

TRIBUNALE DI ROMA - SEZIONE XIV FALLIMENTARE

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

Ill.mo G.D. dott. Claudio Tedeschi

Fallimento Immobiliare S. Monica s.r.l. in liquidazione s.r.l. n. 792/2021

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

Premesso

I. La Immobiliare S. Monica s.r.l. in liquidazione è proprietaria di n. 23 unità immobiliari site nei Comuni di Udine, Majano (UD), Tarcento (UD), Codognè (TV), Silea (TV), Zenson di Piave (TV), Meolo (VE) e Roma, di seguito indicate:

1. Nel Comune di Majano: immobile al piano terra, a destinazione ufficio, avente accesso da Via Antonio Zumino n. 9;
2. Nel Comune di Tarcento: lotto di terreno inedificato, avente accesso da Via Coia di Levante snc;
3. Nel Comune di Udine: immobile ai piani terra e primo a destinazione ufficio, contraddistinto con il numero di interno 1, avente accesso da Vicolo Gorgo 15;
4. Nel Comune di Udine: autorimessa, avente accesso da Via Giusto Muratti n. 58;
5. Nel Comune di Udine: immobile ai piani terra e primo a destinazione abitazione avente accesso da Via Gemona n. 42;
6. Nel Comune di Udine: posto auto coperto, contraddistinto con il numero di interno 7, avente accesso da Via Orsaria n. 65;
7. Nel Comune di Udine: posto auto coperto, contraddistinto con il numero di interno 13, avente accesso da Via Orsaria n. 65;
8. Nel Comune di Udine: posto auto scoperto, contraddistinto con il numero di interno 6, avente accesso da Via Orsaria n. 65;
9. Nel Comune di Udine: posto auto scoperto, contraddistinto con il numero di

interno 14, avente accesso da Via Orsaria n. 65;

10. Nel Comune di Udine: posto auto scoperto, contraddistinto con il numero di interno 13, avente accesso da Via Orsaria n. 65;

11. Nel Comune di UDINE: posto auto scoperto, contraddistinto con il numero di interno 12, avente accesso da Via Orsaria n. 65;

12. Nel Comune di Udine: autorimessa contraddistinta con il numero di interno 10, avente accesso da Via Morsano n. 22;

13. Nel Comune di Codognè: quota di proprietà pari a 29997/250000 dell'area urbana al piano terra, avente accesso da Via Vittorio Veneto antistante il civico 77;

14. Nel Comune di Silea: quota pari al 50% della proprietà dell'area urbana al piano terra, avente accesso da Via Fratelli Bandiera antistante il civico 36B;

15. Nel Comune di Silea: quota pari al 50% della proprietà dell'area urbana al piano terra, avente accesso da Via Fratelli Bandiera antistante il civico 36A;

16. Nel Comune di Zenson di Piave: immobile al piano terzo a destinazione abitazione, contraddistinto con il numero di interno 8, avente accesso da Via Gustavo Badini n. 15;

17. Nel Comune di Zenson di Piave: autorimessa al piano terra contraddistinta con il numero di interno 29, avente accesso da Via dell'Ansa s.n.c.;

18. Nel Comune di Roma: immobile al piano quinto a destinazione abitazione, contraddistinto con il numero di interno 14, avente accesso da Via Amba Aradam n. 20;

19. Nel Comune di Meolo: ripostiglio al piano S1 avente accesso da Via Vallio 143/A;

20. Nel Comune di Meolo: autorimessa al piano S1 contraddistinta con il numero di interno 5, avente accesso da Via Vallio snc;

21. Nel Comune di Meolo: immobile ai piani terra e primo a destinazione abitazione,

contraddistinto con il numero di interno B/2, avente accesso da Via Vallio 143/B;

22. Nel Comune di Meolo: immobile al piano S1 a destinazione autorimessa, contraddistinto con il numero di interno 6, avente accesso da Via Vallio snc;

23. Nel Comune di Meolo: immobile ai piani terra e primo a destinazione abitazione, contraddistinto con il numero di interno G/7, avente accesso da Via Vallio 143/A.

