

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COPIA DI CORTESIA DEL DEPOSITO

Curatore: Santini Claudio

**Giudice
Delegato:** Dott.ssa Caterina Bordo

Procedura: ***** (1088/2014)*****

Massa: nonché *****

Tipo di atto: Programma di liquidazione

Descrizione: Supplemento al Programma di liquidazione

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SUPPLEMENTO AL

SEZIONE FALLIMENTARE

PROGRAMMA DI

All'Ill.mo dott.ssa Caterina Bordo, Giudice Delegato al

LIQUIDAZIONE

Fallimento n. 1088/2014 di [REDACTED] & C.

S.A.S. e del socio [REDACTED]

Il sottoscritto dott. Claudio Santini, Curatore del fallimento in epigrafe,

PREMESSO

- che con provvedimento del 18.08.2017 del sig. Giudice Delegato dott. Giuseppe di Salvo è stato approvato il programma di liquidazione (di cui si allega copia **sub. 1**);

- che per quanto riguarda i beni immobili in vendita, sono stati eseguiti n. 2 esperimenti di vendita infruttuosi;

- che al fine di ridurre le spese di procedura per le vendite immobiliari, si ritiene opportuno conferire incarico ad un commissionario accreditato ed individuato nella società IT Auction s.r.l. con sede in Faenza (RA), via Galileo Galilei n. 6, c.f. 02410510396 (si allega copia della bozza del contratto **sub. 2**);

- che conseguentemente si rende necessaria la modifica del programma di liquidazione precedentemente approvato. In particolare, il fallimento sosterrà unicamente le seguenti spese:

1. pubblicazione sul portale PVP per un importo di euro 100.00 a lotto;
2. commissione da corrispondere a IT Auction s.r.l. per l'importo di euro 20,00 oltre ad euro 7,50;

- Le vendite verranno eseguite secondo la procedura delle vendite telematiche, e secondo le modalità previste nel contratto allegato alla

presente; pertanto gli esperimenti di vendita non saranno più preceduti dalla pubblicazione sui quotidiani come previsto nel programma di liquidazione approvato, ma dall'inserzione sui portali di vendita tramite Web, come indicato nel contratto in bozza allegato. La società IT Auction s.r.l. si occuperà di pubblicare le vendite e di effettuare tutte le inserzioni sui portali di vendita ed effettuerà gratuitamente l'annuncio sul sito www.astegiudiziarie.it. Procederà ad organizzare gli esperimenti di vendita nel portale online www.realestatediscount.it. Le offerte telematiche dovranno essere cauzionate con assegno circolare intestato al fallimento. La società IT Auction s.r.l. dovrà verificare la regolarità delle cauzioni e consegnare le stesse al curatore a seguito dell'aggiudicazione. Tutte le rimanenti condizioni di vendita saranno quelle previste dal programma di liquidazione approvato:

- Che come da bozza del contratto allegato, saranno interamente a carico dell'aggiudicatario le commissioni a favore della IT Auction s.r.l.;
- Che i prezzi base ribassati dei beni immobili in vendita, per effetto degli esperimenti infruttuosi come da programma di liquidazione, sono:
- **Lotto 1:** PIENA PROPRIETA' Villino su tre piani con pertinenze sito nel Comune di Bassano Romano (VT) in Via San Gratiliano 28-29 entrata indipendente cat. A/7. Prezzo base € 283.813,08 rilanci minimi € 5.000,00;
- **Lotto 2:** PIENA PROPRIETA' DEL 50% di n. 2 terreni agricoli siti in Fonte Nuova (RM) località Selva dei Cavalieri e Santa Lucia. Gravato da livello del Comune di Mentana (RM) e da criticità sulla provenienza. Prezzo base € 6.156,78 rilanci minimi € 1.000,00;

- **Lotto 3:** PIENA PROPRIETA' n. 23 locali cantine e magazzini siti in Ostia Lido (RM) via Diego Simonetti n. 34-54 e via Alessandro Piola Caselli n. 59-61. Da vendersi in sub-lotti (come da programma di liquidazione approvato) a prezzi diversi come di seguito: per i lotti da 3.1 a 3.21 rilanci minimi € 500,00 per il lotto 3.22 rilanci minimi € 5.000,00 per il lotto 3.23 rilanci minimi € 2.000,00;

- **Lotto 4:** PIENA PROPRIETA' magazzino e cantina siti in Roma, via Anite di Tegea n. 3, prezzo base € 40.454,94 rilanci minimi 2.000,00; Detto lotto è venduto simultaneamente a quello contiguo e con accesso unico, riferito al fallimento 372/15 [REDACTED] di cui il sottoscritto è curatore.

- **Lotto 5:** PIENA PROPRIETA' n. 8 posti auto e moto siti in Roma, via Anite di Tegea n. 3. I beni si vendono singolarmente in numero 8 sub-lotti (come da programma di liquidazione approvato) a prezzi diversi rilanci minimi € 1.000,00;

- **Lotto 6:** PIENA PROPRIETA' villino su due piani e giardino con piscina sito in Massa (MS) via Santa Caterina n. 10. Prezzo base € 395.901,39 rilanci minimi € 10.000,00;

- **Lotto 7:** PIENA PROPRIETA' DEL 50% n. 3 lotti di terreni agricoli siti in Tarquinia (VT) località San Giorgio. Prezzo base € 19.591,49, rilanci minimi € 1.000,00;

- **Lotto 8:** PIENA PROPRIETA' DEL 50% di villino su due piani sito in Località Santo Stefano, Poli (RM) oltre a n. 10 terreni in comproprietà alcuni al 50% altri al 25%. Prezzo base € 158.593,78, rilanci minimi € 5.000,00;

- **Lotto 9:** PIENA PROPRIETA' DEL 50% di n. 4 terreni edificabili siti in Santa Marinella (RM). Prezzo base € 107.637,58, rilanci minimi € 3.000,00;
- **Lotto 10:** PIENA PROPRIETA' appartamento su due piani sito in Terracina (LT) Strada Statale 148 Pontina, via Palmarola, località Lido dei Pini. Prezzo base € 225.576,48, rilanci minimi € 3.000,00;
- **Lotto 11:** PIENA PROPRIETA' appartamento sito in Roma via Capena n. 25 quinto piano oltre accesso alla copertura e alla veranda posta al piano sesto. Prezzo base € 149.882,91 rilanci minimi € 3.000,00;
- **Lotto 12:** PIENA PROPRIETA' appartamento sito in Roma, via di Bravetta n. 143, piano seminterrato. Prezzo base € 87.783,75 rilanci minimi € 2.000,00;
- **Lotto 13:** PIENA PROPRIETA' DEL 50% di un box sito a Roma, via Lardaria n. 36. Prezzo base € 30.995,25 rilanci minimi € 1.000,00;
- **Lotto 14:** PIENA PROPRIETA' appartamento sito a Roma, via Pieve di Cadore n. 30, piano quarto, oltre ad alcuni terreni di proprietà condominiale e di uso comune. Prezzo base € 445.669,14 rilanci minimi € 5.000,00;
- **Lotto 15:** PIENA PROPRIETA' DEL 50% di un box sito a Roma, via Festo Avieno n. 202. Prezzo base € 59.653,94 rilanci minimi € 2.000,00;
- **Lotto 16:** PIENA PROPRIETA' unità immobiliare composta da n. 2 appartamenti siti in Roma via Ernesto Monaci, 13 oltre a cantina. Prezzo base € 721.786,11 rilanci minimi € 15.000,00;
- **Lotto 17:** PIENA PROPRIETA' n. 2 appartamenti siti in Roma, via Giacomo Boni n. I, posti al piano seminterrato. Prezzo base € 359.970,07

rilanci minimi € 5.000,00.

- Che il comitato dei creditori non è stato istituito per indisponibilità degli stessi.

TUTTO CIO' PREMESSO

Il sottoscritto Curatore, a norma dell'art. 104-ter, l. fall., sottopone all'approvazione della S.V. Ill.ma, ove sia del medesimo avviso, il seguente supplemento al programma di liquidazione.

Roma, li 18 luglio 2018

Il Curatore

Dott. Claudio Santini

G. D. DOTT. GIUSEPPE DI SALVO

FALL. N. 1088/2014

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

PROGRAMMA DI

SEZIONE FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE

All'Ill.mo dott. Giuseppe Di Salvo, Giudice Delegato al

Fallimento n. 1088/2014 di

S.A.S. e del socio

Il sottoscritto dott. Claudio Santini, Curatore del fallimento in epigrafe,

PREMESSO

- che con sentenza del 23.12.2014, il Tribunale Civile di Roma, Sezione

Fallimentare, ha dichiarato il Fallimento di

(codice fiscale R.E.A. RM-

, con sede legale, nonché del socio

illimitatamente responsabile Sig. C.F.

, nato a nominando Giudice

delegato il dott. Giuseppe Di Salvo e Curatore lo scrivente;

- che il Curatore, a norma dell'art. 87 L.F., ha depositato in Cancelleria il

completamento dell'inventario;

- che il programma di liquidazione non è stato redatto prima, poiché il

patrimonio immobiliare del socio fallito è costituito da

numerosi immobili, per cui il consulente tecnico designato alla stima degli

stessi, Ing. Stefano Di Tullio, ha inizialmente depositato un primo

elaborato peritale in data 31.07.2016. Successivamente, a seguito degli

incontri con il curatore ha depositato ulteriori relazioni integrative da

ultima quella del 5/6 Luglio 2017. A tal proposito, si osserva, inoltre che,

nel dicembre 2016, il sottoscritto è stato autorizzato dalla S.V. Ill.ma, ad

impugnare l'atto di divisione, repertorio n. 15529 – raccolta n. 10479, del

25 luglio 2013, intercorso tra il socio [REDACTED] la Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] avente ad oggetto una serie di immobili indicati nel paragrafo

C-1) del presente programma;

- che lo scrivente non ritiene opportuno proporre l'esercizio provvisorio dell'impresa o di uno o più rami d'azienda, ai sensi dell'art. 104 *bis* L. F.;
- che, allo stato, non sono pervenute proposte di concordato fallimentare, né segnalazioni in merito ad eventuali proposte in tal senso;
- che il Comitato dei creditori non è stato ancora istituito, per indisponibilità dei creditori.

TUTTO CIO' PREMESSO

il sottoscritto Curatore, a norma dell'art. 104-*ter*, L.F., sottopone all'approvazione della S.V. Ill.ma, il seguente

PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

1. ATTIVO FALLIMENTARE

Il sottoscritto Curatore, anche attraverso l'ausilio dei consulenti nominati, ha individuato il seguente attivo fallimentare della società fallita. Di seguito viene indicato il dettaglio dei singoli elementi:

A - IMMOBILI

Il sottoscritto oltre ad aver presentato la dichiarazione IMU al competente comune, ha richiesto attraverso l'ufficio, la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento presso l'ufficio del territorio competente, per tutti gli immobili acquisiti alla massa.

A-1) PIENA PROPRIETA'

Villino con pertinenze sito nel Comune di Bassano Romano (VT) in Via San Gratiliano 28-29 - libero -.

Il villino è interno ad un lotto ubicato centralmente rispetto all'abitato di Bassano Romano, l'accesso avviene da un cancello metallico su uno spiazzo sito all'incrocio fra la strada provinciale 40 e via san Gratiliano frontalmente alla chiesa di San Gratiliano Martire.

Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati della Provincia di Viterbo, al foglio 2, part. 957, cat. A/7, rend. € 2.130,38.

