Fall. 401/2019

TRIBUNALE DI ROMA

Sezione Fallimentare

Il Giudice Delegato

letto il supplemento del programma di liquidazione depositato il 10/12/2025;

rilevato che non è stato possibile costituire il comitato dei creditori;

ritenuto che il programma appare conforme a legge e rispondente all'interesse dei creditori;

visto l'art. 41, co. 4 l.f.,

APPROVA

il supplemento del programma;

AUTORIZZA

l'esecuzione degli atti conformi.

Roma, 12/12/2025

Il Giudice Delegato

TRIBUNALE DI ROMA – SEZIONE FALLIMENTARE

III 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 dicembre 2019 il curatore ha depositato il programma di liquidazione ex art. 104, ter l.fall. che è stato approvato dal G.D. con provvedimento in data 13 febbraio 2020.

In data 31 ottobre 2020 il curatore ha depositato il supplemento al programma di liquidazione ex art. 104, ter l.fall. che è stato approvato dal G.D. con provvedimento in data 11 novembre 2022 il G.D.

In data 22 febbraio 2024 il curatore ha depositato il secondo supplemento al programma di liquidazione ex art. 104, ter l.fall. che è stato approvato dal G.D. con provvedimento in data 26 febbraio 2024.

* * *

II. La Como s.r.l. è intestataria della quota di nominali euro 100.000,00, pari all'intero capitale sociale della Coinvest s.r.l. (cod. fisc. 14581101004), con sede in Roma, via Giovanni Amendola.

La Coinvest s.r.l. è stata costituita a rogito notaio Pietro Mazza di Roma (rep. 120769 racc. 46802) in data 28 dicembre 2017 ed in tale società è stata conferita l'azienda di proprietà della Como s.r.l. costituita:

i) dal ramo d'azienda composto da una pluralità di compendi immobiliari, meglio descritti nell'atto di conferimento, di cui appresso:

a) in Comune di Milano:

- proprietà superficiaria di n. 20 posti auto facenti parte dell'autosilo sito nel sottosuolo dell'area pubblica comunale in Milano, tra Via Adda e Via Cornalia, con accesso da via Adda - giusta convenzione con il Comune di Milano per la durata di 90 anni;

b) in Comune di Ponsacco Val di Cava:

- piena proprietà del fabbricato residenziale sito in via Cavalcanti n. 105-125, costituito da case a schiera con appartamenti residenziali posti al piano terra o al primo piano, per complessive 9 unità immobiliari;

c) in Comune di Roma:

- piena proprietà del compendio immobiliare ad uso industriale sito in Roma, via del Maggiolino nn. 161, 163 e 165;

- piena proprietà del fabbricato residenziale sito in Roma, via Emanuele Filiberto n. 100;

- piena proprietà delle porzioni immobiliari site in Roma, via Manzoni n. 35/B;

d) in Comune di Campobasso:

- piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso residenziale avente accesso da contrada Selvapiana costituito da tre appartamenti, due garages, un locale deposito e un locale tecnico, oltre ampia area esterna condominiale destinata a verde e parcheggio;

- piena proprietà di terreno edificabile sito in via Garibaldi;

ii) dal ramo d'azienda composto di soli beni mobili e autorizzazioni, rappresentato dalle aziende affittate a Roma Resort s.r.l. aventi ad oggetto le attività di casa vacanza denominate "*Maison Re di Roma*", sita in Roma, via Saluzzo e "*Relais de' Cartari*", sita in Roma, via de' Cartari.

* * *

III. Previa autorizzazione del G.D. in data 16.4.2020, il Fallimento Como s.r.l. ha convenuto in giudizio la Coinvest s.r.l. dinanzi al Tribunale di Roma ed ha formulato le domande di seguito riportate: "*accertare e dichiarare l'inefficacia ai sensi del combinato disposto degli artt. 66 l.f. e 2901 c.c. (e anche a termini dell'art. 2913 c.c. per i cespiti infra individuati in Milano e in Roma, Via del Maggiolino) del negozio di conferimento eseguito dalla Como S.r.l. in favore della Coinvest S.r.l. in sede di atto costitutivo, giusta rogito del notaio P. Mazza di Roma del 28.12.2017, avente ad oggetto un ramo aziendale composto di soli beni mobili e autorizzazioni, con attività di casa vacanza denominate "Maison Re di Roma", in Roma, Via Saluzzo e "Relais de' Cartari", in Roma, Via de' Cartari, nonché un ramo aziendale costituito dai beni immobili nell'atto meglio descritti. Per effetto dell'invocata declaratoria d'inefficacia condannare Coinvest S.r.l., in persona del legale rapp.te p.t., a restituire all'attore - liberi da persone e/o cose – gli immobili e il ramo aziendale come identificati nell'atto di citazione"*.

