

TRIBUNALE DI VELLETRI
Sezione Liquidazioni Giudiziali

Liquidazione Giudiziale: **MULFATI PATRIZIO**
n° 95 anno: 2024

Giudice Delegato: **Dott.ssa Chiara Buglia**
Curatore: **Avv. Amedeo Pomponio**
lg95.2024vellettri@pecliquidazionigiudiziali.it

Istanza per autorizzazione alla vendita
(artt. 213 c. 7 e 216 c. 2 CCII)

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

Lo scrivente Avv. Amedeo Pomponio, nella qualità di Curatore della Liquidazione giudiziale in epigrafe

premesse

- Con provvedimento del Giudice Delegato 28.12.2025, in assenza del Comitato dei creditori è stato approvato il programma di liquidazione.
- Tra i beni nella titolarità del Sig. **Mulfati Patrizio** risulta la quota di proprietà indivisa per 1/3 di Appartamento in Anzio Via Giovanni Basile n°61, distinto in Catasto Urbano al Foglio: 7 Particella 449 Subalterno 2, Graffato L'immobile è pervenuto a seguito di successione ereditaria, pro quota indivisa per 1/3 ciascuno a **Mulfati Patrizio, Mulfati Pietro, Mulfati Franco**, quali eredi di **Mulfati Diego**.
- Nel programma di liquidazione trattandosi di bene indiviso, all'esito della valutazione dell'immobile da parte del nominato consulente della procedura Geometra **ATTANASIO**, si è previsto di: 1) procedere a mente dell'art. 720 c.c. per l'eventuale assegnazione ad uno dei coeredi (o più coeredi) che ne faccia espressa richiesta previo riconoscimento alla Liquidazione Giudiziale del controvalore della quota, 2) in difetto procedere alla loro divisione previa istaurazione di apposito procedimento e conseguente vendita all'incanto in seno al ridetto giudizio di divisione.
- E' stato pertanto conferito incarico al Geometra Attanasio che ha provveduto a rimettere la perizia che si allega (già versata agli atti della procedura) valutando il bene indiviso in euro 123.400,00 (pro quota euro 41.000,00).
- Medio tempore tuttavia - giusta comunicazione di agenzia immobiliare - si è appreso che il bene era stato posto in vendita, probabilmente su incarico degli altri coeredi, forse non a conoscenza della procedura concorsuale, e che a seguito di varie visite (almeno 15) e dopo circa un anno di pubblicità e era pervenuta una offerta di acquisto - accettata dei comproprietari - per euro 132.000,00 complessivi per la piena proprietà (l'atto di compravendita poi non è stato ovviamente rogitato avendo il Notaio all'esito delle opportune verifiche riscontrato, la trascrizione della sentenza di apertura della procedura).
- Il promissario acquirente - Sig. **Salvatore** - ha, per la vie brevi e per il tramite dell'agente immobiliare, ribadito l'interesse all'acquisto dell'appartamento alle condizioni di cui alla proposta accettata.
- Lo scrivente curatore ritiene nell'interesse della procedura, vantaggiosa la vendita diretta della quota dell'immobile già del sig. Mulfati Patrizio al promissario acquirente (ovviamente senza costi aggiuntivi per la procedura e con esonero della medesima da qualsivoglia garanzia), risultando il prezzo di acquisto congruo rispetto alla valutazione effettuata



dal consulente nonchè considerando, anche, il notevole risparmio di spese dell'eventuale giudizio di divisione (onorari legale, contributo unificato, ulteriore documentazione ipocatastale etc).

- Tuttavia appare opportuno anche rimettere al mercato la conferma della congruità dell'importo offerto previo esperimento (ovviamente relativamente alla quota di 1/3 indivisa) di un manifestazione di interesse con pubblicità della durata di 30 giorni dalla data di pubblicazione su PVP e siti istituzionali quali astegiudiziarie.it come da bozza della ridetta manifestazione, prevedendo quale prezzo di partenza per la quota indivisa, l'importo di euro 44.000,00 e quale tempistica di pagamento del prezzo in una unica soluzione al rogito, senza alcun ulteriore spesa per la procedura e con acquisto del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e con esonero della procedura da ogni garanzia per vizi e/o evizione; ove dovessero effettivamente pervenire ulteriori manifestazioni di interesse (sempre relative alla quota indivisa) oltre quella del promissario acquirente si darà luogo alla vendita del bene de quo secondo le modalità già previste nel richiamato programma di liquidazione.

Il sottoscritto Curatore con la presente istanza

chiede

che la S.V. ill.ma Voglia autorizzare la curatela a:

a) Procedere a pubblicare su PVP e siti istituzionali (per 30 giorni dalla data di pubblicazione) una richiesta di manifestazione di interesse (come da bozza che si allega) relativamente all'acquisto della quota indivisa nella titolarità della procedura di Liquidazione giudiziale a carico del Sig. **Mulfati Patrizio** dell'immobile sito in Anzio Via Giovanni Basile n°61, distinto in Catasto Urbano al Foglio: 7 Particella 449 Subalterno 2, Graffato 1;

b) Ove non pervenga alcuna manifestazione di interesse ulteriore rispetto a quella del promissario acquirente, autorizzare la vendita diretta della quota indivisa nella nella titolarità della procedura di Liquidazione giudiziale a carico del Sig. Mulfati Patrizio dell'immobile sito in Anzio distinto in Catasto Urbano al Foglio: 7 Particella 449 Subalterno 2, Graffato 1 a favore del Sig. **Sig. Subalterno** al prezzo, relativamente alla ridetta quota di euro 44.000,00 (per l'intero immobile euro 132.000,00) con spese di agenzia immobiliare, notarili e annotazioni a totale carico dell'acquirente e/o degli altri comproprietari e con esonero della procedura da qualsivoglia spese ed onere nonchè garanzia per evizione e vizi, dovendosi ritenere il bene de quo (la ridetta quota parte indivisa) acquistata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;

c) in difetto confermare le modalità di alienazione del bene nella titolarità della procedura come già previste nel programma di liquidazione approvato.

Con osservanza.

Si allega: Programma liquidazione e provvedimento approvato, Perizia di stima, copia comunicazione Agenzia e proposta di acquisto, bozza richiesta manifestazione di interesse

Velletri, 08/09/2026

Il Curatore
Avv. Amedeo Pomponio