Il bene è così composto: palazzetto su tre piani fuori terra, garage interrato con accesso indipendente, una costruzione ad un piano e una piccola rimessa per deposito attrezzature; il tutto confinante con strada comunale di San Gratiliano, proprietà ████████ o aventi causa, Condominio di via Cristoforo Colombo n. 6, salvo altri.

Il piano terra si compone di un salone, una cucina e una camera da letto, l'accesso al salone avviene dalla porta del piano terra. Dal salone è possibile accedere direttamente ad altri due ambienti, separati dal precedente dalla spina centrale della struttura in muratura. Una camera con bagno interno che presenta una pavimentazione a listelli in legno di colore marrone e una cucina con pavimentazione in marmette.

Il piano primo si caratterizza per avere un salone a doppia altezza con scala a vista e camino.

La spina del muro centrale divide il salone da altre due stanze separate fra di loro dalla presenza del bagno di servizio.

La scala a vista del piano primo conduce al piano mezzanino o mansardato che è l'area notte della villa, si compone di due stanze da letto un bagno ed un ballatoio che si affaccia sul salone.

Esternamente alla villa è presente un camminamento realizzato con mattoni



disposti a spina di pesce che si connette con gli altri percorsi in sampietrino.

Da uno dei percorsi si arriva alla piccola rimessa degli attrezzi delle dimensioni di circa 17,00 mq che si caratterizza per essere aperta su più lati e per avere una copertura a doppia falda su capriate metalliche rivestite con pannelli di plexiglas ondulato.

L'edificio minore posto in prossimità del cancello di ingresso si caratterizza per avere una struttura di copertura a doppia falda protetta da tegole e coppi. Internamente si compone di due ambienti separati da un disimpegno posto in corrispondenza dell'ingresso, entrambi gli ambienti hanno al loro interno un bagno, inoltre uno ha al suo interno un camino. Lungo la Via San Gratiliano in corrispondenza del civico 28 è presente l'ingresso al garage dell'abitazione, tale ambiente si caratterizza per essere uno spazio rettangolare della dimensione di circa 18,00 mq totalmente interrato, la presenza di una scala interna lo mette in comunicazione con l'area esterna della villa. Dall'interno del garage, è possibile accedere ad un cunicolo sotterraneo, probabilmente in origine destinato a grottino per la conservazione dei vini e degli alimenti.

Lo stato conservativo del bene risulta essere in buone condizioni ma tutta l'area esterna necessita di una pulizia generale.

Sussistono "difformità tra lo stato di fatto dei beni e le planimetrie catastali attualmente agli atti". "Mentre per l'edificio principale è stata riscontrata la sola diversa posizione del bagno di servizio al piano primo, per l'edificio secondario sono risultate evidenti difformità sostanziali come la differente distribuzione degli spazi interni e la presenza di un bagno, la differente dimensione degli ambienti che risultano essere più ampi, ed in ultimo la presenza di un ulteriore finestra sul lato nord del fabbricato".



Presso l'ufficio Urbanistica ed Edilizia del Comune di Basano Romano non risulta nessun tipo di documentazione che attesti la legittimità urbanistica del bene, di fatto l'immobile risulta essere di tipo storico.

Il fascicolo degli atti archiviato presso il Catasto della Provincia di Viterbo ha evidenziato che esiste un'unica planimetria depositata per il bene in concomitanza della costituzione dello stesso presso il Catasto Fabbricati nell'anno 1986. L'immobile è arredato, i cui beni sono stati inventariati dall'ufficio.

Il consulente ha stimato l'immobile in € 382.820,87, oltre € 10.000,00 per i beni mobili valutati a corpo dallo scrivente.

A-2) PIENA PROPRIETA' DELLA QUOTA PARI A 1/2, IN COMPROPRIETA' CON ██████████.

Terreni siti a Fonte Nuova (RM) ubicati nella zona denominata Selva dei Cavalieri e nella località Santa Lucia.

Gli appezzamenti si trovano all'interno del territorio comunale di Fonte Nuova, i terreni distinti al foglio 22 sono ubicati nella zona denominata Selva dei Cavalieri, mentre i terreni distinti al foglio 39 sono collocati in località Santa Lucia.

Contrariamente a quanto riportato all'interno delle visure catastali storiche, i beni non sono più nel comune di Mentana, poiché la nascita del Comune di Fonte Nuova (in cui sono ricomprese anche le frazioni di Tor Lupara e Santa Lucia) ha ridisegnato i limiti territoriali comunali e tali beni ricadono all'interno del territorio comunale di quest'ultimo.

I beni risultano censiti al Catasto Terreni della Provincia di Roma come di seguito elencati:

Foglio 22, Particella 348, Seminativo, superficie 300 mq, rendita dominicale

€ 0,93, rendita agraria € 0,70;

Foglio 22, Particella 349, Vigneto, superficie 3.670 mq, rendita dominicale €

45,49, rendita agraria € 42,65;

Foglio 39, Particella 80, Seminativo, superficie 405 mq, rendita dominicale €

0,73, rendita agraria € 0,52;

Foglio 39, Particella 82, Seminativo, superficie 1.306 mq, rendita dominicale

€ 4,05, rendita agraria € 3,04.

I terreni distinti al foglio 22 si trovano in una zona periferica del comune e poco urbanizzata e limitrofa alla riserva naturale di Nomentum, il contesto si circonda di altri terreni destinati alla produzione agricola di vario genere con la presenza di ville ed abitazioni civili isolate.

I terreni distinti al foglio 39 si trovano anch'essi in una zona periferica del comune ma in un'area della frazione di Santa Lucia.

I terreni ricadono nelle seguenti prescrizioni e destinazioni:

Foglio 22, particelle 348/349 – località “Quarto Conca”.

Variante di Piano Regolatore Generale – E2, zone agricole normali.

Piano territoriale paesistico regionale – Tavola A, paesaggio naturale di valore.

Foglio 39 particelle 80/82 – località “Monte delle Ermelline”. Variante di

Piano Regolatore Generale – E2, zone agricole normali.

Piano territoriale paesistico regionale – Tavola A, paesaggio naturale di valore; Tavola B, parchi e riserve naturali.

Riserva naturale Nomentum – Zona A, di rilevante interesse naturalistico.

Piano di Assetto dell'ala Riserva Naturale Nomentum – Zona C, zona di

protezione.

I dati di intestazione presenti sulle visure storiche catastali non sono corretti e necessitano di aggiornamento, poiché i beni risultano ancora intestati al *de cuius* e non agli eredi tra cui il Sig. [REDACTED] "Dall'analisi della documentazione catastale si evince che fino a tale titolo, i beni risultavano intestati al Comune di Mentana ed oggetto di contratto agrario di livello... nei passaggi presenti in visura e negli elenchi delle formalità relative ai signori [REDACTED] e [REDACTED], nulla risulta in merito all'affrancazione e quindi ad un atto di acquisto da parte dell'enfiteuta dei terreni suddetti ovvero ad una cessione non onerosa degli stessi da parte del Comune di Mentana".

Il consulente ha stimato la quota di spettanza del Sig. [REDACTED] in € 8.521,50.

A -3) PIENA PROPRIETA'

Cantine e Magazzini siti in Roma in Via Diego Simonetti nn. 34 - 54 e in Via Alessandro Piola Caselli nn. 59 -61. -immobili liberi e/o occupati senza titolo-

Le unità immobiliari sono ubicate nella frazione litoranea Lido di Ostia del Comune di Roma, sono collocate all'interno di un complesso immobiliare formato da quattro palazzine con destinazione di uso residenziale posto all'angolo tra la Via Diego Simonetti e la via Alessandro Piola Caselli. L'area è situata a ridosso da un lato della fascia litoranea, dall'altro lato della riserva di Castel Fusano ed è caratterizzata da edifici di tipo a palazzina multipiano.

Le unità immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati della Provincia di Roma come di seguito elencati:

Foglio 1096, Particella 27, sub 1, cat C/2, superficie 4 mq, rendita € 20,66

Foglio 1096, Particella 27, sub 2, cat C/2, superficie 5 mq, rendita € 25,82

Foglio 1096, Particella 27, sub 3, cat C/2, superficie 5 mq, rendita € 25,82

Foglio 1096, Particella 27, sub 6, cat C/2, superficie 4 mq, rendita € 20,66

Foglio 1096, Particella 27, sub 7, cat C/2, superficie 6 mq, rendita € 30,99

Foglio 1096, Particella 27, sub 8, cat C/2, superficie 6 mq, rendita € 30,99

Foglio 1096, Particella 27, sub 9, cat C/2, superficie 4 mq, rendita € 20,66

Foglio 1096, Particella 27, sub 11, cat C/2, superficie 4 mq, rendita € 20,66

Foglio 1096, Particella 27, sub 12, cat C/2, superficie 4 mq, rendita € 20,66

Foglio 1096, Particella 27, sub 13, cat C/2, superficie 4 mq, rendita € 20,66

Foglio 1096, Particella 27, sub 14, cat C/2, superficie 4 mq, rendita € 20,66

Foglio 1096, Particella 27, sub 15, cat C/2, superficie 4 mq, rendita € 20,66

Foglio 1096, Particella 27, sub 16, cat C/2, superficie 6 mq, rendita € 30,99

Foglio 1096, Particella 27, sub 17, cat C/2, superficie 5 mq, rendita € 25,82

Foglio 1096, Particella 27, sub 18, cat C/2, superficie 5 mq, rendita € 25,82

Foglio 1096, Particella 27, sub 19, cat C/2, superficie 5 mq, rendita € 25,82

Foglio 1096, Particella 27, sub 23, cat C/2, superficie 5 mq, rendita € 25,82

Foglio 1096, Particella 27, sub 24, cat C/2, superficie 6 mq, rendita € 30,99

Foglio 1096, Particella 27, sub 25, cat C/2, superficie 4 mq, rendita € 20,66

Foglio 1096, Particella 27, sub 27, cat C/2, superficie 5 mq, rendita € 25,82

Foglio 1096, Particella 27, sub 37, cat C/2, superficie 5 mq, rendita € 25,82

Foglio 1096, Particella 210, sub 38, cat C/2, superficie 576 mq, rendita €
1.130,42.

Foglio 1096, Particella 216, sub 503, cat C/2, superficie 170 mq, rendita €
640,02. I beni di cui sopra sono identificati nei confini, giusto atto di

compravendita di provenienza notaio Domenico Vitaliano del 17/2/2006, rep. 389514.

“Si sottolinea che ad oggi le particelle a cui i beni afferiscono, non risultano ancora in mappa”.

L'accesso al piano interrato, ove sono ubicati tali beni, avviene sia dall'interno del complesso sia tramite due rampe condominiali poste rispettivamente al civico 34 di via Diego Simonetti ed al civico 47 di via Alessandro Piola Caselli.

Entrando dalla rampa su via Diego Simonetti si arriva dopo pochi metri ad una porta metallica da cui si accede al magazzino distinto alla particella 210 subalterno 38. Tale unità immobiliare priva di finestre e quindi di illuminazione naturale è caratterizzata da una superficie calpestabile di circa 570 mq e da un'altezza interna di circa variabile tra i 200 e i 220 cm. Il magazzino presenta diversi ammaloramenti sia per i pavimenti che per le finiture di pareti e soffitti. Lo stesso risulta essere privo di impianti propri (elettrico, idrico, riscaldamento, ecc...) ad eccezione di una linea elettrica con alcune lampadine attaccate ma allo stesso tempo interessato in più punti da impianti condominiali che ne inficiano l'altezza utile.

Alla fine della rampa, percorrendo l'area destinata ad autorimessa si arriva alla zona dove sono ubicate le cantine.