Le domande giudiziali sono state trascritte nei pubblici registri immobiliari di Roma, Milano, Livorno e Campobasso nel maggio/giugno 2020.

Con sentenza n. 3188 depositata in data 28 febbraio 2022 il Tribunale di Roma, definendo il giudizio r.g. 26489/20 ha così statuito: "*definitivamente pronunciando sulla domanda proposta dal Fallimento di Como S.r.l. (n. 401/2019) in persona del curatore p.t. nei confronti di Coinvest S.r.l., disattesa ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione, così decide: 1. dichiara l'inefficacia ai sensi degli artt. 2901 c.c. e 66 l. fall. nei confronti della massa dei creditori del fallimento di Como S.r.l. del negozio di conferimento eseguito dalla Como S.r.l. in favore di Coinvest S.r.l. in sede di atto costitutivo di quest'ultima, giusto rogito del Notaio P. Mazza di Roma del 28.12.2017,*

avente ad oggetto un ramo aziendale composto di beni mobili e autorizzazioni, con attività di casa vacanze, denominate "Maison Re di Roma", in Roma, via Saluzzo, e "Relais dè Cartari", in Roma, via dè Cartari, nonché un ramo aziendale composto dai beni immobili" descritti in sentenza".

La suddetta sentenza n. 3188 del Tribunale di Roma è stata notificata in data 1 marzo 2022 e, non essendo stata impugnata, è passata in giudicato in data 31 marzo 2022. La medesima sentenza è stata inoltre trascritta nei pubblici registri immobiliari di Roma, Milano, Livorno e Campobasso nei mesi di maggio/giugno 2022.

L'accoglimento dell'azione revocatoria fallimentare comporta la inefficacia dell'atto di conferimento rispetto alla massa dei creditori, rendendo il bene trasferito assoggettabile all'esecuzione concorsuale, senza peraltro caducare, ad ogni altro effetto, l'atto di disposizione nei confronti dell'acquirente (Cass. n. 18573/2004).

* * *

IV. Nelle more gli immobili siti nei Comuni di Milano, Ponsacco Val di Cava e Roma, via del Maggiolino nn. 161, 163 e 165, sono stati aggiudicati nell'ambito delle procedure esecutive immobiliari e sono stati emessi i relativi decreti di trasferimento.

* * *

V. In data 27 gennaio 2022 nell'ambito del procedimento penale promosso nei confronti dell'A.U. e legale rappresentante della Como s.r.l. per i reati di cui all'art. 219 commi 1 e 2 n. 1, art. 233 comma 1 (in relazione all'art. 216 c. 1 n. 1) e comma 2 n. 2 RD 267/1942 e art. 11 del D. Lgs. 74/2000, è stato disposto il sequestro preventivo ai sensi dell'art. 321 c.p.p. della quota rappresentativa dell'intero capitale della Coinvest s.r.l. intestata alla Como s.r.l. e dei beni mobili ed immobili conferiti dalla Como s.r.l. in favore della Coinvest medesima, sopra descritti.

Dopo diversi gradi di giudizio, con ordinanza in data 9 novembre 2022 il Tribunale di Roma Sezione per il riesame ha accolto l'impugnazione del Fallimento Como s.r.l., revocato il sequestro preventivo e disposto la restituzione in favore del fallimento Como s.r.l. in persona del curatore dei beni sottoposti a sequestro. Tali beni sono stati restituiti alla curatela del Fallimento Como s.r.l. in data 6 dicembre 2022.

