



FEDERICO BASILE
NOTAIO

Viale Liegi n. 1
00198 Roma

Tel.06.85355317 -06.85354026
mail: fbasile@notariato.it

REPERTORIO N. 8956

PROCURA SPECIALE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventisei,

il giorno ventidue del mese di settembre

22 - 9 - 2026

in Roma, nel mio studio.

Avanti a me Federico BASILE, Notaio in Roma, con studio in Viale Liegi n. 1, iscritto presso il Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia

è presente la signora:

Cristiana SBRIGOLI, nata a Roma (RM) il 2 giugno 1960, residente in Roma (RM), in Viale Bruno Buozzi n. 112, Codice Fiscale dichiarato SBR CST 60H42 H501L, la quale dichiara di essere di stato libero,

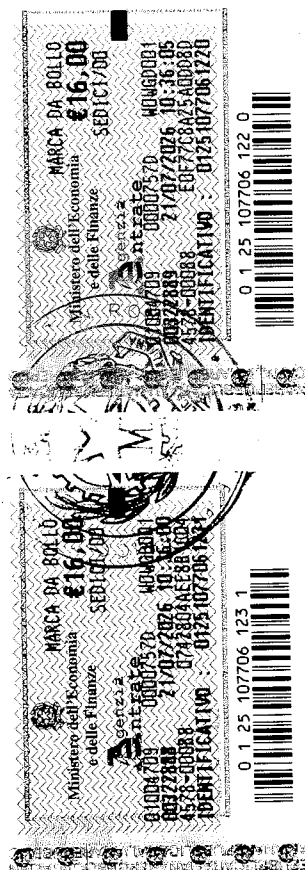
persona della cui identità personale, io Notaio sono certo, la quale mi richiede di ricevere il presente atto al quale

premessi:

a) **che con atto di assegnazione e cessione ai soci a rogito del Notaio Mauro FRANCO di Roma in data 28 dicembre 2001, Rep. N. 104239/9953**, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 il 9 ottobre 2002 al n. 70313 del Registro Particolare ed al n. 106202 del Registro Generale, la Società "SOCIETA' IMMOBILIARE S.G.S. A RESPONSABILITA' LIMITATA" con sede in Roma, avente il Codice Fiscale 02629850583, ha assegnato al socio signor Silvio SBRIGOLI nato a Roma il 12 ottobre 1925, una quota indivisa pari al 51,12% (cinquantuno virgola dodici per cento) di usufrutto vitalizio delle porzioni immobiliari descritte in calce al presente atto, al socio signor Romano SBRIGOLI nato a Roma l'1 luglio 1956 una quota indivisa pari al 24,44% (ventiquattro virgola quarantaquattro per cento) in piena proprietà ed una quota indivisa pari al 15,56% (quindici virgola cinquantasei per cento) di nuda proprietà delle stesse porzioni immobiliari ed al socio signora Cristiana SBRIGOLI, sopra costituita, una quota indivisa pari al 24,44% (ventiquattro virgola quarantaquattro per cento) in piena proprietà ed una quota indivisa pari al 35,56% (trentacinque virgola cinquantasei per cento) di nuda proprietà delle stesse porzioni immobiliari;

b) **che in data 17 marzo 2012 è deceduto il signor Silvio SBRIGOLI**, sopra generalizzato, con conseguente riunione dell'usufrutto spettante allo stesso signor Silvio SBRIGOLI alla nuda proprietà spettante ai signori Romano SBRIGOLI e Cristiana SBRIGOLI, come da domanda di voltura presentata al competente Ufficio dell'Agenzia del Territorio in data 21 febbraio 2019 e di cui alla relativa ricevuta di registrazione Protocollo n. RM0079114;

c) **che pertanto le porzioni immobiliari descritte in calce al presente atto in dipendenza della morte del signor Silvio SBRIGOLI risultano nelle titolarità del signor Romano**



SBRIGOLI, per una quota indivisa di proprietà pari a 40/100 (quaranta centesimi) ed alla signora Cristiana SBRIGOLI per una quota indivisa di proprietà pari a 60/100 (sessanta centesimi); =====

d) che in data 31 ottobre 2018 il Tribunale Civile di Roma Sezione Fallimentare con la Sentenza n. 776/2018 - Fallimento n. 759/2018 - ha dichiarato il fallimento del signor Romano SBRIGOLI, nato a Roma il 1 luglio 1956, quale titolare della Impresa Individuale denominata "ROMANO SBRIGOLI" corrente con sede in Roma in Piazzale delle Medaglie d'Oro n. 73 e n. 74, iscritta presso il Registro delle Imprese di Roma al numero di iscrizione e Codice Fiscale SBR RMN 56L01 H501I, avente la Partita IVA 09202940582, iscritta al R.E.A presso la C.C.I.A.A di Roma al n. 736956, Indirizzo PEC: 09733@pec.federfarma.it; =====