I beni sono tutti dei piccoli ambienti delle dimensioni che variano fra i 4 e i 6 metri quadri a pianta rettangolare con accesso dai corridoi di distribuzione tramite una porta metallica o in legno avente una piccola areazione frontale.

Anche in questo caso le unità immobiliari risultano in condizione di degrado anche a causa dello scarso uso e dell'abbandono a cui sono state lasciate.



Dalla cantina contrassegnata con il n° 17 si accede tramite un vano porta realizzato nella parete divisoria al magazzino (ex sottonegozio) distinto alla particella 216 subalterno 503, altrimenti ad oggi intercluso (presenza di una scala probabilmente realizzata per mettere in comune la superficie con i negozi sovrastanti posti su via A. Piola Caselli, ma ad oggi tombata).

La superficie dell'unità immobiliare è di circa 170 mq con altezza di circa 200 cm. Tale bene così come il magazzino precedente risulta privo di finestre e di impianti a meno di una linea elettrica con alcune lampadine ed interessato dalla presenza di impianti condominiali. Lo stato di conservazione delle finiture (pareti e soffitti intonacati e tinteggiati) risulta discreto.

I beni sono conformi alle planimetrie catastali a meno del vano e della scala presenti nel magazzino distinto alla particella 216 subalterno 503.

Gli immobili non sono conformi alle autorizzazioni edilizie rilasciate ed in particolare alla concessione edilizia del 4 dicembre 1970 n. 1600 con protocollo 33705/69 ed al relativo certificato di abitabilità n. 472 del 13 ottobre 1973.

“A seguito di un’analisi della documentazione reperita lo scrivente può affermare che i beni non sono conformi al progetto allegato alla concessione, di fatto sul progetto non sono riportate né le cantine né i magazzini descritti al punto 5, ma solo delle superfici non suddivise destinate a parcheggio e sottonegozio”. Con integrazione peritale, l’ing. Stefano Di Tullio, ha allegato copia dell’atto d’obbligo allegato al PDC 33705/69.

Il consulente ha stimato gli immobili come segue:

Foglio 1096, Particella 27, sub 1, € 4.284,00;

Foglio 1096, Particella 27, sub 2, € 5.355,00;

| | |
|---------------------------------------|---------------|
| Foglio 1096, Particella 27, sub 3, | € 5.355,00; |
| Foglio 1096, Particella 27, sub 6, | € 4.284,00; |
| Foglio 1096, Particella 27, sub 7, | € 6.426,00; |
| Foglio 1096, Particella 27, sub 8, | € 6.426,00; |
| Foglio 1096, Particella 27, sub 9, | € 4.284,00; |
| Foglio 1096, Particella 27, sub 11, | € 4.284,00; |
| Foglio 1096, Particella 27, sub 12, | € 4.284,00; |
| Foglio 1096, Particella 27, sub 13, | € 4.284,00; |
| Foglio 1096, Particella 27, sub 14, | € 4.284,00; |
| Foglio 1096, Particella 27, sub 15, | € 4.284,00; |
| Foglio 1096, Particella 27, sub 16, | € 6.426,00; |
| Foglio 1096, Particella 27, sub 17, | € 5.355,00; |
| Foglio 1096, Particella 27, sub 18, | € 5.355,00; |
| Foglio 1096, Particella 27, sub 19, | € 5.355,00; |
| Foglio 1096, Particella 27, sub 23, | € 5.355,00; |
| Foglio 1096, Particella 27, sub 24, | € 6.426,00; |
| Foglio 1096, Particella 27, sub 25, | € 4.284,00; |
| Foglio 1096, Particella 27, sub 27, | € 5.355,00; |
| Foglio 1096, Particella 27, sub 37, | € 5.355,00; |
| Foglio 1096, Particella 210, sub 38, | € 395.136,00; |
| Foglio 1096, Particella 216, sub 503, | € 116.620,00. |

A-4) PIENA PROPRIETA'

**Magazzino -libero- e cantina siti in Roma in Via Anite di Tegea n. 3,
piano S1.**

Le unità immobiliari sono ubicate nel Quartiere Axa del Comune di Roma, al

piano primo interrato del complesso immobiliare compreso tra le vie Euripide, via Terpando, via Aristarco di Samotracia e via Anite di Tegea dalla quale in corrispondenza del civico 3 si accede ai beni di interesse.

Le unità immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati della Provincia di Roma come di seguito elencati:

Foglio 1113, Particella 1419, sub 58, cat. C/2, superficie 7 mq, rendita € 44,83

Foglio 1113, Particella 1419, sub 78, cat. C/2, superficie 39 mq, rendita €

213,50. I beni di cui sopra sono identificati nei confini, giusto atto di compravendita di provenienza notaio Domenico Vitaliano del 7/5/2007, rep. 405168.

I beni sono siti al primo piano interrato di un complesso residenziale composto da due palazzine multipiano a pianta rettangolare con accessi separati sulle viabilità già citate in precedenza unite da una costruzione ad un solo livello a destinazione prettamente commerciale come il piano terreno delle palazzine suddette. Solo i due piani interrati del complesso sono caratterizzati da unico accesso, posto al civico 3 di via Anite di Tegea, tramite una rampa condominiale.

Gli accessi al primo piano interrato sono posti a metà della rampa suddetta dove in corrispondenza di un allargamento della superficie asfaltata si può accedere, oltre che a diversi box e posti auto, tramite una porta metallica pedonale al locale cantine, dove alla fine di un corridoio è sita la cantina di interesse distinta all'interno 3B, e tramite una porta carrabile basculante di altro bene, si può accedere al magazzino distinto al sub. 78.

L'area di manovra prospiciente i beni è ampia circa mq. 80 ed è delimitata da un lato dal prospetto della costruzione centrale destinata a negozi e dall'altro

dal giardino condominiale.

Le due unità immobiliari distinte al subalterno 80 (bene di altra proprietà ed escluso dalla presente procedura) ed al subalterno 78 (bene oggetto della presente valutazione) sono state unite tramite la demolizione delle pareti di confine ad eccezione di quella del corridoio di accesso dalla rampa condominiale che però risulta cieco a causa della chiusura della porta esistente.

Lo stato conservativo del bene si può definire al rustico, non presentando alcun tipo di rifinitura.

Il magazzino non dispone di alcuna apertura finestrata, risultando quindi privo di illuminazione naturale diretta.

Per quanto riguarda la cantina di cui al subalterno 58, posta sempre al piano seminterrato ma caratterizzata da altro accesso, la stessa risulta geometricamente conforme a quanto riportato sulla planimetria catastale.

Il magazzino (sub 78) è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Roma, al foglio 1113, particella 1419, categoria C/2, classe 10, quale unione funzionale del subalterno 80 (di proprietà del Fallimento n. 372/2015 [REDACTED] Tribunale Civile di Roma Sezione Fallimentare).

Il suddetto immobile non può essere in alcun modo frazionato, perché esso risulta ad accesso unico, appena sufficiente al passo carrabile e senza alcuna alternativa di secondo accesso. Potrebbe essere ciononostante fungibile ad un'ipotesi futura di trasformazione in autorimessa con posti frazionati ovvero addirittura ad un'altra ipotesi futura di trasformazione in un insieme di box adiacenti.

Lo stato attuale del magazzino risulta essere difforme sia dalla licenza edilizia

originaria, sia dalla planimetria catastale in atti, sia dalla domanda di condono relativa al subalterno 80 di proprietà [REDACTED] nella quale non è prevista fusione con l'unità immobiliare adiacente di proprietà [REDACTED] e non è presente alcun riferimento al frazionamento dell'originario box che ha dato origine sia al bene di proprietà [REDACTED] sia al corridoio di comunicazione fra la rampa condominiale ed il sotto negozio di cui all'attuale subalterno 78.

La cantina condominiale distinta all'interno 3B risulta invece essere conforme con il progetto approvato.

Il consulente ha stimato gli immobili come segue:

Foglio 1113, Particella 1419, sub 58, € 9.310,00;

Foglio 1113, Particella 1419, sub 78, € 46.683,00.

Si fa presente che il Magazzino costituente unico corpo ma di proprietà pro-quota di due soggetti differenti (Fallimento [REDACTED] (sub. 80), e [REDACTED] (sub 78), sarà posto in vendita congiuntamente dalle due procedure.

A-5) PIENA PROPRIETA'

Posti auto e moto siti in Roma, Via Anite di Tegea n. 3, piani S1 e S2.

Le unità immobiliari sono ubicate nel Quartiere Axa del Comune di Roma, ai piani primo e secondo interrato del complesso immobiliare compreso tra le vie Euripide, via Terpando, via Aristarco di Samotracia e via Anite di Tegea dalla quale in corrispondenza del civico 3 si accede ai beni di interesse.

Le unità immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati della Provincia di Roma come di seguito elencati:

Foglio 1113, Particella 1419, sub 39, cat. C/6, superficie 6 mq, rendita € 38,42

Foglio 1113, Particella 1419, sub 45, cat. C/6, superficie 9 mq, rendita € 57,64

Foglio 1113, Particella 1419, sub 48, cat. C/6, superficie 5 mq, rendita € 32,02

Foglio 1113, Particella 1419, sub 49, cat. C/6, superficie 6 mq, rendita € 38,42

Foglio 1113, Particella 1419, sub 53, cat. C/6, superficie 11 mq, rendita € 70,44

Foglio 1113, Particella 1419, sub 94, cat. C/6, superficie 5 mq, rendita € 32,02

Foglio 1113, Particella 1419, sub 95, cat. C/6, superficie 4 mq, rendita € 25,62

Foglio 1113, Particella 1419, sub 96, cat. C/6, superficie 5 mq, rendita € 32,02

I beni di cui sopra sono identificati nei confini, giusto atto di compravendita di provenienza notaio Domenico Vitaliano del 17/2/2006, rep. 389514.

I beni sono siti al primo piano interrato di un complesso residenziale composto da due palazzine multipiano a pianta rettangolare con accessi separati sulle viabilità unite da una costruzione ad un solo livello, a destinazione prettamente commerciale come il piano terreno delle palazzine suddette. Solo i due piani interrati del complesso sono caratterizzati da unico accesso, posto al civico 3 di via Anite di Tegea, tramite una rampa condominiale.

I posti auto identificati dai subalterni 94 (n. 7), 95 (n. 8) e 96 (n. 9) sono siti al piano primo seminterrato. I restanti posti auto, subalterni 39 (n. 2), 45 (n. 8), 48 (n. 11), 49 (n. 12) e 53 (n. 16) sono tutti ubicati nella seconda autorimessa condominiale che si trova al di sotto dell'edificio con affaccio su via Aristarco di Samotraccia, alla fine della rampa di ingresso.

Le autorimesse sono in un buono stato di conservazione, essendo entrambe attualmente utilizzate dai condomini e funzionati. *"Inoltre, i beni sono conformi alle planimetrie catastali agli atti"*.

"La destinazione d'uso delle due autorimesse risulta essere corretta pur

rilevando delle difformità rispetto alla loro suddivisione in ambienti, di fatto nel progetto approvato le autorimesse occupano un unico spazio privo di suddivisioni coincidente con l'ingombro dei fabbricati sovrastanti.

Le suddivisioni rilevate sono probabilmente riconducibili a prescrizioni normative legate ai certificati di prevenzione incendi".

Con integrazione peritale, l'ing. Stefano Di Tullio, ha allegato copia dell'atto d'obbligo allegato al PDC 28155/73.