* * *

VI. Con istanza depositata in data 28 novembre 2022 il curatore ha chiesto al G.D. di nominare un C.T.U. al quale conferire l'incarico di eseguire sugli immobili in argomento, le attività e di rispondere ai quesiti di cui appresso:

1. eseguire presso i competenti uffici ricerche urbanistico-catastali sulle suddette unità immobiliari, sui titoli autorizzativi rilasciati e sulle denunce/variazioni catastali presentate;
2. verificare lo stato dei luoghi delle suddette unità immobiliari, eseguire il confronto con gli atti depositati ed accertare la loro conformità ai sensi delle vigenti leggi in materia urbanistico-catastale;
3. in caso di irregolarità edilizie/urbanistiche, indicare la possibilità di sanatoria o di regolarizzazione ed i relativi costi;
4. redigere perizia tecnica che descriva le singole unità immobiliari con le relative consistenze, confini e dati identificativi catastali ed illustrare la situazione attuale e storica dal punto di vista urbanistico-catastale e relativa all'agibilità delle medesime, con evidenza di eventuali vincoli e prelazioni per la trasferibilità delle stesse unità e delle operazioni necessarie per renderle conformi e trasferibili; in caso di mancanza di agibilità, accertare la sussistenza dei requisiti per conseguire l'agibilità ed il relativo costo;
5. redigere attestazione di conformità catastale degli immobili;

6. redigere perizia estimativa del valore commerciale delle singole unità immobiliari, attraverso una valutazione sintetica comparativa risultante da indagine di mercato;

7. verificare la situazione catastale relativamente a categoria, vani e rendite catastali delle suddette unità immobiliari confrontandola con gli accertamenti ICI-IMU-TASI notificati alla Coinvest s.r.l. e redigere una relazione sugli accertamenti eseguiti e sulle eventuali anomalie riscontrate.

Con provvedimento in data 1 dicembre 2022 il G.D. ha autorizzato la nomina del coadiutore geom. Sergio Cruciani ai sensi degli artt. 32, co. 2 e 41, co. 4 l.f.

* * *

VII. Relativamente agli immobili facenti parte dell'edificio sito in Roma, con accesso principale da via Emanuele Filiberto n. 100 e secondari da viale Manzoni n. 35B e via San Quintino snc, il Curatore ha informato il C.T.U. di aver depositato in data 4 dicembre 2023 informativa al G.D. nella quale ha rappresentato che tali immobili sono stati concessi in locazione dalla Como s.r.l. alla Roma Resort s.r.l. (società riconducibile al sig. Camillo Colella ed ai suoi familiari) con contratti stipulati in pregiudizio della Como s.r.l. ed a vantaggio della Roma Resort s.r.l. ed in considerazione del promuovendo contenzioso nei confronti della conduttrice Roma Resort s.r.l., ha invitato il C.T.U., a non esprimere allo stato la valutazione sui suddetti beni, avendo estrema rilevanza sulla medesima ai fini della vendita da parte del Fallimento, l'esito del contenzioso medesimo.

VII.I. Nell'informativa al G.D. il Curatore ha evidenziato che la locazione in favore della Roma Resort s.r.l.: ha la durata di anni nove dall'1.1.2018 al 31.12.2026, rinnovo per un periodo di ulteriori 9 anni scadenti il 31.12.2035 (cfr. art. 3 addendum) con esclusione per il locatore della facoltà di recesso anticipato prima della naturale scadenza e canone, più volte ridotto fino ad euro 15.000,00, poi ulteriormente ridotto ad

euro 12.500,00. Tali obbligazioni contrattuali, poste in essere dalla Como s.r.l. in bonis, amministrata dalla persona alla quale è riconducibile anche la proprietà della conduttrice Roma Resort s.r.l., sono fortemente pregiudizievoli per il Fallimento Como s.r.l. e per i suoi creditori.

In considerazione di quanto sopra il CTU, aderendo alla richiesta del Curatore fallimentare, non ha espresso il valore di mercato dei suddetti beni nella relazione di cui al punto successivo.

* * *

VIII. In data 11 gennaio 2024 il geom. Sergio Cruciani ha depositato la relazione peritale sugli immobili residui conferiti dalla Como s.r.l. nella Coinvest s.r.l., oggetto di revocatoria in favore del Fall. Como s.r.l., dislocati nel Comune di Roma e nel Comune di Campobasso, come identificati nella relazione medesima, sospendendo la valutazione delle unità immobiliari site nel Comune di Roma, ubicate nell'edificio avente accesso principale da via Emanuele Filiberto n. 100 e secondari da viale Manzoni n. 35B e via San Quintino snc.