e) che la signora Cristiana SBRIGOLI, sopra costituita, è disposta a cedere la propria quota indivisa di piena proprietà pari a 60/100 (sessanta centesimi) delle porzioni immobiliari in oggetto, contestualmente alla cessione da parte del Curatore fallimentare della restante quota indivisa di proprietà pari a 40/100 (quaranta centesimi) ai termini ed alle condizioni di seguito riportate ed ovviamente in base ad espressa autorizzazione del Giudice Delegato; =====

f) che la Dottoressa Franca CIELI, quale Curatore del detto Fallimento n. 759/2018 del signor Romano SBRIGOLI, in data 19 giugno 2026 ha presentato Istanza al Giudice Delegato, che ne ha apposto il visto di autorizzazione in data 26 giugno 2026, per essere, tra l'altro, autorizzata ad essere nominata procuratrice speciale della signora Cristiana SBRIGOLI per la cessione della detta propria quota indivisa di piena proprietà pari a 60/100 (sessanta centesimi) delle porzioni immobiliari in oggetto, contestualmente alla cessione da parte del Fallimento della restante quota indivisa di proprietà pari a 40/100 (quaranta centesimi) delle medesime porzioni immobiliari; =====

===== tutto ciò premesso e confermato =====

=== e con dichiarazione, che la fatta premessa forma parte ==

===== integrante e sostanziale del presente atto, =====

===== la comparente signora Cristiana SBRIGOLI, =====

===== nomina e costituisce =====

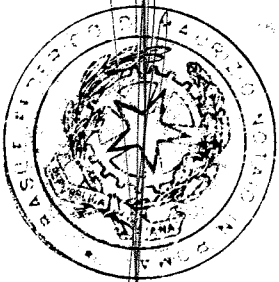
===== speciale procuratrice la Dottoressa =====

Franca CIELI, nata a Brescia (BS) il 13 luglio 1965, domiciliata in Roma (RM) Via Degli Scipioni n. 268/A, Codice Fiscale CLI FNC 65L53 B157R, =====

===== affinché =====

===== in nome, vece e conto di essa mandante: =====

a) abbia a vendere al soggetto, persona fisica o persona giuridica, che risulterà aggiudicatario della quota indivisa di proprietà pari a 40/100 (quaranta centesimi) delle porzioni immobiliari in oggetto nella titolarità del



Fallimento n. 759/2018 dell'Impresa Individuale denominata "ROMANO SBRIGOLI", e la restante quota indivisa di proprietà pari a 60/100 (sessanta centesimi) nella titolarità della mandante delle porzioni immobiliari descritte in calce al presente atto; =====

b) che, in conformità a quanto riportato nel programma di liquidazione di cui all'art. 104-ter del R.D. 16 marzo 1942 n. 267 e nel relativo disciplinare di vendita predisposto dal Curatore del Fallimento Dott.ssa Franca CIELI e nelle eventuali successive modifiche, il prezzo per la cessione della detta quota indivisa di proprietà pari a 60/100 (sessanta centesimi) nella titolarità della mandante delle porzioni immobiliari descritte in calce al presente atto non potrà essere inferiore ad Euro 1.080.000,00 (Euro unmilioneottantamila e zero centesimi) nel caso in cui l'aggiudicazione della quota indivisa di proprietà pari a 40/100 (quaranta centesimi) delle porzioni immobiliari in oggetto nella titolarità del Fallimento n. 759/2018 dell'Impresa Individuale denominata "ROMANO SBRIGOLI" avvenga al primo esperimento di vendita; =====

c) che gli esperimenti di vendita successivi al primo subiranno un abbattimento del prezzo base d'asta pari al 15% (quindici per cento); =====

d) che sempre in conformità a quanto riportato nel programma di liquidazione di cui all'art. 104-ter del R.D. 16 marzo 1942 n. 267 e nel relativo disciplinare di vendita predisposto dal Curatore del Fallimento Dott.ssa Franca CIELI e nelle eventuali successive modifiche, il prezzo per la cessione della stessa quota indivisa di proprietà pari a 60/100 (sessanta centesimi) nella titolarità della mandante delle porzioni immobiliari descritte in calce al presente atto negli esperimenti di vendita successivi al primo subirà un abbattimento pari al 15% (quindici per cento) mentre lo stesso prezzo non potrà in nessun caso essere inferiore ad Euro 780.300,00 (Euro settecentottantamilatrecento e zero centesimi), da intendersi quale prezzo minimo, nel caso in cui l'aggiudicazione della quota indivisa di proprietà pari a 40/100 (quaranta centesimi) delle porzioni immobiliari in oggetto nella titolarità del Fallimento n. 759/2018 dell'Impresa Individuale denominata "ROMANO SBRIGOLI" avvenga in esito ad un esperimento di vendita successivo al secondo. =