Il consulente ha stimato gli immobili come segue:

Foglio 1113, Particella 1419, sub 39, € 8.055,60;

Foglio 1113, Particella 1419, sub 45, € 12.754,70;

Foglio 1113, Particella 1419, sub 48, € 6.713,00;

Foglio 1113, Particella 1419, sub 49, € 8.055,00;

Foglio 1113, Particella 1419, sub 53, € 15.305,64

Foglio 1113, Particella 1419, sub 94, € 6.713,00;

Foglio 1113, Particella 1419, sub 95, € 5.370,40;

Foglio 1113, Particella 1419, sub 96, € 5.773,18.

A-6) PIENA PROPRIETA'

Villino con pertinenze sito in Massa (MS), in Via Santa Caterina n. 10 - libero -.

L'unità immobiliare è composta da due corpi di fabbrica, un villino residenziale ed un magazzino/cantina di più modeste dimensioni, posti all'interno di un giardino con piscina; il tutto confinante con via S. Caterina, proprietà ████████ e/o sui aventi causa, proprietà ████████ e/o suoi aventi causa, proprietà ████████ e suoi aventi causa, salvo altri.

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati della Provincia di Massa

come di seguito elencato:

Foglio 161, Particella 208, sub 1, cat. A/7, Vani 11, rendita € 1.783,84.

Il cespite si compone dell'edificio residenziale a due piani e dell'area giardino di pertinenza dove sono situati il locale cantina, il gazebo, il forno a legna in muratura e la piscina.

L'edificio residenziale è di forma rettangolare con il lato lungo di circa 21 metri e il lato corto di circa 5 metri. Il piano terreno si compone di un corridoio, tre stanze, due bagni un salone, la cucina ed un disimpegno, invece il piano primo è caratterizzato dalla presenza di un bagno e due stanze.

L'ingresso all'abitazione avviene dalla porta-finestra sita a sud-est dello stabile sul suo lato corto, che immette sul corridoio il quale conduce al salone che si caratterizza per avere un camino in muratura, percorrendo il corridoio sulla sinistra si trovano due stanze ed un bagno. Oltrepassando il salone si arriva ad un disimpegno dal quale si accede alla terza stanza del piano terreno con bagno privato, alla fine del disimpegno è posizionata la scala che conduce al piano primo. La cucina è una parte che si dissasa in aderenza dall'edificio andando ad alterare la sua regolare forma rettangolare, l'ingresso ad essa può avvenire dall'interno tramite il salone o dall'esterno per mezzo di una porta finestra sita sul lato sud-est della cucina, inoltre esternamente troviamo un piccolo portico ligneo.

Il locale cantina risulta essere una dependance e quindi è in difformità da quanto dichiarato catastalmente dove sono dichiarate le funzioni di ripostiglio e cantina.

L'accesso a questa struttura è garantito per mezzo di un piccolo porticato ed al suo interno si compone di tre stanze, l'interno si caratterizza per avere un

piccolo salone con angolo cottura un bagno ed una camera.

L'area esterna si sviluppa rettangolarmente con il lato lungo del lotto perpendicolare al lato lungo dell'edificio residenziale, è delimitata con un rete metallica con siepe, inoltre il lato sud della recinzione è caratterizzato dalla presenza di un canneto di bamboo. Internamente al giardino sono siti un gazebo in legno di 12 mq, il forno a legna in muratura ed una piscina, che si trova in buone condizioni, dalla superficie di circa 75 m. I camminamenti esterni sono realizzati con dei viottoli composti da pietrame posato sul terreno e l'illuminazione esterna è garantita da un sistema di lampioni che si sviluppa principalmente intorno alla piscina.

Lo stato conservativo del cespite è in discrete condizioni, tutta l'area verde necessita di una pulizia generale, mentre l'edificio residenziale è quello che necessita dei maggiori interventi di manutenzione a causa della sua struttura lignea. Sono presenti delle situazioni di degrado che caratterizzano alcuni infissi ma soprattutto la copertura lignea che presenta dei danneggiamenti e necessita di una pulitura generale a causa della presenza delle efflorescenze.

Sull'intero cespite non sono presenti l'allaccio in fogna, l'allaccio alla conduttura del gas ed il riscaldamento, la produzione dell'acqua calda sanitaria è affidata allo scaldabagno.

L'ing. Stefano di Tullio nel proprio elaborato peritale ha precisato che: *"il cespite è stato realizzato in virtù della seguente concessione edilizia in sanatoria n. 90-09-212S allegata alla presente perizia, rilasciata dal Sindaco del Comune in data 28/9/1990 a seguito della domanda di concessione edilizia in sanatoria prot. 9958-2256 del 27/3/1986. Lo scrivente, dopo il sopralluogo effettuato ed avendo presa visione della documentazione sopra*

citata e della documentazione catastale reperita tramite indagine telematica effettuata in data 18/6/2015, ritiene che lo stato di fatto del cespite non è conforme a quanto riportato dalla planimetria allegata alla concessione edilizia in sanatoria. Dal confronto planimetrico si evince che nè la casetta adibita a cantina, nè la tettoia, la piscina ed il piccolo portico adiacente alla cucina sono stati autorizzati con la concessione in sanatoria precedentemente citata, inoltre dall'accesso agli atti effettuato e dei contatti telefonici avuto con l'Ufficio condono del Comune di Massa, tale concessione in sanatoria, risulta essere l'ultimo titolo edilizio presentato".

Il consulente ha stimato l'immobile in € 539.960,40, oltre € 8.000,00 per i beni mobili valutati a corpo dallo scrivente.

A-7) PIENA PROPRIETA' DELLA QUOTA PRO-INDIVISO PARI A ½ IN COMPROPRIETA' CON

Terreni siti in Tarquinia (VT), Località San Giorgio.

I terreni si trovano in una zona periferica del territorio comunale e poco urbanizzata, l'area è sita in prossimità del litorale marino, ad una distanza di circa 850 m in linea d'aria, ed è vicina alla zona delle Saline.

I beni risultano censiti al Catasto Terreni della Provincia di Viterbo come di seguito elencati:

Foglio 111, Particella 129, Seminativo, superficie 5410 mq, rendita dominicale € 61,47, rendita agraria € 19,56;

Foglio 111, Particella 131, Seminativo, superficie 5050 mq, rendita dominicale € 57,38, rendita agraria € 18,26;

Foglio 111, Particella 132, Seminativo, superficie 5035 mq, rendita dominicale € 57,21, rendita agraria € 18,20.

I terreni ricadono nelle seguenti prescrizioni e destinazioni: zona E, sottozona E/1 "Zone per Attività Agricole e di trasformazione" del Piano regolatore Generale vigente, approvato con D.G.R. 7/11/1975 n. 3865, inoltre gli appezzamenti risultano gravati da vicolo "Paesistico-Panoramico", imposto con D.M. del 19/01/1977, e sono classificati in zona B2 "zone agricole ad alto valore paesaggistico", all'interno del Piano Territoriale Paesistico della regione Lazio. Pertanto i lotti di terreno seppur caratterizzati da modesti indici di fabbricabilità sono destinati solo a costruzioni di tipo agricolo (capannoni, rimesse, fienili, ecc...) comprensive delle abitazioni dei proprietari e alloggi di eventuali custodi.

Il consulente ha stimato i terreni in € 27.116,25.

**A-8) PIENA PROPRIETA' DI QUOTE PRO-INDIVISO PARI A 1/2 e 1/4
IN COMPROPRIETA' CON ██████████**

Villino e terreni siti in Località Santo Stefano, Poli (RM).

I beni sono ubicati nel comune di Poli in provincia di Roma nella località Santo Stefano, trattasi di una villa che si sviluppa per due piani fuori terra ed uno interrato con annesso giardino e dei terreni limitrofi all'immobile con destinazione agricola, la zona in cui i beni sono ubicati è posta all'esterno dell'abitato del comune in un'area a verde posta a distanza dalle altre costruzioni.

I beni risultano censiti al Catasto Fabbricati della Provincia di Roma come di seguito elencati:

Foglio 9, Particella 624, cat. A/7, vani 8,5, rendita € 943,82 (proprietà 1/2);

Foglio 9, Particella 125, Uliveto, superficie 1.000 mq, rendita dominicale € 10,85, rendita agraria € 3,87 (proprietà 1/2);

Foglio 9, Particella 126, Uliveto, superficie 6.796 mq, rendita dominicale €

27,27, rendita agraria € 38,18 (proprietà ½);

Foglio 9, Particella 137, Uliveto, superficie 10.180 mq, rendita dominicale €

39,43, rendita agraria € 18,40 (proprietà ½);

Foglio 9, Particella 141, Fabbricato Rur., superficie 16 mq (proprietà ½);

Foglio 9, Particella 497, Uliveto, superficie 112 mq, rendita dominicale €

0,43, rendita agraria € 0,20 (proprietà ½);

Foglio 9, Particella 538, Uliveto, superficie 5.900 mq, rendita dominicale €

63,99, rendita agraria € 22,85 (proprietà ½);

Foglio 9, Particella 539, Uliveto, superficie 3.420 mq, rendita dominicale €

37,09, rendita agraria € 13,25 (proprietà ¼);

Foglio 9, Particella 540, Uliveto, superficie 6.381 mq, rendita dominicale €

69,21, rendita agraria € 24,72 (proprietà ½);

Foglio 9, Particella 541, Uliveto, superficie 2.798 mq, rendita dominicale €

30,35, rendita agraria € 10,84 (proprietà ½);

Foglio 9, Particella 560, Inc. Prod., superficie 24 mq, rendita dominicale €

0,01, rendita agraria € 0,01; Uliveto, superficie 100 mq, rendita dominicale €

0,39, rendita agraria € 0,18 (proprietà ¼).

Il tutto confinante con Via della Cortina proprietà ██████████ e/o suoi eredi o

aventi causa, proprietà ██████████ e/o eredi o suoi aventi causa, proprietà

██████████ e/o suoi eredi o aventi causa, Via del Condotto, salvo altri.

Il villino è collocato in un'area individuata sul Piano Regolatore Generale

come Parco Privato, Zona F, sottozona F2: "aree di valore naturalistico

ambientale - Complessi di valore storico - tipologico - aree di particolare valore

ambientale e paesaggistico. La zona è destinata alla tutela di ambiti di valore



ambientale e storico tipologico. Nelle aree in essa comprese è consentito il rifacimento parziale o totale degli edifici esistenti. Potranno essere realizzati anche costruzioni per la gestione ed utilizzazione del bene (ricovero attrezzi agricoli, tettoie) e piccoli impianti per lo sport ed il tempo libero nel rispetto della morfologia dei luoghi e delle alberature di pregio esistenti. Per gli edifici residenziali esistenti sono previsti, una tantum adeguamenti e piccoli incrementi nei limiti di cui all'art. 29 per le zone agricole. Il rilascio delle concessioni sarà subordinato alla verifica da parte del Comune sulla base della carta delle alberature esistenti certificata".

I terreni sono individuati all'interno del Piano Regolatore Generale del comune di Poli con le seguenti destinazioni urbanistiche:

Particelle: 125 parte / 141 / 538 parte / 540 parte / 137 parte – Zona E, sottozona E1 rurale

Particelle: 126 / 137 parte / 541 – Zona E, sottozona E3 agricola silvo pastorale

Particelle: 125 parte / 538 parte / 540 parte / 539 parte / 140 parte – Zona F, sottozona F1 verde pubblico

Particelle: 540 parte / 497 - Zona F, sottozona F2 verde privato

Particelle: 140 parte – Zona B, sottozona B2 Zone sature con tessuto definito e consolidato.