* * *

IX. Nelle more e successivamente è stato promosso nei confronti della conduttrice Roma Resort s.r.l. il contenzioso di cui alle informative al G.D., indicato al punto successivo.

Il Curatore intende procedere alla vendita tramite procedure competitive ai sensi dell'art. 107, I comma l.fall., alle condizioni appresso precisate, delle n. 47 unità immobiliari site nel Comune di Roma, ubicate nell'edificio sito in Roma, avente accesso principale da via Emanuele Filiberto n. 100 e secondari da viale Manzoni n. 35B e via San Quintino snc, condotte in locazione dalla Roma Resort s.r.l., per l'esercizio dell'attività di "casa vacanze".

Unitamente alla vendita delle unità immobiliari, il Fallimento cede all'acquirente l'azione di cui al punto successivo, finalizzata alla revoca e dichiarazione di inefficacia delle pregiudizievoli condizioni di cui ai contratti di locazione ed alla scrittura privata del 9 maggio 2018 con la Roma Resort s.r.l.

IX.I. Al fine di far revocare e dichiarare inefficaci per il Fallimento Como s.r.l. le pregiudizievoli condizioni di cui ai contratti di locazione ed alla scrittura privata del 9 maggio 2018 con la Roma Resort s.r.l., previa autorizzazione del G.D., con atto di citazione notificato in data 29 maggio 2025 il Fall. Como s.r.l. ha convenuto in giudizio la Roma Resort s.r.l. ed ha chiesto al Tribunale di Roma di: **i)** accertare e dichiarare nei riguardi del Fallimento Como s.r.l. l'inefficacia, ai sensi del combinato disposto dell'art. 66 l.fall. e dell'art. 2901 c.c., della scrittura privata del 9 maggio 2018, stipulata quale "*addendum*" ai contratti di locazione tra la Coinvest s.r.l. e la Roma Resort s.r.l. (mediante il quale il canone annuo di locazione è stato ridotto da euro 240.000,00 ad euro 180.000,00, è stata ulteriormente prorogata la sospensione del pagamento del canone dall'1.1.2018 al 31.12.2019 in considerazione di asseriti lavori di adeguamento degli immobili in carico alla Roma Resort s.r.l. ed è stata inderogabilmente prorogata la durata della locazione dal 31.12.2024 al 31.12.2035, con esclusione della possibilità di recesso da parte del locatore), con ogni conseguenza di legge; **ii)** accertare e dichiarare nei riguardi del Fallimento Como s.r.l. l'inefficacia, ai sensi del combinato disposto dell'art. 66 l.fall. e dell'art. 2901 c.c., dell'atto di transazione stipulato in data 24 giugno 2022 dall'amministratore giudiziario dei beni della Coinvest s.r.l., dott. Alessandro Oliva (poi decaduto a seguito della revoca del sequestro penale), e dalla Roma Resort s.r.l., con ogni conseguenza di legge.

La causa r.g. 28502/2025 è pendente dinanzi al Tribunale di Roma Sezione XIV Fallimentare G.I. dott. F. Miccio.

X. ELENCO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI E STIMA DEL VALORE COMMERCIALE

Le n. 47 unità immobiliari site nel Comune di Roma, oggetto della sentenza di revocatoria n. 3188 del Tribunale di Roma di cui sopra, fanno parte dell'edificio sito in Roma, avente accesso principale da via Emanuele Filiberto n. 100 e secondari da viale Manzoni n. 35B e via San Quintino snc e sono condotte in locazione dalla Roma Resort s.r.l. in forza di contratti per l'esercizio dell'attività di "casa vacanze".

Per le ragioni precisate nelle relazioni peritali depositate in data 11 gennaio 2024 ed in data 5 dicembre 2025, il C.T.U., nell'interesse del Fallimento, ha identificato le abitazioni collocate ai piani fuori terra, rappresentate dalle originarie sette abitazioni prima del frazionamento del 2015, senza tenere conto del frazionamento da cui sono derivate n. 21 abitazioni.

Tale suddivisione consentirà ad un potenziale acquirente, sia soggetto privato o investitore immobiliarista, di optare per il mantenimento della attuale situazione frazionata, che permetterà anche l'esercizio dell'attività turistico/ricettiva, o di ripristinare la situazione originaria, ricomponendo le unità frazionate ad una unica abitazione.