= In particolare la mandante dichiara e riconosce fin d'ora: =

- di accettare i termini e le condizioni previsti nel Programma di Liquidazione e nel relativo disciplinare di vendita e comunque secondo quanto disciplinato dalla Legge fallimentare, con particolare riferimento ai termini decorrenti a norma di legge tra aggiudicazione e atto di trasferimento immobiliare; =====

- di essere a conoscenza della situazione urbanistica delle porzioni immobiliari in oggetto che richiedono la

presentazione prima dell'atto notarile di trasferimento immobiliare di pratiche urbanistiche al Municipio competente per il rilascio dei relativi provvedimenti autorizzativi; ===

- di accettare fin d'ora che i costi e le spese relativi alla presente procura speciale sono a suo totale carico e che la stessa anticiperà anche le spese per il tecnico Paolo VAGNONI, da lei già incaricato per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'immobile; =====

- si obbliga a procedere alla cancellazione dell'ipoteca giudiziale iscritta a Roma 1 in data 17 giugno 2019 al n. 12883 del Registro Particolare ed al n. 71178 del Registro Generale. per l'importo di Euro 20.000,00 (Euro ventimila e zero centesimi) a favore della "IMPREBANCA S.P.A." con sede in Roma, Codice Fiscale 09994611003 e contro la stessa signora Cristiana SBRIGOLI, gravante sulla quota indivisa di sua proprietà pari a 60/100 (sessanta centesimi), in dipendenza del Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma in data 21 febbraio 2019 Rep. N. 8105; =====

- si impegna sin d'ora a rilasciare l'intero compendio immobiliare libero da persone e cose entro e non oltre il termine di 10 (dieci) giorni prima della scadenza del termine per il saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario provvisorio;

- il prezzo di compravendita dell'intero compendio immobiliare incassato dalla procedura fallimentare verrà poi ripartito tra il Fallimento e la mandante secondo le quote di proprietà, ovvero rispettivamente al 40% (quaranta per cento) ed al 60% (sessanta per cento), detratti i costi e le spese sostenuti dalla procedura per le operazioni di vendita (tra i quali a titolo solo esemplificativo: (spese notarili, imposte, spese di trasferimento e cancellazione gravame etc.) nella medesima percentuale; =====

- che il fallimento unitamente al pagamento della quota parte del corrispettivo di vendita in favore della mandante rifonderà alla medesima anche il 40% (quaranta per cento) dell'importo dalla medesima anticipato per il Geometra Paolo VAGNONI, quantificato nell'importo complessivo di Euro 6.100,00 (euro seimilacento e zero centesimi), oltre oneri fiscali e relative spese, sanzioni e reversali pari orientativamente ad Euro 3.110,00 (euro tremilacentodieci e zero centesimi); =====

- qualora la mandante dovesse revocare, per qualunque motivo, la presente procura speciale, necessaria alla vendita dell'intero compendio immobiliare, il Fallimento sarà autorizzato a dare immediato impulso al giudizio di divisione pendente tra le parti insistendo in tutte le domande ivi svolte. =====

----- --- -----
La nominata procuratrice resta pertanto autorizzata ad intervenire nel contratto notarile di trasferimento immobiliare, in esso descrivendo l'immobile da vendere con

precisi confini, dati catastali e consistenza, a convenire il corrispettivo in esito all'aggiudicazione e le modalità di pagamento nei termini sopra riportati, a riscuoterlo o a dichiararlo già pagato, rilasciandone quietanza, a rinunciare all'ipoteca legale, a convenire patti e condizioni dello stipulando contratto aventi anche natura reale, a costituire servitù ed a rinunciare a quelle esistenti, a presentare denunce di variazione e tipi di frazionamento, a rettificare, ove necessario, i dati catastali, ad effettuare l'immissione in possesso, ad emettere dichiarazioni ai sensi e per gli effetti della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, a convenire la decorrenza degli effetti utili ed onerosi dello stipulando contratto, ad eleggere domicilio, ad emettere dichiarazioni fiscali ai sensi della Legge 4 agosto 2006 n. 248, di conversione del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, ad emettere dichiarazioni ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dal comma 1 bis dell'art. 29 della Legge 27 febbraio 1985 N. 52, comma introdotto dall'art. 19, comma 14, del Decreto Legge 31 maggio 2010 N. 78, convertito con modificazioni nella Legge 30 luglio 2010 n. 122, a fare denunce all'Autorità locale di Polizia di Stato, ed a fare in ordine al presente mandato tutto quant'altro ritenesse utile o necessario ovvero venisse richiesto per il buon fine del mandato stesso, con ogni più ampia facoltà, e con promessa di rato e valido per l'operato della nominata procuratrice. =====