La villa è sita all'interno di una vasta area verde e si compone di 2 piani fuori terra, un piano seminterrato ed un terreno circostante a giardino con parte dell'area esterna intorno all'abitazione mattonata e terrazzata, le alberature ad alto fusto presenti nel terreno vanno a garantire una buona ombreggiatura per tutta la durata dell'anno.

Inoltre la zona esterna all'abitazione si caratterizza per la presenza di un forno a legna e di una piccola copertura (struttura metallica e copertura in canne) posta in prossimità dell'ingresso mentre sul retro dell'abitazione è posto un piccolo locale che ospita la centrale termica.

L'immobile è composto da due porzioni di forma rettangolare di dimensioni differenti.

La copertura a falda dell'intera abitazione presenta due differenti inclinazioni, la porzione rettangolare di dimensioni maggiori presenta un'inclinazione della falda che corre perpendicolare al suo lato lungo, mentre la porzione rettangolare minore ha una inclinazione della falda parallela al suo lato lungo.

L'accesso al piano rialzato dell'abitazione avviene dalla porta posta sulla parete ad est della porzione rettangolare minore, la quale immette sull'ingresso a doppia altezza caratterizzato dalla presenza di un camino e di una scala a vista che collega tale ambiente con un bagno di servizio posto a metà scala e con il piano sovrastante.

Alla sinistra dell'ingresso è ubicata la cucina abitabile delle dimensioni di circa 17,00 mq.

La cucina presenta al suo interno un camino sito all'angolo a nord – est ed una porta finestra che permette l'accesso al cortile esterno. A destra dell'ingresso si accede ad una stanza che ha la funzione di salone ed alla zona notte con tre camere ed al bagno.

Esternamente al fabbricato, addossata sulla parete ovest della zona notte è presente una scala che porta alla soffitta del secondo piano, tale ambiente una volta unico è stato suddiviso andando a realizzare al suo interno due stanze da letto site alla destra della porta di ingresso, un bagno posto alla sinistra



dell'ingresso mentre il resto della superficie è adibita a salotto.

Al piano seminterrato dell'abitazione è ubicato il locale cantina che si compone di due ambienti non rifiniti e lasciati al grezzo, l'accesso a tale ambiente avviene dall'area esterna ed è posto sul lato sud del fabbricato.

Lo stato conservativo dell'immobile è discreto, con la presenza all'interno e all'esterno della struttura di alcune crepe nelle murature.

Sono presenti delle difformità tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti. In particolare, la soffitta del piano secondo che dagli atti risulta essere un unico locale, è un ambiente diviso in più parti per il quale risulta anche variata l'originaria destinazione, inoltre risultano essere state aperte delle nuove finestrate che variano anche i prospetti della costruzione.

E' presente manufatto di cui alla particella 141 posto in prossimità di un accesso ai terreni ubicato in via del Condotto. Attualmente il manufatto, che originariamente era utilizzato come ricovero per gli attrezzi ovvero stalla, è in avanzato stato di degrado e in abbandono.

L'ing. Stefano di Tullio, nel proprio elaborato peritale, ha precisato che: *"a seguito delle verifiche svolte anche tramite accesso agli atti effettuato presso l'ufficio urbanistico ed edilizia del comune di Poli lo scrivente ha constatato che agli atti di tale Comune non risulta presente alcuna documentazione che attesti la legittimità urbanistica del bene, in quanto il bene risulta realizzato nel periodo anteguerra per cui tali documentazioni non sono più reperibili"*.

I terreni risultano caratterizzati oltre che da alberature ad alto fusto anche da piante di ulivi ed alberi da frutto.

Il Consulente ha stimato l'immobile in comproprietà pro-indiviso e il

relativo terreno in € 162.720,75, l'edificio rurale in comproprietà pro-indiviso in € 2.000,00, i terreni in comproprietà pro-indivisi in € 44.786,21.

Gli edifici sono arredati, i cui beni sono stati inventariati dall'ufficio. Allo stato non sono stati oggetto di domanda di rivendicazione.

Il consulente ha stimato l'immobile in € 209.506,96, oltre € 10.000,00 per i beni mobili valutati a corpo dallo scrivente.

A-9) PIENA PROPRIETA' DELLA QUOTA PRO-INDIVISO PARI A ½ IN COMPROPRIETA' CON ██████████

Terreni siti in Santa Marinella (RM)

Trattasi di tre appezzamenti di terreno limitrofi siti lungo la Via Belvedere nei pressi del civico 45, e di un terreno ubicato lungo la Via San Remo.

I beni risultano censiti al Catasto Fabbricati della Provincia di Roma come di seguito elencati:

Foglio 6, Particella 254, Seminativo, superficie 1.630 mq, rendita dominicale € 4,21, rendita agraria € 3,37;

Foglio 6, Particella 847, Seminativo, superficie 15 mq, rendita dominicale € 0,04, rendita agraria € 0,03;

Foglio 6, Particella 864, Seminativo, superficie 10 mq, rendita dominicale € 0,03, rendita agraria € 0,02;

Foglio 12, Particella 814, Seminativo, superficie 3.354 mq, rendita dominicale € 21,65, rendita agraria € 11,26.

Nello specifico i terreni distinti al foglio 6, posti su via Belvedere tra gli incroci con via Spotorno e via Pegli, sono inseriti in un contesto poco urbanizzato caratterizzato dalla presenza della campagna tipica della zona

costiera laziale in cui le abitazioni sono di tipo a villino. I terreni, che distano dal centro del comune circa 3,5 km e dal litorale marino circa 2,00 km, risultano non coltivati da tempo presentando una vegetazione di tipo arbustivo.

Il terreno distinto al foglio 12 è inserito in un contesto di tipo già edificato ed urbanizzato, gli edifici che caratterizzano questa zona sono per lo più palazzine e villini a schiera tutte adibite ad abitazione e con altezza media di tre piani fuori terra.

I terreni di interesse risultano avere le seguenti destinazioni:

foglio 6, particelle 254, 847 e 864 – Zona di piano regolatore generale N1

Parco Privato;

- l'indice di edificabilità territoriale non deve superare gli 0,50 mc/mq;
- l'area del lotto non deve essere inferiore a mq 1.500;
- la superficie copribile non deve superare 1/8 dell'area del lotto e comunque non superare mq 300;
- l'altezza massima non deve superare mt 7,50;
- i distacchi dal filo delle strade pubbliche e private ad uso pubblico devono essere pari almeno a mt 10,00;
- i distacchi dal filo delle strade devono essere pari almeno a mt 8,00;
- il massimo volume edificabile fuori terra non deve superare i 1.500 mc.

L'attuazione di tali zone dovrà avvenire a mezzo di Piani Particolareggiati o lottizzazioni convenzionate, nell'ambito dei quali dovranno essere riservate le aree di servizio in ragione di quanto prescritto dal D.L. 2-4- 1968 n. 1444 e cioè 24 mq/80 mc.

Dovrà inoltre essere effettuato l'impianto di alberi di alto fusto di altezza non

inferiore a 4,00 mt per ciascun lotto da edificare con un parametro pari ad un albero ogni cento mq di superficie di lotto o sua frazione.

Folgio12, particella 814 – zona di piano regolatore generale “C7- Completamento, sottozona C1”:

- l'indice di edificabilità territoriale non deve superare lo 0,70 mc/mq, mentre quello fondiario l'1,00 mc/mq;
- l'area del lotto non deve essere inferiore a mq 1.500;
- la superficie copribile non deve superare 1/6 dell'area del lotto e comunque non superare mq 250;
- l'altezza massima non deve superare mt 7,50;
- i distacchi dal filo delle strade pubbliche e private ad uso pubblico devono essere pari almeno a mt 8,00 salvo quanto ammessi dagli artt. 8 e 12;
- i distacchi dai confini devono essere pari almeno a mt 7,00 salvo quanto ammesso dagli artt. 8 e 12;
- il massimo volume edificabile fuori terra non deve superare i 2.000 mc;

Le nuove costruzioni e le trasformazioni degli edifici ricadenti in tali zone debbono corrispondere alle predette specifiche prescrizioni, oltre a quelle di carattere generale contenute nelle vigenti norme, ed ove non in contrasto con esse, nel Regolamento Edilizio vigente. Nel caso di due o più lotti, può essere autorizzata una soluzione con edilizia anche diversa da quella indicata nel presente articolo, con l'osservanza delle altezze massime dei volumi previsti, nonché dei distacchi dai confini e degli spazi pubblici prescritti per ciascun tipo.

L'attuazione di tali zone è prevista mediante singoli interventi edilizi. Tuttavia, in caso di realizzazioni unitarie su aree inedificate o da ristrutturare

- integralmente superiori ai 20.000 mq per le sottozone C3, C4, C5 e 30.000 mq per le sottozone C1 e C2 - si prescrive la formazione di un piano di lottizzazione da convenzionarsi con il Comune, nei modi previsti dall'art. 8 della legge 6-8-1967 n.765, alla cui approvazione è subordinato il rilascio di singoli permessi a costruire.

Nel caso di singoli interventi edilizi, oltre alle aree di parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765/1967, dovranno essere riservate in ogni lotto e vincolate al pubblico uso, aree di parcheggio in ragione di mq 0,5 ogni 10 mc.

Una volumetria massima del 20% di quella ammessa potrà essere destinata a negozi ed uffici.

Il terreno distinto al foglio 12 particella 814 sito lungo la via San Remo è di natura edificabile e data la sua estensione pari a 3.354 mq è possibile attuare la procedura di edificazione tramite intervento di tipo privato, sarà possibile sviluppare una cubatura massima, calcolata in assenza di un progetto ovvero di permesso a costruire, tramite l'indice di fabbricabilità territoriale, di circa 2.347,80 mc. Per quanto riguarda invece i terreni distinti al foglio 6 particelle 254, 847 e 864, posti su via Belvedere sono caratterizzati da un ridotto indice di fabbricabilità legato alla loro natura agricola in base al quale verranno stimati. Tenuto conto di ciò e della superficie complessiva del lotto pari a 1.655 mq si stima una volumetria realizzabile pari a circa 827,50 mc.

Il consulente ha stimato le quote di spettanza del Sig. [REDACTED] delle unità immobiliari in € 148.979,35.

A-10) PIENA PROPRIETA'

Appartamento con pertinenze sito in Terracina (Latina), Strada Statale 148 Pontina, piano 1 e 2, scala B - libero -.

Trattasi di un appartamento sito ai piani primo e secondo di una palazzina residenziale con annessa piccola corte esterna al piano terreno.

Il bene è ubicato all'interno di un comprensorio residenziale, località lido dei pini, al quale si accede dalla strada statale 148 Pontina in prossimità dell'incrocio con la strada provinciale 87 San Felice Circeo.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati della Provincia di Latina come di seguito riportato:

Foglio 120, Particelle 445 e 469, sub 4, cat. A/2, Vani 7, rendita € 686,89.

Il tutto confinante con appartamento D distacco verso strada privata a due lati e distacco verso villino n. 4.

L'edificio in cui è inserito il bene si caratterizza per essere un villino di tre piani fuori terra ed un piano seminterrato a pianta rettangolare, composto da due corpi aventi accesso separato da viottolo posto centralmente all'edificio.

La strada su cui l'immobile ha accesso, interna al comprensorio, è denominata Via Palmarola e il bene che si caratterizza per essere un appartamento di due piani (piano primo e secondo) è distinto alla scala B dell'edificio.

Le scale di accesso alle singole unità immobiliari sono tutte esterne e a vista e caratterizzano l'edificio conferendogli movimento e dinamicità.