Le unità immobiliari site nel Comune di Roma oggetto della relazione peritale riguardano:

- per i cinque piani fuori terra: le due abitazioni al piano primo; le due abitazioni al piano secondo; le due abitazioni al piano quarto; un'abitazione al piano quinto;
- per il piano seminterrato: un ufficio; una abitazione; un laboratorio artigianale;
- dieci soffitte al piano sesto;
- dieci posti auto scoperti al piano terra;
- un garage al piano terra,

sono state raggruppate in unico lotto e sono state identificate come appresso descritte, con la precisazione che il numero corrisponde al numero dell'immobile riportato nelle relazioni del C.T.U.:

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-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.

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 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.

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.

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.

* * *

STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI CONSIDERATE LIBERE

Il C.T.U. ha stimato il valore commerciale delle n. 47 unità immobiliari sopra descritte nello stato di fatto attuale, considerate libere in euro 9.710.600,00.

STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI TENUTO CONTO DELLA LOCAZIONE

Il C.T.U. ha precisato che le n. 47 unità immobiliari sopra descritte sono concesse in locazione con contratti ad uso diverso dall’abitativo, destinate allo svolgimento dell’attività di casa vacanze, con canone mensile di euro 12.500,00 e scadenza al 31 dicembre 2035 ed ha effettuato la stima del valore di mercato applicando il criterio reddituale sintetico, basato sulla capitalizzazione e sull’attualizzazione dei flussi reddituali futuri, comprensivi dei canoni di locazione fino alla scadenza contrattuale e del valore residuo del bene al termine della locazione.

Il C.T.U. ha stimato il valore commerciale delle n. 47 unità immobiliari sopra descritte, nello stato di fatto attuale, tenuto conto che le stesse sono concesse in locazione alle condizioni sopra descritte con contratti con scadenza al 31 dicembre 2035, in euro 7.780.000.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI AI FINI LOCATIVI

Il C.T.U. ha effettuato la stima relativa ai fini locativi del valore commerciale delle n. 47 unità immobiliari al mese di maggio 2022, epoca in cui è stato ulteriormente ridotto il canone complessivo annuo ad euro 150.000,00, ed ha indicato quale canone medio di mercato annuo riferito al mese di maggio 2022 euro 379.801,97.

* * *

XI. MODALITÀ DI VENDITA

La Curatela intende procedere alla vendita delle suddette unità immobiliari e a cedere l'azione di cui sub punto IX.I, secondo le modalità ed alle condizioni di seguito indicate:

- la vendita delle unità immobiliari è effettuata ai sensi dell'art. 107, I comma l.fall., tramite procedure competitive mediante raccolta di offerte, a corpo e non a misura, in unico lotto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, come risultanti dalla relazione notarile ventennale redatta dal notaio dott. Alfonso Colucci di Roma e dalle relazioni tecniche del consulente del Fallimento geom. Sergio Cruciani depositate in data 11 gennaio 2024 e 5 dicembre 2025;

- le unità immobiliari sono poste in vendita in unico lotto al prezzo base di euro 7.780.000, corrispondente al valore di stima di cui alla relazione del C.T.U. geom. Sergio Cruciani depositata in data 5.12.2025;

- unitamente alla vendita delle unità immobiliari, il Fallimento cede all'acquirente l'azione di cui sub punto IX.I finalizzata alla revoca e dichiarazione di inefficacia delle pregiudizievoli condizioni di cui ai contratti di locazione e delle successive modifiche pregiudizievoli di cui alla scrittura privata del 9 maggio 2018 ed alla transazione in data 24 giugno 2022 con la Roma Resort s.r.l. Prima del perfezionamento dell'atto pubblico notarile, la curatela depositerà istanza al Giudice Delegato per essere autorizzata a cedere all'acquirente l'azione di cui sopra. L'esito e gli effetti del giudizio resteranno ad esclusivo vantaggio e carico della Parte acquirente che ne assume il rischio. Le modalità di attuazione della cessione saranno precisate in apposita istanza al G.D.;

- l'offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato;

- 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;