La sentenza dichiarativa di fallimento sulle suddette unità immobiliari è stata annotata presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari di Udine, Roma, Venezia e Treviso.

I.I. A seguito di autorizzazione del G.D. depositata in data 12 gennaio 2022, la curatela ha nominato consulente del Fallimento il geom. Sergio Cruciani per la valutazione della regolarità edilizia/urbanistica, la descrizione delle singole unità immobiliari anche dal punto di vista urbanistico-catastale e la stima delle medesime unità immobiliari.

Le operazioni peritali sono state laboriose e in data 25 luglio 2022 il geom. Sergio Cruciani ha depositato la relazione tecnica sulle unità immobiliari di proprietà della Immobiliare S. Monica s.r.l. in liquidazione.

I.II. In data 16 settembre 2022 è stato depositato il programma di liquidazione ex art. 104 ter l. fall. nel quale è stato, tra l'altro, evidenziato che la Curatela intende procedere alla vendita degli immobili di proprietà della Immobiliare S. Monica s.r.l. in liquidazione, ai sensi dell'art. 107, I comma l. fall., tramite procedure competitive mediante raccolta di offerte, secondo le modalità ed alle condizioni che saranno precisate nel supplemento al programma di liquidazione, tenuto conto delle risultanze della relazione di stima al fine di valutare la suddivisione degli immobili in lotti.

I.III. Con provvedimento in data 19 settembre 2022 il G.D. ha approvato il programma di liquidazione.

I.IV. Nella relazione il C.T.U. ha rappresentato che alcune delle n. 23 unità immobiliari, benché autonomamente censite al N.C.E.U., per quanto appresso precisato sono state raggruppate in un unico compendio immobiliare, che è stato oggetto di unica stima.

I.IV.I. In particolare:

- **gli immobili 3 e 4**: nel Comune di Udine: immobile ai piani terra e primo a destinazione ufficio, contraddistinto con il numero di interno 1, avente accesso da Vicolo Gorgo 15 e autorimessa, avente accesso da Via Giusto Muratti n. 58, sono uniti di fatto tramite una porta di collegamento e poiché risultano legati da reciproca comunicabilità. Tali unità immobiliari sono state raggruppate dal C.T.U. nel “compendio immobiliare n. 3”;

- **gli immobili 16 e 17**: nel Comune di Zenson di Piave: immobile al piano terzo a destinazione abitazione, contraddistinto con il numero di interno 8, avente accesso da Via Gustavo Badini n. 15 e autorimessa al piano terra contraddistinta con il numero di interno 29, avente accesso da Via dell’Ansa snc (abitazione ed autorimessa), risultano legati da pertinenza di fatto. Tali unità immobiliari sono state raggruppate dal C.T.U. nel “compendio immobiliare n. 14”;

- **gli immobili 22 e 23**: nel Comune di Meolo: immobile al piano S1 a destinazione autorimessa, contraddistinto con il numero di interno 6, avente accesso da Via Vallio snc, e immobile ai piani terra e primo a destinazione abitazione, contraddistinto con il numero di interno G/7, avente accesso da Via Vallio 143/A (abitazione ed autorimessa) sono uniti di fatto tramite una porta di collegamento e risultano legati da reciproca comunicabilità.

Tali unità immobiliari sono state raggruppate dal C.T.U. nel “compendio immobiliare n. 19”.

I.IV.II. Nella relazione il C.T.U. ha inoltre evidenziato che gli immobili **14 e 15** sono rispettivamente rappresentati da:

immobile n. 14: “*reliitto di area urbana di mq 5 catastali*”; Immobiliare S. Monica s.r.l. in liquidazione è proprietaria della quota pari al 50%; altra quota pari al 50% è di proprietà comune dei sigg.ri Brunello Rita, nata a Treviso l’8.3.1985, e Menegazzi

Riccardo, nato a Treviso l'11.6.1986;

immobile n. 15: “*reliitto di area urbana di mq 1 catastali*”; Immobiliare S. Monica s.r.l. in liquidazione è proprietaria della quota pari al 50%; altra quota pari al 50% è di proprietà comune dei sigg.ri Brunello Rita, nata a Treviso l'8.3.1985, e Menegazzi Riccardo, nato a Treviso l'11.6.1986.

