo, partendo dall'offerta più alta, con possibili aumenti per importi non inferiori a euro 2.000,00 (duemila/00);*
- l'aggiudicatario dovrà corrispondere il saldo prezzo entro 60 giorni dall'aggiudicazione a pena di decadenza ed incameramento della cauzione;*
- oneri di legge, onorari e spese dell'atto notarile di vendita saranno interamente a carico dell'aggiudicatario, così come quelli per la cancellazione delle formalità ipotecarie come risultanti dal certificato ventennale rilasciato, volture catastali,*



tasse e imposte, oneri tutti consequenziali alla vendita e saranno direttamente corrisposti dall'aggiudicatario al Notaio rogante.

Il Liquidatore precisa, inoltre, che l'intervento dell'IVG non determinerà alcun depauperamento degli introiti della procedura poiché i relativi compensi, pari al 3% da calcolarsi sul valore di vendita dei beni risultante al termine dell'asta, così come i costi e oneri accessori a vario titolo sostenuti, saranno ad esclusivo carico degli aggiudicatari.

Alla luce di quanto sopra esposto, il Liquidatore

CHIEDE

di essere autorizzato a procedere alla vendita degli immobili sopra descritti, conferendo il relativo incarico di redazione della perizia di stima e raccolta della documentazione necessaria all'Arch. Fabio Battistini (Codice Fiscale BTTFBA69R09L719L, PEC f.battistini@pec.archrm.it), con studio in Roma, 00193, Via Crescenzo 42 e successivo incarico per la vendita all'Istituto Vendite Giudiziarie di Roma s.r.l. (C.F. 02546670353), nominandolo formalmente quale delegato e commissionario anche secondo la normativa del Portale delle Vendite Pubbliche, in persona del suo Direttore dott. Franco Procissi (C.F. PRC FNC 50L27A241T), secondo i dettagli e modalità sopra descritti e allegati.

Considerato che, attualmente, le disponibilità della Liquidazione Controllata sono pressoché inesistenti, per appena € 425,00, e che il Liquidatore dovrà sostenere anche le spese della procedura, si chiede all'Ill.mo Sig. Giudice Delegato di voler emettere decreto con il quale si attesti che non sono disponibili somme per il perito estimatore e per le altre spese e compensi della procedura di vendita, ai sensi e per gli effetti dell'art. 146 del D.P.R. n. 115/2002 (T.U.S.G.),



stante l'applicabilità anche alla liquidazione controllata della prenotazione a debito delle spese e dei compensi, come recentemente confermato dalla Corte Costituzionale con sentenza del 4.7.2024, n 121.”

- come indicato nel programma di liquidazione predisposto dal Liquidatore e approvato dal Giudice Delegato il 26.7.2024 (**all. 1**) è stato conferito incarico per la stima degli immobili all'arch. Fabio Battistini (Codice Fiscale BTTFBA69R09L719L, PEC f.battistini@pec.archrm.it), con studio in Roma, 00193, Via Crescenzo 42, precisando che la successiva vendita avverrà con l'ausilio dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Roma s.r.l. (C.F. 02546670353) ("IVG");

- il perito incaricato ha consegnato l'elaborato peritale (**all. 2**) completo dei relativi allegati (**all. 3**), già depositato nel fascicolo della Liquidazione Controllata il 23.12.2025, riguardante gli immobili sopra elencati, tutti ubicati in Roma e compresi in un lotto unico anche in ragione del vincolo pertinenziale dichiarato nell'atto di acquisto della proprietà superficiaria del box auto, indicando i seguenti valori di stima da utilizzarsi quali basi d'asta, a cui andranno aggiunti gli oneri fiscali di legge:

A. Piena proprietà per 1/1 dell'immobile, Cat. A/2, sito in Roma, alla Via Gaetano Moroni, n. 2, int. 4, piano I, in catasto al Foglio 585, particella 68 sub 512, r.c. € 2.068,41, derivante dalla variazione dei mappali f. 585, part. 68, sub 41 e 42, appartamento avente una superficie commerciale di circa 147,00 metri quadrati;

B. Proprietà superficiaria per 1/1 del box auto Cat. C/6, sito in Roma al Viale XXI Aprile n. 38 *ter*, int. 46, piano S2, in catasto al Foglio 585, particella 213 sub 64, r.c. € 204,00, identificato come box auto n. 46, avente una superficie commerciale di circa 26,00 metri quadrati, proprietà superficiaria acquistata con atto di compravendita del 08/02/2016 per la durata di anni 90 e legata con vincolo pertinenziale all'unità immobiliare descritta al punto precedente.