- la Curatela provvederà ad effettuare la pubblicità della vendita delle suddette unità immobiliari sul portale delle vendite pubbliche (https://venditepubbliche.giustizia.it) e sul sito "astegiudiziarie.it"; fra la pubblicazione della vendita e la data fissata per il deposito delle offerte dovranno intercorrere almeno trenta giorni;

- la Curatela provvederà a pubblicare sul sito www.portalecreditori.it il presente supplemento al programma di liquidazione ex art. 104 ter l.fall., il provvedimento autorizzativo del G.D., la certificazione notarile ventennale redatta dal notaio dott. Alfonso Colucci di Roma e le relazioni tecniche redatte dal consulente del Fallimento geom. Sergio Cruciani con i relativi allegati;

- le unità immobiliari saranno vendute libere da ipoteche e altre trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli previo provvedimento del Giudice Delegato che ordinerà ai sensi dell'art. 108 l.fall. la relativa cancellazione subordinatamente all'accertamento, da parte del notaio designato, dell'effettivo pagamento del prezzo di cessione dovuto dall'acquirente, con i relativi oneri a carico dell'aggiudicatario;

XII. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE, DELLA EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI E DELLA VENDITA

Le unità immobiliari sono vendute, a corpo e non a misura, nella situazione di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, tramite procedure competitive ai sensi dell'art. 107, I comma l.fall., mediante raccolta di offerte in busta chiusa da depositare entro le ore 11

del giorno……..… (data da concordare con il notaio), presso lo studio del notaio dott. Alfonso Colucci, in Roma via Emanuele Gianturco n. 1;

- le unità immobiliari come specificate e descritte sub punto X del presente atto, sono poste in vendita in unico lotto al prezzo base di euro 7.780.000, corrispondente al valore di stima di cui alla relazione del C.T.U. geom. Sergio Cruciani depositata in data 5.12.2025;

- unitamente alla vendita delle unità immobiliari, il Fallimento cede all'acquirente l'azione di cui sub punto IX.I finalizzata alla revoca e dichiarazione di inefficacia delle pregiudizievoli condizioni di cui ai contratti di locazione e delle successive modifiche pregiudizievoli di cui alla scrittura privata del 9 maggio 2018 ed alla transazione in data 24 giugno 2022 con la Roma Resort s.r.l. L'esito e gli effetti del giudizio resteranno ad esclusivo vantaggio e carico della Parte acquirente che ne assume il rischio. Le modalità di attuazione della cessione saranno precisate in apposita istanza al G.D.;

- l'offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato a pena di inefficacia;

- alla offerta dovrà essere allegato assegno/i circolare/i intestato/i a Fall. Como s.r.l., pari al 10% della somma offerta, a titolo di cauzione, a pena di inefficacia;

- sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (identificato a mezzo di documento), il nome del Giudice Delegato e la data di apertura delle buste;

- l'offerta dovrà contenere: a) in caso di offerente persona fisica: fotocopia di un documento d'identità e del suo codice fiscale ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o, se di stato civile libero, certificato di stato libero; b) in caso di offerente società o persona giuridica: certificato del Registro delle Imprese (o del Registro delle Persone Giuridiche), attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza nonché

fotocopia di un documento d'identità del/i rappresentante/i legale/i; c) in caso di intervento di rappresentante volontario, originale o copia autentica della procura notarile; d) in caso di cittadino di altro Stato non facente parte della Comunità Europea: certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno al fine della verifica della condizione di reciprocità;

- l'offerta dovrà inoltre contenere:

  - l'impegno alla stipula dell'atto di compravendita e dell'atto di cessione dell'azione di cui sub IX.I, che dovranno essere rogati dal notaio dott. Alfonso Colucci di Roma entro settantacinque giorni dalla definitiva aggiudicazione, sotto comminatoria, in caso di inadempienza, di decadenza dal diritto e perdita della cauzione;

  - l'impegno al pagamento in unica soluzione, contestualmente alla stipula dell'atto, del prezzo, al netto della cauzione già versata, a mezzo di assegno/i circolare/i intestato/i al Fall. Como s.r.l., e degli oneri tributari e delle spese per il trasferimento, ivi incluso il compenso del notaio, e per la cancellazione delle formalità, che sono poste a carico dell'acquirente, a mezzo di assegno/i circolare/i intestato/i al notaio dott. Alfonso Colucci;

  - l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente supplemento al programma di liquidazione ex art. 104 ter l.fall., del provvedimento autorizzativo del G.D., della certificazione notarile ventennale redatta dal notaio dott. Alfonso Colucci di Roma e delle relazioni tecniche redatte dal consulente del Fallimento geom. Sergio Cruciani con i relativi allegati, tutti pubblicati sul sito www.portalecreditori.it, e che l'acquisto sarà effettuato, a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui le unità immobiliari attualmente si trovano.