Dal cancelletto di ingresso posto su via Palmarola si accede alla corte pavimentata su cui insiste la scala esterna che porta al piano primo dell'appartamento il quale si compone di un piccolo ingresso che immette alla cucina, al salone e alla zona notte che è in posizione rialzata rispetto alla zona giorno. Il salone è di forma rettangolare delle dimensioni di circa 25,00 mq.

Esso presenta due porte finestra che immettono rispettivamente su un piccolo terrazzo posto ad est e sul terrazzo frontale tramite il quale si accede alla scala

esterna di collegamento al piano secondo dell'appartamento. Alla sinistra dell'ingresso salendo tre gradini si trova la zona notte che si articola in un piccolo disimpegno, due camere e due bagni uno con doccia e uno con vasca entrambi rivestiti con del maiolicato.

Dalla scala esterna del piano primo, si accede al piano secondo che si caratterizza per avere una grande terrazza in parte scoperta e in parte coperta da tettoia posta a nord dell'edificio e un portico coperto da tettoia posto a sud dello stesso. A dividere le due terrazze troviamo un volume delle dimensioni di circa 21,00 mq composto da una camera da letto un bagno e una piccola cucina.

Di pregevole fattura è il rosone posto centralmente alla porzione di terrazzo priva di copertura sita a nord dell'edificio.

L'immobile versa in un buono stato conservativo e le finiture presenti sono di ottima qualità.

Non è presente nessun tipo di riscaldamento nè l'impianto del gas; al fine di utilizzare la cucina vengono utilizzate delle bombole e l'acqua calda sanitaria viene prodotta per mezzo dello scaldabagno.

L'immobile risulta caratterizzato da difformità edilizie sebbene sanabili.

Sono emerse delle lievi difformità: al piano primo è risultato che il muro di divisione fra la cucina e il salone è stato spostato andando così a variare le dimensioni del salone a discapito di quelle della cucina, ora il salone risulta di dimensioni maggiori e la cucina di dimensioni minori.

E' ancora in essere l'istanza di condono edilizio prot.n. 33254 del 01/04/1986 presentata da [REDACTED] (precedente proprietario del bene). Per essere chiusa necessita del pagamento delle somme dovute a titolo di oblazione e

delle somme dovute a titolo di diritti di segreteria. L'ing. Stefano di Tullio, con integrazione del 14/2/2017 ha precisato che: "l'ufficio tecnico comunale del Comune ha inviato lettere con richiesta di integrazione documentazione dalla quale si evince che all'attualità non risultano elementi ostativi tali da ritenere la richiesta non evadibile". L'immobile è arredato, i cui beni sono stati inventariati dall'ufficio.

Il consulente ha stimato l'immobile in € 307.216,59, oltre € 5.000,00 per i beni mobili valutati a corpo dallo scrivente.

A-11) PIENA PROPRIETA'

Appartamento sito in Roma, via Capena n. 25, palazzina B, int. 17 piano quinto - libero - e accesso alla copertura ed alla veranda soprastanti posta al piano sesto di cui il proprietario precedente dichiarava di godere del solo uso esclusivo.

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Roma alla Via Capena 25, in località Tomba di Nerone lungo la via Cassia. Trattasi di un appartamento sito al piano quinto e sesto palazzina B di un fabbricato costruito negli anni sessanta. L'area in cui il bene è situato è tipicamente residenziale con presenza di palazzine a più livelli con funzione abitativa.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati della Provincia di Roma come di seguito elencato:

Foglio 209, Particella 1507, sub 517, cat. A/2, Vani 4, rendita € 867,64.

Il tutto confinante con vano scala proprietà [redacted] e [redacted] [redacted] distacco verso via Capena, salvo altri.

L'edificio è ricompreso in un lotto avente al suo interno 2 fabbricati entrambi destinati a civile abitazione, l'accesso a tale area è unico e avviene dal

cancello pedonale e carrabile, posto su via Capena al civico 25 e da un accesso carrabile al civico successivo (sola uscita veicoli). L'accesso al fabbricato di interesse, denominato palazzina B, si raggiunge dopo aver superato un primo edificio e dopo aver attraversato l'area comune esterna destinata a parcheggio. L'immobile si compone di 7 piani fuori terra e un piano seminterrato in cui è sito l'ingresso condominiale e la parte destinata a box e cantine.

Le condizioni di conservazione della palazzina nel suo complesso risultano buone, tranne che per degli evidenti segni di degrado dell'intonaco presente sotto i balconi del piano quarto, riconducibile a probabili infiltrazioni.

Dall'ingresso posto nell'androne condominiale, si accede al vano scale ed ascensore tramite i quali si raggiunge il piano quinto dove è sito l'appartamento *de qua*.

L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli, al piano quinto troviamo un salone con angolo cottura, un bagno, un balcone ed una piccola stanza dove si trovano un armadio e le scale per accedere al piano sesto. Tale stanza è caratterizzata da un accesso diretto alle scale condominiali. Il piano sovrastante è composto da un piccolo bagno ed una stanza da letto dalla quale si accede alla terrazza del piano sesto. All'interno della stanza è presente lo sportello di accesso al vano motore ascensore condominiale.

L'accesso alla terrazza, di forma ad "L", avviene dal lato nord del soggiorno tramite una porta finestra vicina all'angolo cottura. Gli infissi sono in PVC ed in buone condizioni e le serrande poste a loro protezione sono ad azionamento elettrico, il bagno del piano quinto si compone di un antibagno con lavabo e del bagno.



Tramite una porta finestra della stanza si accede all'ampia terrazza esterna sulla quale sono presenti la canna fumaria del camino del piano quinto e la scala metallica di accesso alla copertura a tetto.

Lo stato conservativo del bene è in buona condizione, sono presenti delle lievi situazioni di degrado che riguardano per lo più la sistemazione delle persiane lignee della stanza del piano sesto le quali, necessitano di manutenzione. Inoltre è stato possibile riscontrare che l'appartamento è privo di riscaldamento condominiale, per il quale sono stati installati dei condizionatori, mentre la produzione dell'acqua calda sanitaria è affidata allo scaldabagno.

Va segnalato che l'uso della scala che porta al piano sesto e degli ambienti limitrofi al vano ascensore condominiale è soggetto a servitù di passaggio in caso di necessità di intervento manutentivo dell'impianto elevatore.

L'immobile non è conforme urbanisticamente in quanto lo stato di fatto è difforme al progetto approvato.

È in essere una domanda di concessione in sanatoria del 17 aprile 1986 prot. 0082395 a nome del precedente proprietario dell'appartamento. L'ing. Stefano di Tullio, con integrazione del 14/2/2017, ha precisato che: *"è stato presentato presso l'ufficio condono edilizio di Roma, sollecito della pratica prot. 82395/86 con prot. QI2017/213046 in data 7/2/2017"*. La domanda è relativa ad opere realizzate in difformità dalla concessione edilizia approvata ed è stata richiesta sanatoria per una superficie abitabile pari a 35 mq e una superficie non residenziale pari ad 11 mq. Nello specifico tale domanda interessa per la porzione residenziale, il piano sesto dell'appartamento ed alcune porzioni del piano quinto, mentre la superficie non residenziale si riferisce al terrazzo del

piano quinto.

Inoltre, con ulteriore successiva integrazione, lo stesso tecnico, con riferimento alla porzione posta al piano sesto, ha precisato che si tratta di: *“uso esclusivo della porzione del bene posto al piano sesto così come dichiarato nell’atto di provenienza dal venditore”*.

L’immobile è arredato, i cui beni sono stati inventariati dall’ufficio.

Il consulente ha stimato l’immobile in € 197.450,40, oltre € 10.000,00 per i beni mobili valutati a corpo dallo scrivente.

A-12) PIENA PROPRIETA’

Appartamento sito in Roma, via di Bravetta n. 143, piano S1 - occupato senza titolo -.

L’unità immobiliare è ubicata nel Comune di Roma alla Via Di Bravetta civico 143. Trattasi di un appartamento sito al piano seminterrato di un fabbricato di civile abitazione.

Il bene è situato all’interno di un’area edilizia con prevalenza di edifici residenziali dall’altezza media di quattro piani, la zona si estende da Via del Fontanile Arenato fino a Via di Bravetta avendo come asse centrale di sviluppo Via della Pisana. L’area è circondata da molto verde e l’edificio in cui è inserito il bene è limitrofo a Villa Doria Pamphili.

L’edificio si compone di 6 piani fuori terra e un piano interrato, al piano terra dello stabile, sul lato che affaccia su Via di Bravetta, sono presenti locali destinati a negozi mentre sul lato opposto sono ubicati degli appartamenti.

Le condizioni di conservazione della palazzina nel suo complesso risultano buone.

L’unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati della Provincia di

Roma come di seguito elencato:

Foglio 438, Particella 153, sub 7, cat. A/3, Vani 2, rendita € 320,20.

Il tutto confinante con intercapedine cortile condominiale garage interno 16 salvo altri.

Per entrare all'appartamento posto al piano seminterrato bisogna passare per la rampa condominiale, che conduce al piazzale di ingresso ai box, protetta da cancello carrabile posto su Via di Bravetta a destra del civico 139, il cancello è di colore marrone e ad azionamento elettrico.

Dal piazzale a cielo scoperto del piano seminterrato, si arriva alla porta di ingresso dell'appartamento che si sviluppa su di un unico livello. L'abitazione si compone di un bagno, un camera e un soggiorno/notte con angolo cottura. L'ingresso dell'appartamento ha la funzione di disimpegno per le tre stanze presenti, infatti sulla destra troviamo il bagno. Alla destra dell'ingresso si accede alla piccola stanza da letto dalle dimensioni di 7,70 mq circa, mentre frontalmente all'ingresso si trova il grande soggiorno/notte con angolo cottura dalle dimensioni di circa 28,00 mq.

Il riscaldamento è di tipo condominiale e non è presente l'allaccio alla linea del gas.

Il bene non presenta situazioni di degrado, invece sono state riscontrate delle difformità di tipo funzionale da quanto riportato sulla planimetria catastale in atti. Sulla planimetria dove è indicata la cucina attualmente è sita la piccola stanza da letto dalle dimensioni di circa 7,70 mq, mentre all'interno della stanza soggiorno/notte e precisamente alla destra della porta di ingresso è stato realizzato il piccolo angolo cottura.

L'immobile non risulta conforme ma è in atto un domanda di condono che

permette di regolarizzare le difformità evidenziate.

E' stata presentata domanda di condono edilizio in data 18 aprile 2005 n. 38698 con protocollo n. 566462, per il quale è stato chiesto un cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione per una superficie di 35,00 mq. La superficie calpestabile dell'unità immobiliare è di circa 42,00 mq, quindi circa 7,00 mq eccedente la richiesta effettuata. Dato che la domanda è ancora in essere e non è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria, è ancora possibile fare una integrazione alla stessa e correggere il dato della superfici. In merito alla distribuzione degli spazi interni, l'immobile è conforme a quanto riportato sulla domanda di condono.

L'ing. Stefano di Tullio, con integrazione del 14/2/2017, ha precisato che: "è stato presentato presso l'ufficio condono edilizio di Roma, sollecito della pratica prot. 566462/0 con prot. QI2017/21303 in data 7/2/2017".

Il consulente ha stimato l'immobile in € 121.500,00, mentre il valore di locazione è di € 455,50 mensili.

Tale immobile risulta illegittimamente occupato, ragion per cui, lo scrivente intende promuovere azione per la restituzione dello stesso con il patrocinio dell'avv. Silvana Semeraro; compenso che sarà liquidato ai minimi del DM 55/14.