Il C.T.U. ha precisato che tali unità immobiliari sono attigue, di minima consistenza ed indivisibili dall'area condominiale, della quale sono pertinenti, ed è stato possibile attribuire alle medesime “*solo un valore simbolico*”. Tali unità immobiliari sono state raggruppate dal C.T.U. nel “compendio immobiliare n. 13” al quale è stato attribuito il valore di stima di euro 60,00.

Il Curatore ritiene che in considerazione dello scarso valore economico attribuito, delle oggettive difficoltà indicate dal CTU per la eventuale vendita e del diritto di prelazione spettante ai sigg. Brunello Rita e Menegazzi Riccardo, non sia interesse della massa procedere alla loro cessione tramite procedure competitive e che sia interesse del Fallimento avviare una trattativa per la loro cessione ai comproprietari, o in subordine al Condominio o, in caso di esito negativo, valutata l'attività di liquidazione manifestamente non conveniente, rinunciare a liquidarli ex art. 104 ter, comma 8 l.fall. Per quanto sopra, allo stato, tali unità immobiliari non sono state inserite nei lotti per la vendita.

* * *

II. ELENCO DEGLI IMMOBILI E SUDDIVISIONE IN LOTTI

Il C.T.U. nella relazione depositata in data 25 luglio 2022 ha precisato le ragioni per cui le relative unità immobiliari possano essere vendute, con esclusione dei beni di cui al punto I.IV.II che precede per quanto ivi precisato, nei n. 18 lotti di seguito indicati:

Lotto n. 1 - Valore di stima euro 104.000,00

Nel Comune di MAJANO (UD):

proprietà per 1/1 dell'immobile al piano terra a destinazione ufficio contraddistinto con il numero di interno 1, avente accesso da Via Antonio Zumino n. 9; al NCEU del Comune di Majano con i seguenti dati: Foglio 18 particella 792 senza sub. – Categoria A/10, Classe 1, vani 3,5, rendita catastale € 976,10 – Via A. Zumino - Piano Terra.

Tale immobile è libero e nella disponibilità del Fallimento.

Lotto n. 2 - Valore di stima euro 79.350,00

Nel Comune di TARENTO (UD):

proprietà per 1/1 del lotto di terreno inedificato, avente accesso da Via Coia di Levante snc in angolo con Via Giavitto; censito al NCT del Comune di Tarcento con i seguenti dati: Foglio 18 particella 838 senza sub. – Qualità Seminativo Arborato, Classe 1, consistenza HA 00.22.10, reddito dominicale € 16,55, reddito agrario € 9,70. Tale immobile è libero e nella disponibilità del Fallimento.

Tale immobile è libero e nella disponibilità del Fallimento.

Lotto n. 3 - Valore di stima euro 427.400,00

Nel Comune di UDINE:

- intera proprietà dell'immobile ai piani terra e primo a destinazione ufficio, contraddistinto con il numero di interno 1, avente accesso da Vicolo Gorgo 15; censito al NCEU del Comune di Udine Foglio 34 particella 235 sub. 89 – Zona censuaria 1 - Categoria A/10, Classe 3, vani 14, rendita catastale € 4772,06 – Vicolo Gorgo n. 15 Interno 1 - Piano T-1;
- intera proprietà dell'immobile al piano terra a destinazione autorimessa, avente accesso da Via Giusto Muratti n. 58; censito al NCEU del Comune di Udine al Foglio 34 particella 235 sub. 90 – Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 6, consistenza mq 44, rendita catastale € 370,40 – Via Giusto Moratti n. 60.

Tali immobili sono liberi e nella disponibilità del Fallimento.

Lotto n. 4 - Valore di stima euro 225.250,00

Nel Comune di UDINE:

intera proprietà dell'immobile ai piani terra e primo a destinazione abitazione avente accesso da Via Gemona n. 42; censito al NCEU del Comune di Foglio 33 particella 601 sub. 19 – Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 3, vani 5,5, rendita catastale € 454,48 – Via Gemona n. 42 - Piano T-1.

