

DOTT. LUIGI LABONIA

DOTTORE COMMERCIALISTA - REVISORE CONTABILE

PIAZZA CAVOUR, 17 - 00193 ROMA - TEL. 06-45429854 - FAX 06-37500515
PIAZZA ARMANDO LUCIFERO, 3 - 88900 CROTONE - TEL. 0962-27616 - 0962-21005

EMAIL luigilabonia@me.com PEC luigi.labonia136a@odceckr.it

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE XIV

CRISI D'IMPRESA E PROCEDURE CONCORDATARIE

Liquidazione Giudiziale: Pharmagic S.r.l. in liquidazione n. 454/2024

Giudice Delegato: dott. Lucia De Bernardin

Curatore: dott. Luigi Labonia

OGGETTO: Istanza per l'autorizzazione all'avvio di procedure di vendita del complesso immobiliare (Lotto 1) mediante delegato

Ill.mo Sig. G.D.,

nella qualità di curatore, in ossequio alle previsioni del Programma di liquidazione,

Premesso

- che, da ricerche effettuate e dalle operazioni d'inventario espletate con l'ausilio dell'I.V.G. di Roma S.r.l., è emerso che la debitrice è proprietaria del seguente complesso immobiliare: "Lotto 1 – Fabbricato industriale, categoria catastale D/7, ubicato in Roma (RM), Via Gerano nn. 5-9, piani T-1-2-3, di complessivi mq 4.275,93, costruito su terreno in Roma all'altezza del Km 11,500 della Via Tiburtina, località Cavallari, della superficie di mq 10.050; identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 293, Particella 168, Zona Censuaria 6; Rendita Catastale € 39.690,00";
- che, per il Lotto 1, è stata acquisita la relazione di stima redatta dall'Arch. Simona Pulcini nell'ambito del procedimento di espropriazione immobiliare n. 924/2021 RGE, la quale ha stimato il valore del compendio in € 4.421.311,62;
- che, tenuto conto delle condizioni del compendio – ivi compresi i prodotti scaduti da smaltire, gli arredi e i macchinari obsoleti e/o danneggiati e/o non più funzionanti



nonché le linee elettriche danneggiate, il cui onere di rimozione e ripristino sarà posto a carico dell'aggiudicatario – il prezzo base d'asta è stato fissato in € 3.421.000,00, con offerta minima pari a € 2.565.750,00 e rilanci minimi in gara pari a € 136.840,00;

Premesso altresì

– che, nel programma di liquidazione ex art. 213, comma 7, C.C.I.I., approvato dalla S.V. in data 21 luglio 2026, in assenza del Comitato dei Creditori, rimasto non costituito per indisponibilità degli aventi diritto, è stata prevista la cessione dei suddetti beni immobili della debitrice mediante procedura competitiva di vendita senza incanto asincrona telematica, a cura dell'I.V.G. di Roma S.r.l., quale delegato alle vendite ex art. 216, comma 2, C.C.I.I.;

– che la procedura di vendita dovrà svolgersi secondo modalità telematiche asincrone ai sensi degli artt. 2, comma 1, lett. g), e 24 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, tramite il portale www.asteivg.com, con pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche www.pvp.giustizia.it e sugli altri siti previsti dalla normativa vigente, almeno 45 giorni prima dell'esperimento di vendita;

– che le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica, essere assistite da cauzione pari al 10% del prezzo offerto e che il termine di pagamento del saldo prezzo non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; la stipula dell'atto di trasferimento avverrà avanti a Notaio incaricato dalla Procedura, entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva;

– che gli effetti contrattuali, inclusi quelli traslativi, si produrranno esclusivamente al momento della stipula del contratto di compravendita avanti al Notaio scelto dalla Curatela; che tutte le spese, imposte, tasse e gli oneri di legge, inclusa l'I.V.A. ove applicabile, saranno interamente a carico dell'aggiudicatario; e che la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, senza garanzia per vizi o mancanza di qualità, ai sensi dell'art. 2922 c.c.;

– che, all'esito del versamento integrale del prezzo e della sottoscrizione dell'atto di compravendita, il Giudice Delegato, su istanza della Curatela, provvederà con decreto a ordinare la cancellazione delle eventuali iscrizioni relative a diritti di prelazione nonché



delle eventuali trascrizioni di pignoramenti, sequestri conservativi e di ogni altro vincolo trascritto sui beni, ai sensi dell'art. 217 C.C.I.I.

Tanto premesso,

chiedo

che la S.V. Ill.ma Voglia autorizzare l'avvio delle procedure di vendita del complesso immobiliare come sopra descritto (Lotto 1), mediante vendita senza incanto con modalità telematica asincrona, delegata all'I.V.G. di Roma S.r.l. quale soggetto delegato alle vendite ex art. 216, comma 2, C.C.I.I., alle condizioni indicate nel programma di liquidazione approvato e nel presente atto, come da bando di vendita allegato, con facoltà per la Curatela di adottare ogni conseguente atto esecutivo.

Con osservanza.

Allegato: bando di vendita

Roma, 24/09/2026

Il Curatore
dott. Luigi Labonia