L’apertura delle buste sarà effettuata davanti al notaio dott. Alfonso Colucci nel suo studio in Roma, via Emanuele Gianturco n. 1, il giorno …… (data da concordare con il notaio) alle ore 11.

Ove sia depositata un’unica offerta, all’esito dell’esame della regolarità della stessa, la relativa unità immobiliare sarà aggiudicata all’offerente.

Qualora siano depositate più offerte per l’acquisto, all’esito dell’esame della regolarità delle stesse, avrà immediatamente luogo davanti al notaio dott. Alfonso Colucci di Roma la gara fra tali offerenti con prezzo base quello maggiore indicato; nell’eventuale gara l’offerta minima in aumento sarà di euro 10.000,00.

All’esito dell’esame delle offerte e dell’eventuale gara, le unità immobiliari saranno aggiudicate al maggior offerente e verranno restituiti gli assegni circolari agli altri offerenti.

Nell’ipotesi in cui l’offerta dell’aggiudicatario sia per persona da nominare, l’aggiudicatario stesso dovrà dichiarare alla Curatela, nei tre giorni successivi all’aggiudicazione, il nome della persona per la quale ha fatto l’offerta, depositando originale della dichiarazione di *electio amici*; in difetto, resterà acquisita al fallimento la somma versata a titolo di cauzione, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno.

La Curatela potrà sospendere la vendita ove pervenga nel termine di dieci giorni dalla aggiudicazione offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto per ciascuna unità immobiliare.

L’offerente/i dovrà/nno depositare presso lo studio del notaio dott. Alfonso Colucci, in Roma via Emanuele Gianturco n. 1, offerta di acquisto contenente le indicazioni, gli impegni e la documentazione sopra descritti e versare a titolo di cauzione il 25% del nuovo prezzo offerto a mezzo di assegno/i circolare/i intestato/i al Fall. Como s.r.l. a pena di inefficacia.

Nel caso in cui la Curatela ritenga di sospendere la vendita, inviterà con comunicazione via pec il precedente aggiudicatario e il/i nuovo/i offerente/i ad una gara sull'offerta migliorativa come prezzo base, da tenersi entro 10 giorni, davanti al notaio dott. Alfonso Colucci, alla quale potranno partecipare esclusivamente il precedente aggiudicatario ed il/i nuovo/i offerente/i. In tale eventuale gara l'offerta minima in aumento sarà di euro 10.000,00 ed al suo esito sarà designato il nuovo aggiudicatario.

Il contratto di compravendita e l'atto di cessione dell'azione di cui sub IX.I, dovranno essere stipulati entro settantacinque giorni dalla definitiva aggiudicazione dal notaio dott. Alfonso Colucci di Roma e contestualmente l'acquirente dovrà provvedere al pagamento in unica soluzione del prezzo, degli oneri tributari, delle spese per la cancellazione delle formalità e delle spese per il trasferimento, ivi compreso il compenso del notaio, con le modalità sopra precisate, sotto comminatoria, in caso di inadempimento, di decadenza dal diritto e perdita della cauzione.

Le unità immobiliari saranno vendute libere da ipoteche e altre trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli previo provvedimento del Giudice Delegato ex art. 108 l.fall. che ordinerà le relative cancellazioni subordinatamente all'accertamento da parte del notaio designato dell'effettivo pagamento del prezzo di cessione dovuto dall'acquirente, con oneri fiscali a carico dell'aggiudicatario.

La vendita competitiva non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per evizione, vizi o mancanza di qualità. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non

evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Quanto sopra premesso la Curatela

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 III Supplemento al programma di liquidazione ed autorizzare quanto in esso previsto.

Roma, 10 dicembre 2025

Il Curatore

Avv. Paolo D'Agostini