PREZZO BASE: € 782.000,00

STATO DI OCCUPAZIONE: Occupato dal Debitore



- come previsto nel programma di liquidazione predisposto dal Liquidatore e approvato dal Giudice Delegato il 26.7.2024 (**all. 1**), è stata promossa l'azione revocatoria ordinaria, ai sensi dell'art. 2901 cod. civ., con riferimento al fondo patrimoniale costituito il 18.9.2019 con vincolo di destinazione anche dei beni immobili del sig. Gianni Filoni, stante la sussistenza dei presupposti di legge. In forza dell'autorizzazione rilasciata dall'Ill.mo Giudice Delegato, l'azione revocatoria suddetta è stata introdotta con atto di citazione del 9 settembre 2024, dinanzi al Tribunale di Roma, Sezione XIV Civile, Giudice dott.ssa Perna, R.G. 36868/2024, e con sentenza n. 1030 pubblicata il 22 gennaio 2026, in totale accoglimento delle difese della Procedura è stato così disposto (**all. 4**):

“Il Tribunale di Roma definitivamente pronunciando, nel giudizio in epigrafe indicato, in accoglimento della domanda svolta dalla Liquidazione controllata n. 13/2024 del patrimonio di Gianni Filoni in persona del liquidatore p.t., così provvede:

- revoca e dichiara, l'inefficacia, rispetto alla liquidazione controllata n. 13/2024 del patrimonio del Sig. Gianni Filoni, ai sensi dell'art. 274, co. 2, CCII e 2901 e ss. Cod. civ., dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale stipulato a rogito del Notaio Giorgio Pertegato in data 18 settembre 2019 (rep. n. 302829 – Fasc. n. 34633) e trascritto il successivo 23 settembre 2019 (Registro particolare 77739 – Registro Generale 111432) e, per l'effetto, ordina alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma competente per territorio di eseguire tutte le formalità di legge in relazione alla presente sentenza, ai sensi dell'art. 2655, co. 1, cod. civ., con esonero da ogni responsabilità, con riferimento alle seguenti unità immobiliari: (i) appartamento sito nel Comune di Roma, in Via Gaetano Moroni n. 2, piano primo, interno 4, contraddistinto a catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 585, particella 68, sub. 512, z.c. 3, cat. A/2, cl. 2, vani 9, r.c.



2.068,41; (ii) box auto posto al secondo piano seminterrato del fabbricato sito in Roma, in Viale XXI Aprile n. 38 ter, interno 46, contraddistinto a catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 585, particella 213, sub. 64, cat. C/6, cl. 7, di 25 mq, r.c. € 204,00”;

- la suddetta sentenza è stata notificata ai convenuti il 26.1.2026 ai fini della decorrenza del termine breve di 60 giorni per l’eventuale impugnazione in appello, che non è stata proposta, essendo quindi la sentenza passata in giudicato il 25.2.2026 con definitiva inefficacia nei confronti della procedura del fondo patrimoniale gravante sugli immobili di proprietà del Debitore;
- con riferimento ai suddetti immobili – gravati da iscrizioni ipotecarie, come sopra evidenziato, e acquisiti all’attivo della liquidazione mediante notifica di estratto della sentenza di apertura della procedura ai fini della trascrizione – nel programma di liquidazione approvato si è inoltre dato atto che, una volta ottenuta la perizia di stima, è intenzione del Liquidatore procedere alla loro liquidazione affidando l’incarico all’**Istituto Vendite Giudiziarie di Roma s.r.l. (“IVG”)**, partendo da una base d’asta pari al valore di stima determinato dall’esperto stimatore, secondo le modalità descritte nel documento allegato al programma di liquidazione e sopra trascritte nelle linee principali;
- è stato quindi predisposto il bando di vendita per procedere con la procedura competitiva secondo la modalità telematica “sincrona mista”, che appare la più opportuna nel caso onde garantire la massima partecipazione dei potenziali soggetti interessati, che si allega alla presente istanza (**all. 5**);
- con supplemento del programma di liquidazione approvato dall’Ill.mo Giudice Delegato il 24 aprile 2026, è stato stabilito il cronogramma delle attività di liquidazione, prevedendo di procedere dapprima con le attività di vendita degli immobili di proprietà



del Debitore e solo all'esito di tale vendita, ove non si sia realizzato un attivo già sufficiente a soddisfare l'intero passivo concorsuale e le spese della Procedura, procedere con le attività di realizzazione degli altri possibili attivi indicati nel programma di liquidazione;

CHIEDE

all'Ill.mo Sig. Giudice Delegato di autorizzare lo scrivente Liquidatore alla vendita degli immobili descritti in premessa siti in Roma, meglio individuati nella perizia di stima depositata in atti, mediante delega al soggetto specializzato Istituto Vendite Giudiziarie di Roma s.r.l. (C.F. 02546670353), nominandolo formalmente quale delegato e commissionario anche secondo la normativa del Portale delle Vendite Pubbliche, in persona del suo Direttore dott. Franco Procissi (C.F. PRC FNC 50L27A241T), secondo i dettagli e modalità sopra descritti e contenuti nel bando di vendita allegato.

Con osservanza

Si deposita:

- 1) programma di liquidazione predisposto dal Liquidatore e approvato dal Giudice Delegato il 26.7.2024
- 2) Perizia di stima immobili siti in Roma
- 3) Allegati perizia di stima immobili siti in Roma
- 4) Sentenza del Tribunale di Roma, Sezione XIV Civile, Giudice dott.ssa Perna, n. 1030 pubblicata il 22 gennaio 2026
- 5) Bando di vendita competitiva immobili con modalità "sincrona mista"

Roma, 12 maggio 2026

Il Liquidatore

avv. Marco de' Cocci