Tale immobile è libero e nella disponibilità del Fallimento.

Lotto n. 5 - Valore di stima euro 9.800,00Nel Comune di UDINE:

intera proprietà dell'immobile al piano S1 a destinazione posto auto coperto, contraddistinto con il numero di interno 7, avente accesso da Via Orsaria n. 65; censito al NCEU del Comune di Udine al Foglio 60 particella 778 sub. 18, zona censuaria 2[^], categoria C/6 classe 6[^] consistenza mq 14, R.C. € 39,04 – Via Orsaria 65 – Piano S1.

Tale immobile è libero e nella disponibilità del Fallimento.

Lotto n. 6 - Valore di stima euro 9.800,00Nel Comune di UDINE:

intera proprietà dell'immobile al piano S1 a destinazione posto auto coperto, contraddistinto con il numero di interno 13, avente accesso da Via Orsaria n. 65; censito al NCEU del Comune di Udine al Foglio 60 particella 778 sub. 25, zona censuaria 2[^], categoria C/6 classe 6[^] consistenza mq 14, R.C. € 39,04 – Via Orsaria 65 – Piano S1.

Tale immobile è libero e nella disponibilità del Fallimento.

Lotto n. 7 - Valore di stima euro 5.200,00Nel Comune di UDINE:

intera proprietà dell'immobile al piano Terra a destinazione posto auto scoperto, contraddistinto con il numero di interno 6, avente accesso da Via Orsaria n. 65; censito al NCEU del Comune di Udine al Foglio 60 particella 778 sub. 32, zona censuaria 2[^], categoria C/6 classe 4[^] consistenza mq 14, R.C. € 28,92 – Via Orsaria 65 – Piano T.

Tale immobile è libero e nella disponibilità del Fallimento.

Lotto n. 8 - Valore di stima euro 5.200,00

Nel Comune di UDINE:

intera proprietà dell'immobile al piano Terra a destinazione posto auto scoperto, contraddistinto con il numero di interno 14, avente accesso da Via Orsaria n. 65; censito al NCEU del Comune di Udine al Foglio 60 particella 778 sub. 33, zona censuaria 2[^], categoria C/6 classe 4[^] consistenza mq 14, R.C. € 28,92 – Via Orsaria 65 – Piano T.

Tale immobile è libero e nella disponibilità del Fallimento.

Lotto n. 9 - Valore di stima euro 5.200,00

Nel Comune di UDINE:

intera proprietà dell'immobile al piano Terra a destinazione posto auto scoperto, contraddistinto con il numero di interno 13, avente accesso da Via Orsaria n. 65; censito al NCEU del Comune di Udine al Foglio 60 particella 778 sub. 34, zona censuaria 2[^], categoria C/6 classe 4[^] consistenza mq 14, R.C. € 28,92 – Via Orsaria 65 – Piano T.

Tale immobile è libero e nella disponibilità del Fallimento.

Lotto n. 10- Valore di stima euro 5.200,00

Nel Comune di UDINE:

intera proprietà dell'immobile al piano Terra a destinazione posto auto scoperto, contraddistinto con il numero di interno 12, avente accesso da Via Orsaria n. 65; censito al NCEU del Comune di Udine al Foglio 60 particella 778 sub. 35, zona censuaria 2[^], categoria C/6 classe 4[^] consistenza mq 14, R.C. € 28,92 – Via Orsaria 65 – Piano T.

Tale immobile è libero e nella disponibilità del Fallimento.

Lotto n. 11 - Valore di stima euro 21.500,00

Nel Comune di UDINE:

intera proprietà dell'immobile al piano Terra a destinazione autorimessa, contraddistinto con il numero di interno 10, avente accesso da Via Morsano n. 22; censito al NCEU del

Comune di Udine Foglio 56 particella 1543 sub. 44, zona censuaria 2[^], categoria C/6, classe 8[^], consistenza mq 31, R.C. € 120,08. – Via Morsano n. 22 P.T.

Tale immobile è libero e nella disponibilità del Fallimento.

