

Il g.d.

autorizza il differimento della data del terzo esperimento, con il minor ribasso indicato e le pubblicità integrative proposte
09/08/2026

Avv. Claudia Cardoni
Patrocinante in Cassazione
Via Carlo Pisacane n. 12 - 00152 Roma
Tel. fax 06 32111921 - 3289444358
avvclaudiacardoni@yahoo.it
claudiacardoni@ordineavvocatiroma.org

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA - Sezione Fallimentare

Fallimento n. 193/2008 del 30.5.2008 -

Giudice Delegato Dott. Alessandro Nastri

ISTANZA DI SOSPENSIONE III ESPERIMENTO DI VENDITA

(21 settembre 2026)

Ill.mo Giudice Delegato,

l'esponente, nella qualità di curatore del fallimento in epigrafe, riferisce quanto segue.

Con provvedimento in data 16.1.2026, in conformità al terzo programma di liquidazione approvato, è stata autorizzata la vendita competitiva ex art. 107 l.f., senza incanto, dell'autorimessa sita in Torvajonica Via Rumania (Romania) snc (107)- locale C/6, foglio 25, particella 1282 e 565 sub 15 mq 726,50, superficie netta 725 mq, classe 2 altezza netta 3,97 ml - al prezzo di vendita, stimato dal consulente tecnico, in euro 38.000,00 (offerta minima 28.500,00) dinanzi al delegato alla vendita Notaio Massimo Saraceno con studio in Roma, Via Alberico II n. 33 (doc 1, 2 e 3).

Come emerge dai due elaborati allegati, il consulente tecnico, ha rilevato la difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi rispetto al progetto concessionato, l'illegittimità urbanistica dell'immobile, nonché l'indivisibilità stante l'impossibilità di ottenere titoli e/o autorizzazioni per il frazionamento, le condizioni pessime del bene essendo privo di tamponature, infissi, finiture essenziali ed esposto agli agenti atmosferici,



Avv. Claudia Cardoni
Patrocinante in Cassazione
Via Carlo Pisacane n. 12 - 00152 Roma
Tel. fax 06 32111921 - 3289444358
avvclaudiacardoni@yahoo.it
claudiacardoni@ordineavvocatiroma.org

la necessità di una corposa ristrutturazione per l'utilizzabilità, l'esistenza di un vincolo paesaggistico, una sanzione amministrativa ex art. 13 comma 2 legge 765/67 per le variazioni in difformità al progetto originario e l'esistenza di un'ordinanza mai revocata di demolizione autorizzata dal Ministero dei lavori pubblici, la mancanza di un titolo urbanistico, l'immobile è abusivo e non è possibile l'estensione del permesso di sanatoria al di fuori dei presupposti della cosiddetta «doppia conformità». L'immobile non è demolibile, perché pregiudicherebbe la staticità del fabbricato ed oggetto esclusivamente di interventi di "manutenzione ordinaria e chi acquisterà il bene lo acquisirà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.".....omissis .. Quindi, nella situazione sopra descritta si ritiene opportuno prevedere un coefficiente riduttivo da applicare al valore stimato in termini di indennità di rischio per l'acquisto del bene pari -80%. Omissis (doc 4 e 5 due relazioni tecniche – formato p7m).

I tre esperimenti di vendita, previsti nel terzo programma di liquidazione ed autorizzati, sono stati successivamente programmati nei giorni: 3.6.2026, 23.7.2026 e 21.9.2026 (doc 6).



Avv. Claudia Cardoni
Patrocinante in Cassazione
Via Carlo Pisacane n. 12 - 00152 Roma
Tel. fax 06 32111921 - 3289444358
avvclaudiacardoni@yahoo.it
claudiacardoni@ordineavvocatiroma.org

Come emerge dal terzo programma di liquidazione (doc 2 pagina 15) in caso di *“esito infruttuoso del primo esperimento di vendita la procedura competitiva sarà ripetuta alle medesime condizioni per due volte con prezzo base ribassato del 25% ad ogni incanto”*. Conseguentemente, nel secondo avviso di vendita il valore d'asta euro 38.000,00 – offerta minima 28.500,00 - è stato ridotto nella misura del 25% e precisamente: valore d'asta euro 28.500,00 offerta minima euro 21.375,00 con rialzo minimo euro 5.000,00 (doc 8).