A-13) PIENA PROPRIETA' DELLA QUOTA PARI AL 50% PRO-INDIVISO

Box sito a Roma, via Lardaria n. 36, piano S1.

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Roma, in un fabbricato residenziale compreso tra via Lardaria e via La Nebbia.

I piani dal primo al quarto sono caratterizzati da abitazioni. Il piano terreno è

composto da un'area coperta (piloti) destinata ad autorimessa e da un volume chiuso ad ufficio mentre il piano interrato ospita l'autorimessa condominiale. L'accesso all'autorimessa avviene tramite la rampa condominiale posta al civico 36 di via Lardaria ed è protetto da serranda metallica.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati della Provincia di Roma come di seguito elencati:

Foglio 360, Particella 97, sub 2, cat. C/6, superficie 65 mq, rendita € 342,14.

Il tutto confinante con il box n. 1, box n. 3 e zona di manovra.

Il fabbricato di civile abitazione è stato realizzato in virtù della licenza edilizia rilasciata dal Comune di Roma con n° 920/75 e successiva variante di cui al progetto 35795 del 14/10/1976; successivo Permesso a Costruire n 814/C il 2 aprile 1981 con protocollo 44673 finalizzato al frazionamento dell'autorimessa e alla realizzazione dei box. Risulta inoltre per il fabbricato il rilascio del certificato di agibilità in data 25 gennaio 1980 con certificato di abitabilità n° 8.

L'ing. Stefano di Tullio, con integrazione del 11/5/2017, ha precisato che:
"per il bene non è stato possibile verificarne la conformità urbanistica ma solo la conformità catastale".

Il consulente ha stimato l'immobile in € 42.900,00.

L'immobile è occupato dal sig. ██████████ comproprietario.

A-14) PIENA PROPRIETA'

Appartamento sito in Roma, via Pieve di Cadore n. 30, piano quarto, interno 6, edificio n. 10 - libero - con annesse quote immobiliari di proprietà condominiale.

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Roma alla via Pieve di Cadore

30, all'interno di una vasta area residenziale che comprende più edifici.

Trattasi di un appartamento sito al piano quarto dell'edificio 10 e degli annessi di proprietà condominiale. L'intera zona residenziale è stata realizzata nei primi anni ottanta, gli edifici si caratterizzano per essere delle classiche palazzine con altezza media di 4 piani.

L'area residenziale in cui è ubicato il bene è compresa nel territorio del Municipio XIV (ex Municipio XX) zona Cortina D'Ampezzo, fra la via Pieve di Cadore e Viale Cortina D'Ampezzo, al di sopra della riserva naturale di Monte Mario e si caratterizza per avere una buona presenza di verde composto da alberature ad alto fusto.

I beni sono un appartamento e delle proprietà condominiali composte dall'alloggio e dalla postazione del custode e da alcuni terreni ad uso comune che compongono le aree a verde del complesso abitativo.

L'unità immobiliare con i relativi annessi risultano censiti al Catasto Fabbricati della Provincia di Roma come di seguito elencati:

Fabbricati

Foglio 385, particella 109, sub 7, cat. A/2, Vani 6, rendita € 1.456,41;

Foglio 383, particella 313, sub 1, cat. A/10, Vani 4, rendita € 3.697,83;

Foglio 383, particella 313, sub 2, cat. A/4, Vani 4,5, rendita € 766,94.

Terreni

Foglio 383, particella 21, Seminativo, superficie 613, rendita dominicale € 5,07, rendita agraria € 2,06;

Foglio 383, particella 126, Seminativo, superficie 7.225 mq, rendita dominicale € 89,55, rendita agraria € 42,91;

Foglio 383, particella 133, Seminativo, superficie 1.315 mq, rendita

dominicale € 10,87, rendita agraria € 4,41;

Foglio 385, particella 50, Seminativo, superficie 100 mq, rendita dominicale € 1,24, rendita agraria € 0,59;

Foglio 385, particella 53, Seminativo – Arb., superficie 1.230 mq, rendita dominicale € 13,34, rendita agraria € 6,03;

Foglio 385, particella 54, Seminativo – Arb., superficie 1.530 mq, rendita dominicale € 16,59, rendita agraria € 7,51;

Foglio 385, particella 56, Seminativo – Arb., superficie 160 mq, rendita dominicale € 1,74, rendita agraria € 0,79;

Foglio 386, particella 875, Seminativo, superficie 700 mq, rendita dominicale € 8,68, rendita agraria € 4,16;

Foglio 386, particella 876, Seminativo, superficie 1.120 mq, rendita dominicale € 13,88, rendita agraria € 6,65;

Foglio 386, particella 878, Seminativo, superficie 45 mq, rendita dominicale € 0,56, rendita agraria € 0,27;

Foglio 386, particella 962, Seminativo, superficie 239 mq, rendita dominicale € 2,96, rendita agraria € 1,42;

Foglio 386, particella 963, Seminativo, superficie 79 mq, rendita dominicale € 0,98, rendita agraria € 0,47;

Foglio 386, particella 964, Seminativo, superficie 47 mq, rendita dominicale € 0,58, rendita agraria € 0,28;

Foglio 386, particella 965, Seminativo, superficie 7 mq, rendita dominicale € 0,09, rendita agraria € 0,04.

L'appartamento è sito al quarto piano dell'edificio 10, il quale è compreso all'interno di una area residenziale ubicata fra la Via Pieve di Cadore e Viale



Cortina D'Ampezzo. L'ubicazione dell'edificio risulta essere particolarmente buona data la sua vicinanza al verde che circonda l'area residenziale.

Dall'androne condominiale si accede al vano scale ed all'ascensore che servono i piani dell'edificio. L'appartamento posto al piano 4°, int. 6, si sviluppa su di un unico livello e si compone di un ingresso, una camera da letto con bagno, una cucina, un grande salone con sala da pranzo e due balconi.

Entrando nell'appartamento ci si trova nell'ingresso dove sono situati degli armadi a muro a tutta altezza, dalla porta sita sulla destra si accede alla stanza da letto con bagno interno.

Frontalmente all'ingresso troviamo una cucina abitabile, dalla quale si accede ad un balcone di circa 9,00 mq. Dalla porta posta alla sinistra dell'ingresso si accede all'ampio salone delle dimensioni di circa 80 mq in cui vi è un camino rivestito in pietra ornata con motivi floreali e dal quale tramite un porta finestra è possibile accedere all'ampio balcone, con vista su tutto il verde dell'area circostante. Il riscaldamento è condominiale e l'acqua calda sanitaria è garantita per mezzo di uno scaldabagno.

Il bene è in buone condizioni di conservazione.

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria depositata presso il catasto di Roma.

La costruzione che ospita l'alloggio e la guardiole ha forma rettangolare ed è caratterizzata da un piano terra ed un piano seminterrato.

Il bene è formato al piano terra dalla guardiola del portiere e dalla abitazione dello stesso, invece al piano interrato troviamo la zona uffici. Le superfici sono così divise, abitazione del portiere circa 74 mq, guardiola del portiere



circa 22 mq e piano uffici circa 103 mq.

Il bene è conforme urbanisticamente.

L'immobile è parzialmente arredato, i cui beni sono stati inventariati dall'ufficio.

Il consulente ha stimato l'immobile in € 601.843,10, oltre € 15.000,00 per i beni mobili valutati a corpo dallo scrivente.

**A-15) PIENA PROPRIETA' DELLA QUOTA PARI AL 50% PRO-INDIVISO
Box n. 6, sito in Roma, via Festo Avieno n. 202, piano S1.**

L'unità immobiliare è ubicata nel comune di Roma, al piano interrato di un fabbricato residenziale posto in via Festo Avieno n. 214, con accesso diretto dal civico n. 202. L'unità risulta censita al catasto fabbricati della provincia di Roma al foglio 365, particella 131, sub 32, zona censuaria 4 categoria C/6 consistenza mq 110 superficie catastale 106 mq, rendita catastale € 676,04.

L'immobile all'interno presenta un soppalco che copre un area di circa 32 mq. e un bagno, il tutto confinante con box n. 3, box n.10, spazio di manovra, box n. 11, terrapieno verso via Festo Avieno, salvo altri. Il fabbricato è stato realizzato a seguito della presentazione del progetto prot. n. 37261 nel 1960, e successivo permesso a costruire n. 194/C del 23 Febbraio 1984 con il quale è stato realizzato il frazionamento dell'originaria autorimessa box. Per detto fabbricato risulta rilasciato certificato di agibilità in data 14 Ottobre 1961 n. 1171.

Il perito non ha potuto verificare la conformità urbanistica al progetto. Sussiste la difformità catastale riconducibile alla presenta del soppalco, non riportato nella planimetria catastale.

Il consulente ha stimato l'immobile pari al 50% della piena proprietà pro

indiviso in € 82.566,00.

L'immobile è occupato dal comproprietario sig. [REDACTED]

A-16) PIENA PROPRIETA'

Unità immobiliari site in Roma, Via Ernesto Monaci n. 13, piano 1, T e

S1. -occupati senza titolo dalla scuola istituto il Pirandello-

Le unità immobiliari in oggetto sono ubicate nel Comune di Roma all'interno dell'edificio sito in Via Ernesto Monaci n. 13 (Piazza Bologna), e risultano censite al Catasto Fabbricati della Provincia di Roma come di seguito elencato:

Foglio 588, part. 169, sub. 503, z.c. 3, cat. A/10, classe 5, vani 9,5, rendita catastale 9.567,36.

L'edificio ove le unità immobiliari sono situate, si compone di sette piani fuori terra ed un piano interrato, e le sue finiture esterne risultano essere di diverso tipo. Il piano terra è rifinito con l'apposizione di lastre in travertino per tutta la sua estensione e fino all'imposta del piano primo. I piani dal primo al quinto sono rifiniti con intonaco verniciato di colore marrone e le unità immobiliari all'angolo dell'edificio, dal piano primo al quarto, presentano una rifinitura in mattoni a cortina, i balconi e le mostre degli infissi sono verniciati di colore bianco.

L'accesso al fabbricato avviene da Via Ernesto Monaci n. 13 per mezzo del portone condominiale in legno e vetro, protetto da cancello metallico ad azionamento elettrico, il quale immette nell'atrio condominiale che dà accesso alla scala e all'ascensore. All'interno dell'edificio ha sede la scuola paritaria Luigi Pirandello la quale occupa il piano terra dell'edificio e gli interni del piano primo che hanno affaccio su via Ernesto Monaci. L'accesso all'istituto è

separato da quello dell'edificio ed avviene al civico 11 di via Ernesto Monaci.

Il cespite di che trattasi fa parte della suddetta scuola e si compone di due porzioni di unità immobiliare distinte e non comunicanti fra loro, una sita al piano terra con locale al piano interrato avente affaccio su Via Ernesto Monaci in corrispondenza dei civici 13a, 13b, 13c, e l'altra, è sita al piano primo distinta dall'interno n. 5 con annessa cantina posta al piano interrato.

La prima unità immobiliare è sita al piano terra e si compone di due stanze, una con affaccio su via Ernesto Monaci avente tre aperture su strada (una porta e due finestre) ed una stanza interna con affaccio sul distacco con fabbricato limitrofo nella parte nord dell'edificio. Inoltre sono presenti un corridoio di disimpegno, quattro box wc dei quali due con spazio anti wc. Il piano interrato annesso, si caratterizza per essere un unico locale delle dimensioni di circa 24mq.