Lotto n. 12 - Valore di stima euro 5.000,00

Nel Comune di CODOGNE' (TV):

quota pari a 29997/250000 della intera proprietà dell'area urbana al piano terra, avente accesso da Via Vittorio Veneto antistante il civico 77; censita al NCEU del Comune di Udine Sezione B, Foglio 5 particella 510 sub. 4, Categoria F/1, senza rendita catastale, Via Vittorio Veneto snc Piano T; l'altra quota di proprietà pari ai residui 220003/250000 risulta intestata alla Edil Faca s.r.l., con sede in Roncade (TV).

Lotto n. 13- Valore di stima euro 108.250,00

Nel Comune di ZENSON DI PIAVE (TV):

- intera proprietà dell'immobile al piano terzo a destinazione abitazione, contraddistinto con il numero di interno 8, avente accesso da Via Gustavo Badini n. 15; censito al NCEU del Comune di Zenson di Piave con i seguenti dati: Foglio 5 particella 216 sub. 29 – Categoria A/02, Classe 3[^], vani 5, rendita catastale £ 770 – Piazza Zenson - Piano 3;

- intera proprietà dell'immobile al piano terra a destinazione autorimessa, contraddistinto con il numero di interno 29, avente accesso da Via dell'Ansa snc ; censito al NCEU del Comune di Zenson di Piave con i seguenti dati: Foglio 5 particella 216 sub. 21 – Categoria C/6, Classe 2[^], consistenza mq 10, rendita catastale € 27,37 – Via G. Badini, Piano T.

Tali immobili sono liberi e nella disponibilità del Fallimento.

Lotto n. 14 - Valore di stima euro 426.700,00

Nel Comune di ROMA:

intera proprietà dell'immobile al piano quinto a destinazione abitazione, contraddistinto

con il numero di interno 14, avente accesso da Via Amba Aradam n. 20; censito al NCEU del Comune di Roma al Foglio 515 particella 84 sub. 510, zona censuaria 2[^], Categoria A/2, Classe 2[^], consistenza vani 5,5, rendita catastale € 1391,85 – Via dell’Amba Aradam n. 20 piano 5 interno 14. Tale immobile risulta occupato in forza di diritto di abitazione contestato dal Fallimento in quanto venute meno le circostanze che a suo tempo lo giustificarono. E’ imminente la proposizione della domanda giudiziale per far accertare il venir meno del diritto di abitazione, con restituzione dell’immobile alla curatela.

Lotto n. 15 - Valore di stima euro 4.300,00

Nel Comune di MEOLO (VE):

intera proprietà dell’immobile al piano S1 a destinazione ripostiglio, avente accesso da Via Vallio 143/A; censito al NCEU del Comune di Meolo al Foglio 6 particella 75 sub. 8 – Categoria C/2, Classe 5[^], consistenza mq 18, rendita catastale € 15,80 – Via Vallio n. 143 Piano S1.

Tale immobile è libero e nella disponibilità del Fallimento.

Lotto n. 16 - Valore di stima euro 8.950,00

Nel Comune di MEOLO (VE):

intera proprietà dell’immobile al piano S1 a destinazione autorimessa, contraddistinto con il numero di interno 5, avente accesso da Via Vallio snc; censito al NCEU del Comune di Meolo al Foglio 6 particella 75 sub. 13 – Categoria C/6, Classe 6[^], consistenza mq 14, rendita catastale € 21,69 – Via Vallio n. 143 Piano S1.

Tale immobile è libero e nella disponibilità del Fallimento.

Lotto n. 17 - Valore di stima euro 151.350,00

Nel Comune di MEOLO (VE):

intera proprietà dell’immobile ai piani terra e primo a destinazione abitazione, contraddistinto con il numero di interno B/2, avente accesso da Via Vallio 143/B,

censita al NCEU del Comune di Meolo al Foglio 6 particella 75 sub. 16 – Categoria A/2, Classe 1[^], consistenza vani 7,5, rendita catastale € 464,81 – Via Vallio n. 143 Piano T-1.

Tale immobile è libero e nella disponibilità del Fallimento.