Ne deriva che, in esecuzione del contenuto del terzo programma di liquidazione autorizzato, il terzo esperimento di vendita fissato per il 21.9.2026 (con termine per la pubblicazione 7.8.2026) dovrebbe essere ulteriormente ribassato del 25% (valore d'asta 21.375,00 offerta minima 16.031,25).

Tuttavia, l'esponente ritiene che il ribasso del 25% previsto per il terzo esperimento di vendita sia antieconomico e non coerente con l'interesse

Avv. Claudia Cardoni
Patrocinante in Cassazione
Via Carlo Pisacane n. 12 - 00152 Roma
Tel. fax 06 32111921 - 3289444358
avvclaudiacardoni@yahoo.it
claudiacardoni@ordineavvocatiroma.org

della procedura e, pertanto, ritiene opportuno che il ribasso sia ridotto quanto meno nella misura più contenuta del 10% (valore d'asta euro 21.375,00 offerta minima euro 19.237,50) congrua e proporzionata:

- all'esito dei precedenti due esperimenti di vendita;
- al valore dell'immobile come risultante dalla perizia estimativa.

L'esponente evidenzia, inoltre, che il periodo feriale compromette potenzialmente l'efficacia della pubblicità obbligatoria, poiché il relativo arco temporale (7 agosto 2026 – 21 settembre 2026, pari a 45 giorni) probabilmente riduce la visibilità dell'annuncio di vendita. Ne consegue che appare opportuno fissare una nuova data per l'esecuzione del terzo esperimento al fine di garantire adeguata pubblicità e partecipazione competitiva.

Infine, considerato che l'immobile/autorimessa è ubicato in una zona di passaggio, per una maggiore visibilità del bene sarebbe utile apporre, sul cancello carrabile, un cartello "VENDESI" contenente esclusivamente le seguenti indicazioni: "Procedura concorsuale – Autorimessa – mq 726,50 – Riferimento telefonico". Nel contempo sarebbe utile, altresì, eseguire una pubblicità a pagamento (euro 30,00 circa per 30 giorni) su un portale

Avv. Claudia Cardoni
Patrocinante in Cassazione
Via Carlo Pisacane n. 12 - 00152 Roma
Tel. fax 06 32111921 - 3289444358
avvclaudiacardoni@yahoo.it
claudiacardoni@ordineavvocatiroma.org

specializzato a titolo esemplificativo: Immobiliare.it, Idealista, Subito
avente il seguente contenuto: *"vendesì Autorimessa 726,50 mq - zona
Torvajonica (Roma) ampio locale carrabile libero - valore d'asta euro
21.375,00 offerta minima: euro 19.237,50 Procedura concorsuale -
contatto riferimento telefonico"* con allegazione di alcune fotografie del
bene.

Posto quanto sopra l'esponente,

CHIEDE

che la S.V., salvo ogni diverso provvedimento, autorizzi la sospensione del
terzo esperimento di vendita dell'immobile sito in Torvajonica Via
Rumenia snc (107) programmato per il giorno 21.9.2026.

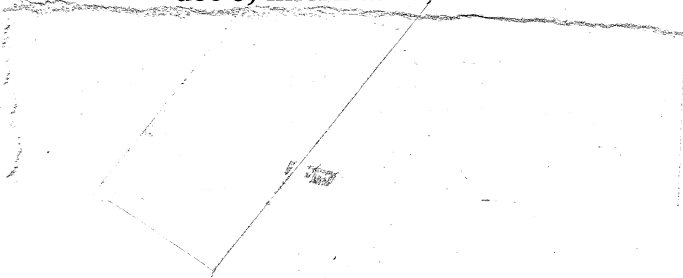
Con osservanza.

SI ALLEGANO I SEGUENTI ATTI E DOCUMENTI

- la presente istanza di autorizzazione;
- doc 1) istanza di autorizzazione alla vendita e provvedimento;
- doc 2) terzo programma di liquidazione;
- doc 3) provvedimento di autorizzazione;
- doc 4) relazione peritale;
- doc 5) integrazione relazione peritale

Avv. Claudia Cardoni
Patrocinante in Cassazione
Via Carlo Pisacane n. 12 - 00152 Roma
Tel. fax 06 32111921 - 3289444358
avvclaudiacardoni@yahoo.it
claudiacardoni@ordineavvocatiroma.org

doc 6) informativa;



f.to digitalmente

Avv. Claudia Cardoni