Il presente mandato è gratuito e si esaurisce in unico contesto. =====

== DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE PROCURA ==

Fabbricato da cielo a terra ad uso abitativo sito in Comune di Roma (RM), avente accesso dal civico numero 112 di Viale Bruno Buozzi, costituito da: =====

- appartamento posto al piano terra composto da ingresso con ripostiglio, soggiorno, cucina, due stanze, due ripostigli e w.c., scala di accesso al piano superiore, altro piccolo locale; =====
- appartamento posto al piano primo composto da scala esterna da cui si accede alla terrazza e quindi all'ingresso dell'abitazione, soggiorno, cucina, due stanze, due ripostigli e w.c., altro piccolo locale di servizio; =====
- appartamento posto al piano interrato composto da scala esterna che scende a livello del piccolo cortiletto interrato posto a circa mt. 3,50 (tre virgola cinquanta) rispetto dalla quota strada, da cui si accede all'ingresso dell'abitazione, corridoio che disimpegna locale cucina, con accesso a w.c., due stanze, due ripostigli e w.c. soggiorno, altro piccolo locale di servizio; =====
- locale adibito ad autorimessa; =====

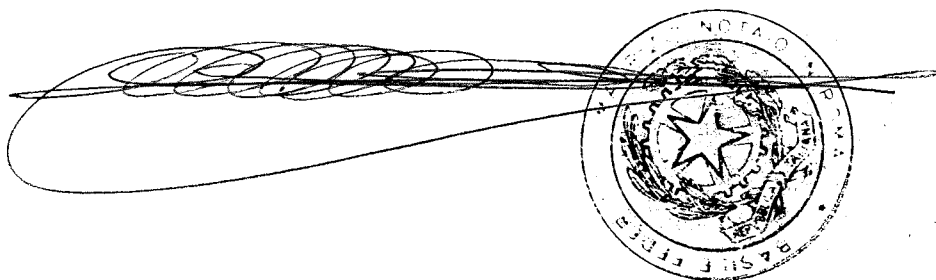
Le porzioni immobiliari in oggetto risultano attualmente censite al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio

545, Particella 172: =====
- **Subalterno 501**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza vani 7, Superficie catastale totale mq. 164, escluse aree scoperte mq. 155, Indirizzo: Viale Bruno Buozzi n. 112, piano T, Rendita Catastale Euro 1.608,76; =====
- **Subalterno 502**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza vani 6, Superficie catastale totale mq. 133, escluse aree scoperte mq. 125, Indirizzo: Viale Bruno Buozzi n. 112, piano 1, Rendita Catastale Euro 1.378,94; =====
- **Subalterno 503**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza vani 7, Superficie catastale totale mq. 150, escluse aree scoperte mq. 150, Indirizzo: Viale Bruno Buozzi n. 112, piano S1, Rendita Catastale Euro 1.608,76; =====
- **Subalterno 504**, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 50, Superficie catastale totale mq. 60, Indirizzo: Viale Bruno Buozzi n. 108, piano T, Rendita Catastale Euro 475,14 =
L'area coperta e scoperta dell'immobile in oggetto risulta attualmente censita al Catasto dei Terreni del Comune di Roma alla Sezione A, Foglio 545, Particella 172, Ente Urbano, di are 3 e centiarie 43. =====

===== --- =====
Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto - scritto con mezzo elettronico da persona di mia fiducia, ma a mia cura, e completato da me Notaio - ed ho dato lettura del medesimo, alla comparente la quale, da me interpellata, lo ha dichiarato conforme alla sua volontà. =====
Consta di due fogli per pagine sei fin qui. =====

=====

Costiana Sbrighi



FEDERICO BASILE
NOTAIO
Viale Liegi, 1
00198 ROMA
Tel. 06.85355317 - 06.85354026
Fax 06.8549659

CERTIFICAZIONE DI CONFORMITÀ DI COPIA DIGITALE

Io sottoscritto Federico BASILE, Notaio in Roma, con studio in Viale Liegi n. 1, iscritto presso il Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

certifico

che la presente copia autentica informatica è conforme all'originale su supporto cartaceo e viene rilasciata ai sensi dell'art. 68-ter della Legge n. 89 del 16 febbraio 1913 e del D.Lgs. n. 82 del 7 marzo 2005 modificato dal D.Lgs. n. 235 del 30 dicembre 2010, su supporto informatico e da me sottoscritta mediante apposizione della firma digitale emessa dal Consiglio Nazionale del Notariato Certification Authority avente validità fino al 20 luglio 2029.

Roma, nel mio studio in Viale Liegi n. 1, lì ventitré settembre duemilaventisei.

File Firmato Digitalmente dal Notaio Federico Basile