Lotto n. 18 - Valore di stima euro 145.450,00

Nel Comune di MEOLO (VE):

- intera proprietà dell'immobile ai piani Terra e Primo a destinazione abitazione, contraddistinto con il numero di interno G/7, avente accesso da Via Vallio 143/A; censita al NCEU del Comune di Meolo al Foglio 6 particella 75 sub. 25 – Categoria A/2, Classe 2[^], consistenza vani 4,5, rendita catastale € 325,37 – Via Vallio n. 143 Piano S1-T;

- intera proprietà dell'immobile al piano S1 a destinazione autorimessa, contraddistinto con il numero di interno 6, avente accesso da Via Vallio snc; censita al NCEU del Comune di Meolo al Foglio 6 particella 75 sub. 14 – Categoria C/6, Classe 4[^], consistenza mq 28, rendita catastale € 30,37 – Via Vallio n. 143 Piano S1.

Tali immobili sono liberi e nella disponibilità del Fallimento.

* * *

III. MODALITÀ DI VENDITA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Con provvedimento in data 7 giugno 2023 il Tribunale ha, tra l'altro, disposto che la curatela dia ulteriore corso alle attività di liquidazione dell'attivo.

La Curatela deposita il II supplemento al programma di liquidazione e precisa che intende procedere alla vendita delle suddette unità immobiliari di proprietà della Immobiliare S. Monica s.r.l. in liquidazione, 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,

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 dalla relazione tecnica del consulente del Fallimento geom. Sergio Cruciani;

- le unità immobiliari indicate sub punto II del presente atto sono poste in vendita nei n. 18 lotti ivi indicati, ciascuno al prezzo base corrispondente al valore di stima di cui alla relazione del C.T.U. geom. Sergio Cruciani, come riportati nel medesimo punto II del presente atto;

- l'offerta per ciascun lotto 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, con esclusione allo stato della unità immobiliare n. 5 di cui al lotto 4, suddivise nei n. 17 lotti, 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 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 la relazione tecnica redatta 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.

IV. 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 e 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 II del presente atto sono poste in vendita in n. 18 lotti ai seguenti prezzi base:

Lotto n. 1 – prezzo base euro 104.000,00

Lotto n. 2 - prezzo base euro 79.350,00

Lotto n. 3 - prezzo base euro 427.400,00

Lotto n. 4 - prezzo base euro 225.250,00

Lotto n. 5 - prezzo base euro 9.800,00

Lotto n. 6 - prezzo base euro 9.800,00

Lotto n. 7 - prezzo base euro 5.200,00

Lotto n. 8 - prezzo base euro 5.200,00

Lotto n. 9 - prezzo base euro 5.200,00

Lotto n. 10 - prezzo base euro 5.200,00

Lotto n. 11 - prezzo base euro 21.500,00

Lotto n. 12 - prezzo base euro 5.000,00

Lotto n. 13 - prezzo base euro 108.250,00

Lotto n. 14 - prezzo base euro 426.700,00

Lotto n. 15 - prezzo base euro 4.300,00

Lotto n. 16 - prezzo base euro 8.950,00

Lotto n. 17 - prezzo base euro 151.350,00

Lotto n. 18 - prezzo base euro 145.450,00

- 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. Immobiliare S. Monica s.r.l. in liq., 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 che dovrà essere rogato dal notaio dott. Alfonso Colucci di Roma entro quarantacinque 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. Immobiliare S. Monica s.r.l. in liq., 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 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 della relazione tecnica redatta 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 500,00.

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 dovrà 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. Immobiliare S. Monica s.r.l. in liq., 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 nuovo offerente 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 nuovo offerente. In tale eventuale gara l'offerta minima in aumento sarà di euro 500,00 ed al suo esito sarà designato il nuovo aggiudicatario.

Il contratto di compravendita dovrà essere stipulato entro quarantacinque 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.

Ciascuna unità immobiliare sarà venduta libera 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 II supplemento al programma di liquidazione ed autorizzare la vendita delle unità immobiliari della Immobiliare S. Monica s.r.l. in liquidazione come precisate sub punto II del presente atto, secondo le modalità ed ai prezzi sopra indicati.

Roma, 15 giugno 2023

Il Curatore

Avv. Paolo D'Agostini