V° si autorizza quanto richiesto.

23/02/2026

TRIBUNALE DI ROMA – SEZIONE FALLIMENTARE

IV SUPPLEMENTO AL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE EX ART. 104 TER L.FALL.

Ill.ma dott.ssa Caterina Bordo

Giudice delegato del Fallimento Como s.r.l. n. 401/19.

Il sottoscritto avv. Paolo D'Agostini, con studio in Roma, via Girolamo da Carpi n. 6, curatore del Fallimento in epigrafe

PREMESSO

I. In data 20 febbraio 2026, in conformità a quanto previsto dal programma di liquidazione ex art. 104, ter l.fall. e relativi supplementi, tutti approvati dal G.D., il primo esperimento di vendita delle unità immobiliari site nel Comune di Roma, via Emanuele Filiberto n. 100, appresso indicate, è andato deserto, come risulta dal verbale che si deposita (doc. 1):

1. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano terra, a destinazione posto auto scoperto contraddistinto con il numero di interno 1, avente accesso da Viale Manzoni 35/B-Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: Foglio 502 particella 261 subalterno 2;
2. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano terra, a destinazione posto auto scoperto contraddistinto con il numero di interno 2, avente accesso da Viale Manzoni 35/B-Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: Foglio 502 particella 261 subalterno 3;
3. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano terra, a destinazione posto auto scoperto contraddistinto con il numero di interno 3, avente accesso da Viale Manzoni 35/B-Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: Foglio 502 particella 261 subalterno 4;
4. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano terra, a destinazione posto auto scoperto contraddistinto con il numero di interno 5, avente accesso da Viale Manzoni 35/B-Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: Foglio 502 particella 261 subalterno 6;
5. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano terra, a destinazione posto auto scoperto contraddistinto con il numero di interno 6, avente accesso da Viale Manzoni 35/B-Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: Foglio 502 particella 261 subalterno 7;
6. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano terra, a destinazione posto auto scoperto contraddistinto con il numero di interno 7, avente accesso da Viale Manzoni 35/B-

Firmato Da: D'AGOSTINI PAOLO Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 6f7df5f497922362

Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: Foglio 502 particella 261 subalterno 8;

7. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano terra, a destinazione posto auto scoperto contraddistinto con il numero di interno 8, avente accesso da Viale Manzoni 35/B-Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: Foglio 502 particella 261 subalterno 9;
8. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano terra, a destinazione posto auto scoperto contraddistinto con il numero di interno 9, avente accesso da Viale Manzoni 35/B-Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: Foglio 502 particella 261 subalterno 10;
9. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano terra, a destinazione posto auto scoperto contraddistinto con il numero di interno 12, avente accesso da Viale Manzoni 35/B-Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: Foglio 502 particella 261 subalterno 13;
10. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano terra, a destinazione posto auto scoperto contraddistinto con il numero di interno 13, avente accesso da Viale Manzoni 35/B-Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: Foglio 502 particella 261 subalterno 502;
11. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano terra, a destinazione garage contraddistinto con il numero di interno 7, avente accesso da Viale Manzoni 35/B-Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: Foglio 502 particella 278 subalterno 1;
12. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano seminterrato, a destinazione Ufficio contraddistinto con il numero di interno S02, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: Foglio 502 particella 280 subalterno 572;
13. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano seminterrato, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno S01, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: Foglio 502 particella 280 subalterno 544;
14. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano seminterrato, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno S03, avente accesso da Viale Manzoni 35/B- Via S. Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: Foglio 502 particella 280 subalterno 567;
15. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano seminterrato, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno S04, avente accesso da Viale Manzoni 35/B- Via S. Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: Foglio 502 particella 280 subalterno 545;
16. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano seminterrato, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno S05, avente accesso da Viale Manzoni 35/B- Via S. Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: Foglio 502 particella 280 subalterno 546;

Firmato Da: D'AGOSTINI PAOLO Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 6f7df5f497922362

17. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano primo, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno 1A, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: Foglio 502 particella 280 subalterno 536;

18. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano primo, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno 1B, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: Foglio 502 particella 280 subalterno 537;

19. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano primo, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno 1C, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: Foglio 502 particella 280 subalterno 538;

20. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano primo, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno 2A, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: Foglio 502 particella 280 subalterno 576;

21. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano primo, a destinazione abitazione contraddistinto con_ il numero di interno 2B, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: Foglio 502 particella 280 subalterno 534;

22. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano primo, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno 2C, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: Foglio 502 particella 280 subalterno 535;

23. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano secondo, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno 3A, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: Foglio 502 particella 280 subalterno 551;

24. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano secondo, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno 3B, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: Foglio 502 particella 280 subalterno 550;

25. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano secondo, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno 3C, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: Foglio 502 particella 280 subalterno 582.

26. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano secondo, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno 4A, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: Foglio 502 particella 280 subalterno 578.

27. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano secondo, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno 4B, avente accesso da Via Emanuele

Firmato Da: D'AGOSTINI PAOLO Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 6f7df5f497922362

Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: Foglio 502 particella 280 subalterno 579.

28. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano secondo, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno 4C, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: Foglio 502 particella 280 subalterno 580.

29. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano quarto, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno 7A, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: Foglio 502 particella 280 subalterno 588.

30. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano quarto, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno 7B, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: Foglio 502 particella 280 subalterno 560.

31. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano quarto, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno 7C, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: Foglio 502 particella 280 subalterno 561.

32. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano quarto, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno 8A, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: Foglio 502 particella 280 subalterno 584.

33. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano quarto, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno 8B, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: Foglio 502 particella 280 subalterno 585.

34. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano quarto, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno 8C, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: Foglio 502 particella 280 subalterno 586.

35. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano quinto, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno 10A, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: Foglio 502 particella 280 subalterno 590.

36. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano quinto, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno 10B, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: Foglio 502 particella 280 subalterno 591.

37. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano quinto, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno 10C, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: Foglio 502 particella 280 subalterno 592.

Firmato Da: D'AGOSTINI PAOLO Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 6f7df5f497922362

38. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano sesto, a destinazione soffitta contraddistinta con il numero di interno 2, avente ingresso diretto dal terrazzo condominiale a cui si accede dai due vani scale di servizio denominati negli elaborati progettuali "A" e "B. I vani scala si dipartono dal cortile avente accesso da Viale Manzoni 37/B e Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: Foglio 502 particella 280 subalterno 516.

39. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano sesto, a destinazione soffitta contraddistinta con il numero di interno 3, avente ingresso diretto dal terrazzo condominiale a cui si accede dai due vani scale di servizio denominati negli elaborati progettuali "A" e "B. I vani scala si dipartono dal cortile avente accesso da Viale Manzoni 37/B e Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: Foglio 502 particella 280 subalterno 510.

40. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano sesto, a destinazione soffitta contraddistinta con il numero di interno 4, avente ingresso diretto dal terrazzo condominiale a cui si accede dai due vani scale di servizio denominati negli elaborati progettuali "A" e "B. I vani scala si dipartono dal cortile avente accesso da Viale Manzoni 37/B e Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: Foglio 502 particella 280 subalterno 506.

41. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano sesto, a destinazione soffitta contraddistinta con il numero di interno 6, avente ingresso diretto dal terrazzo condominiale a cui si accede dai due vani scale di servizio denominati negli elaborati progettuali "A" e "B. I vani scala si dipartono dal cortile avente accesso da Viale Manzoni 37/B e Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: Foglio 502 particella 280 subalterno 502.

42. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano sesto, a destinazione soffitta contraddistinta con il numero di interno 7, avente ingresso diretto dal terrazzo condominiale a cui si accede dai due vani scale di servizio denominati negli elaborati progettuali "A" e "B. I vani scala si dipartono dal cortile avente accesso da Viale Manzoni 37/B e Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: Foglio 502 particella 280 subalterno 504.

43. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano sesto, a destinazione soffitta contraddistinta con il numero di interno 8, avente ingresso diretto dal terrazzo condominiale a cui si accede dai due vani scale di servizio denominati negli elaborati progettuali "A" e "B. I vani scala si dipartono dal cortile avente accesso da Viale Manzoni 37/B e Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: Foglio 502 particella 280 subalterno 522

44. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano sesto, a destinazione soffitta contraddistinta con il numero di interno 9, avente ingresso diretto dal terrazzo condominiale a cui si accede dai due vani scale di servizio denominati negli elaborati progettuali "A" e "B. I vani scala si dipartono dal cortile avente accesso da Viale Manzoni 37/B e Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: Foglio 502 particella 280 subalterno 15.

Firmato Da: D'AGOSTINI PAOLO Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 6f7df5f497922362

45. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano sesto, a destinazione soffitta contraddistinta con il numero di interno 10, avente ingresso diretto dal terrazzo condominiale a cui si accede dai due vani scale di servizio denominati negli elaborati progettuali "A" e "B. I vani scala si dipartono dal cortile avente accesso da Viale Manzoni 37/B e Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: Foglio 502 particella 280 subalterno 512.

46. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano sesto, a destinazione soffitta contraddistinta con il numero di interno 11, avente ingresso diretto dal terrazzo condominiale a cui si accede dai due vani scale di servizio denominati negli elaborati progettuali "A" e "B. I vani scala si dipartono dal cortile avente accesso da Viale Manzoni 37/B e Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: Foglio 502 particella 280 subalterno 518.

47. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano sesto, a destinazione soffitta contraddistinta con il numero di interno 12, avente ingresso diretto dal terrazzo condominiale a cui si accede dai due vani scale di servizio denominati negli elaborati progettuali "A" e "B. I vani scala si dipartono dal cortile avente accesso da Viale Manzoni 37/B e Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: Foglio 502 particella 280 subalterno 508.

II. Nel III Supplemento al programma di liquidazione ex art. 104 ter l.fall. depositato in data 10 dicembre 2025, approvato dal G.D. con provvedimento in data 12 dicembre 2025, è stato tra l'altro previsto che "*nel caso in cui il primo esperimento di vendita andasse deserto, si proporrà un nuovo esperimento con prezzo base ridotto del 20%; le offerte dovranno contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato; tale coefficiente di abbattimento sarà applicato anche ai successivi esperimenti di vendita*".

III. In considerazione dell'elevato numero di soggetti interessati all'acquisto delle suddette unità immobiliari, anche se poi, come sopra rilevato, l'esperimento di vendita è andato deserto, il curatore ritiene che sia interesse della massa dei creditori non ridurre il prezzo base del prossimo esperimento di vendita del 20%, ma del 10% rispetto al prezzo base indicato nel precedente esperimento di vendita in euro 7.780.000,00, ferme tutte le altre modalità di vendita.

Ciò premesso la Curatela

Firmato Da: D'AGOSTINI PAOLO Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 6f7df5f497922362

CHIEDE

che il G.D., ai sensi dell'art. 41 IV comma l.fall. non essendo stato costituito il Comitato dei Creditori, voglia approvare il IV Supplemento al programma di liquidazione e, ferme tutte le altre modalità di vendita di cui al programma di liquidazione ex art. 104, ter l.fall. e relativi supplementi, autorizzare il nuovo esperimento di vendita delle unità immobiliari sopra descritte, con ribasso del 10% rispetto al prezzo base indicato nel precedente esperimento di vendita.

Si deposita:

1. Verbale esperimento di vendita in data 20.2.2026;
2. III Supplemento al programma di liquidazione depositati in data 10.12.2025;
3. Provvedimento di approvazione del G.D. in data 12.12.2025.

Roma, 20 febbraio 2026

Il Curatore

Avv. Paolo D'Agostini

Firmato Da: D'AGOSTINI PAOLO Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 6f7df5f497922362