La seconda unità immobiliare è sita al piano primo e si compone di un lungo corridoio di disimpegno che dà accesso a 3 stanze, a 2 bagni, di cui uno con annesso antibagno, ed al locale ripostiglio, inoltre è presente un terrazzo a livello, delle dimensioni di circa 35,00 mq, al quale è possibile accedervi dalla stanza a nord dell'unità immobiliare e dal locale ripostiglio. La cantina annessa sita al piano interrato del palazzo, è caratterizzata da un unico ambiente delle dimensioni di circa 4mq.

I confini delle due unità immobiliari sono indicati nei due separati atti notarili di acquisizione e rispettivamente: atto notaio dott. Russo del 30/6/1999, rep. 79044, racc. 3692, e atto notaio dott. Franci del 19/12/1973, rep. 193621, racc. 9879.

La verifica effettuata dal consulente nominato per la stima, ha evidenziato che

rispetto a quanto riportato sulla planimetria catastale sono presenti delle lievi difformità per la porzione dell'immobile posta al piano terra, di fatto risultano diverse le posizioni delle porte che immettono alle scale del piano seminterrato ed all'aula interna.

Da un accesso agli atti presso l'ufficio condono del Comune di Roma, sono state rilevate le seguenti domande di condono edilizio, le quali si riferiscono alle due parti dell'attuale unità immobiliare: domanda di Condono Edilizio prot.: 21660/86/1 del 4 febbraio 1986 riferita al piano terra ed al comunicante locale al piano interrato; domanda di condono edilizio prot.: 21660/86/2 del 4 febbraio 1986 in riferimento al piano primo interno 5 ed alla piccola cantina posta al piano interrato dell'edificio. Dalla relazione allegata alla richiesta di condono si evince che la domanda 21660/86/1 è stata effettuata per la trasformazione del locale da negozio a scuola privata e per le opere interne, eseguite in assenza di autorizzazione edilizia, necessarie a tale trasformazione, mentre la domanda 21660/86/2 è stata effettuata per la trasformazione del bene da abitazione a scuola privata e per le opere interne eseguite in assenza di autorizzazione edilizia.

Dalle verifiche svolte risulta che le sopracitate domande risultano ancora in essere ed è stato possibile verificare che fanno parte del fascicolo del Condono Edilizio all'interno del quale sono presenti le domande di condono inerenti tutte le unità immobiliari della scuola, tali domande furono richieste tutte insieme nell'anno 1986. Dall'analisi della documentazione reperita e soprattutto dal confronto fra lo stato di fatto e le planimetrie allegata alla domanda di condono edilizio, il consulente nominato ha potuto affermare che non esistono difformità di alcun tipo, quindi le difformità riscontrate con la

planimetria catastale, risultano afferenti ad un possibile errore grafico riportato sulla planimetria stessa attualmente agli atti.

L'ing Stefano Di Tullio, ha così stimato il bene immobile:

Per la porzione immobiliare sita al piano terra e comunicante con sottostante locale interrato per mezzo di scala esclusiva € 552.988,99;

Per la porzione immobiliare sita al piano primo con annesso locale cantina sito al piano interrato € 446.022,93, così per un valore complessivo di € 999.011,92.

A-17) PIENA PROPRIETA'

Unità immobiliari site in Roma, Via Giacomo Boni n. 1, piano S1, int. 2 e 2/A, scala A -occupati senza titolo dalla scuola istituto il Pirandello-

Le unità immobiliari in oggetto, sono ubicate nel Comune di Roma, nell'edificio sito in Via Giacomo Boni n. 1 (piazza Bologna) e risultano censite al Catasto Fabbricati della Provincia di Roma come di seguito elencato:

Foglio 585, part. 33, sub. 42, z.c. 3, Categ. A/2, cl. 1, vani 2, rendita € 392,51;

Foglio 585, partt. 33 e 179 sub 501, z.c. 3, Categ. A/10, cl. 2, vani 3, rendita € 1.913,47.

I due beni immobili si trovano all'interno del fabbricato di civile abitazione posto all'angolo tra Via Giacomo Boni e Viale XXI Aprile, al piano seminterrato dell'edificio alla scala A, interni, 2 e 2a. L'edificio si compone di sette piani fuori terra ed un piano interrato. Le finiture del piano terra e del piano primo sono in cortina di mattoni mentre i piani superiori sono rifiniti in intonaco verniciato di colore giallo.

L'accesso al fabbricato avviene da Via Giacomo Boni all'altezza del civ. 1 per

mezzo del portone condominiale che immette nello spazioso atrio rifinito con

una pavimentazione in pietra e finiture in marmo. Alla destra dell'atrio è

ubicata la scala A che porta al livello interrato ed agli interni 2 e 2a.

Al piano terra e primo piano del fabbricato ha sede la scuola paritaria Luigi

Pirandello, e le unità in oggetto risultano essere di fatto la relativa palestra. A

differenza di quanto riportato nelle planimetrie catastali e riportato nelle

visure catastali storiche, sulle quali i beni risultano separati e distinti, lo stato

di fatto ha evidenziato che essi sono stati uniti andando a rimuovere il muro

che avevano in comune e creando così un unico grande spazio.

Questo grande spazio delle dimensioni di circa 96 mq, si caratterizza per

essere, come detto, la palestra dell'istituto paritario Luigi Pirandello, e si

divide in due ambienti: l'area per l'attività fisica e un angolo per il deposito

delle attrezzature, inoltre è presente un piccolo bagno di servizio. L'ambiente

è rifinito con una pavimentazione in linoleum mentre i muri sono intonacati e

verniciati di colore bianco, sul lato nord è presente una porta finestra che

immette in un ampio cortile interno della superficie di circa 64 mq e con al

suo interno due alberi ad alto fusto.

La difformità catastale riscontrata rispetto alla documentazione catastale agli

atti è dovuta ad un mancato aggiornamento della stessa.

Il Fabbricato in cui sono situati i beni immobili in oggetto è in possesso del

certificato di agibilità rilasciato dal Governatore di Roma in data 31/12/1935 a

seguito della domanda 30030/35. E' presente una domanda di condono

edilizio prot. 53307 del 1/3/1995 a nome [REDACTED] Dalla verifica degli

elaborati grafici e dalla relazione tecnica allegati alla domanda di condono si

evince che la sanatoria richiesta dalla [REDACTED] riguarda anche gli

immobili in questione. Nello specifico viene chiesto l'accorpamento degli interni 2 e 2a con opere di trasformazione da abitazione a scuola privata, inoltre viene chiesta la sanatoria per le opere realizzate atte alla creazione del locale palestra che ne occupa l'intera area di impronta. Il consulente nominato per la stima ha stabilito che non sono state riscontrate difformità con le planimetrie post operam e quindi lo stato di fatto risulta essere conforme ai titoli abilitativi ancorché alla data di valutazione non sia stata ancora emessa la concessione in sanatoria.

E' opportuno precisare che allegata alla domanda di condono vi è una richiesta di accertamento della proprietà immobiliare con richiesta di fusione con l'intento di unificare tutti i subaltemi che costituiscono l'istituto paritario Luigi Pirandello. Così come indicato dal consulente nominato, l'identificativo catastale richiesto per la fusione dei subaltemi non esiste e quindi la domanda di accertamento della proprietà immobiliare non è mai stata evasa.

Per quanto sopra esposto, attualmente, a livello catastale gli immobili risultano essere due mentre a livello urbanistico, in virtù della domanda di condono edilizio, risulta essere un unico immobile ad oggi privo di effettivo identificativo catastale. Tale incongruenza è sanabile tramite l'aggiornamento catastale, peraltro si è ritenuto opportuno procedere alla valutazione dei beni come un solo ed unico cespite allineandosi così allo stato di fatto.

Il consulente nominato ha stimato il valore dei due immobili complessivamente in € 498.228,47.

A-18) IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI DIVISIONE

Lo scrivente Curatore ha impugnato, con il patrocinio del Prof. Avv. Giovanni Doria, l'atto di divisione, repertorio n. 15529 – raccolta n. 10479, del 25

luglio 2013 a rogito del Dott. Stefano Bompadre, notaio in Roma, iscritto al

Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

intercorso tra il socio fallito [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED]

avente ad oggetto i seguenti beni:

1) n.13 immobili nel fabbricato sito nel Comune di **Roma, Via Giacomo**

Boni n. 1 distinti al catasto di Roma al foglio 585, particella 33, subalterno 1;

al foglio 585, particella 33, subalterno 21; al foglio 585, particella 33,

subalterno 22; al foglio 585, particella 33, subalterno 23; al foglio 585,

particella 33, subalterno 37; al foglio 585, particella 33 subalterni 38, 39, 44;

al foglio 585, particella 33, subalterno 4; al foglio 585, particella 33,

subalterno 5; al foglio 585, particella 33, subalterno 25; al foglio 585,

particella 33, subalterno 3; al foglio 585, particella 33, subalterno 24; cfr. atto

di citazione pagg. 2-6 allegato al presente programma di liquidazione);

2) appartamento sito nel Comune di **Roma, Via Livio Andronico n. 56**, int.

3, piano 3 e S1 (cantina), distinto al catasto di Roma al foglio 368, particella

604 subalterno 7 -libero-;

3) appartamento sito nel Comune di **Capri (NA)**, località Tuoro, **Via Tuoro**

n. 11/B, distinto al catasto di Napoli al foglio 6, particella 493 (già particella

9999), subalterno 4 (già subalterno 17) -libero-;

4) appartamento sito nel Comune di **Roma, Via Ernesto Monaci n. 13**, piani

primo, terra e S1, distinto al catasto di Roma al foglio 588, particella 169,

subalterno 505,

Parte degli immobili di cui ai punti n. 1 e 4 sono occupati dalla scuola Il

Pirandello.

I predetti beni immobili al momento non saranno oggetto di vendita, poiché,

allo stato è pendente l'azione di rescissione e revocatoria sopra descritta.

IL ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI ACQUISITI

La vendita dei beni immobili avverrà in conformità a quanto stabilito dall'art. 107, l.f.; in particolare si procederà alla vendita, previo esperimento di procedura competitiva, degli immobili formati nei seguenti lotti:

1) PIENA PROPRIETA'

Villino con pertinenze sito nel Comune di Bassano Romano (VT) in Via San Gratiliano n. 28-29, prezzo € 392.820,87 - rilancio minimo € 5.000,00;

2) PIENA PROPRIETA' DELLA QUOTA PARI A 1/2

Terreni siti a Fonte Nuova (RM) ubicati nella zona denominata Selva dei Cavalieri e nella località Santa Lucia, prezzo € 8.521,50- rilancio minimo € 1.000,00.

Si evidenzia che *"Dall'analisi della documentazione catastale si evince che fino a tale titolo, i beni risultavano intestati al Comune di Mentana ed oggetto di contratto agrario di livello... nei passaggi presenti in visura e negli elenchi delle formalità relative ai signori [REDACTED] e [REDACTED], [REDACTED], nulla risulta in merito all'affrancazione e quindi ad un atto di acquisto da parte dell'enfiteuta dei terreni suddetti ovvero ad una cessione non onerosa degli stessi da parte del Comune di Mentana"*.

3) PIENA PROPRIETA'

Cantine e Magazzini siti in Roma in Via Diego Simonetti n. 34 e 54 e in Via Alessandro Piola Caselli 59 e 61, ai seguenti prezzi (rilanci minimi per i sub da 3.1. a 3.21. € 500,00, per il sub 3.22. € 5.000,00 e per il sub 3.23. € 2.000,00);

| | |
|--|--|
| 3. 1. Foglio 1096, Particella 27, sub 1, | € 4.284,00; |
| 3. 2. Foglio 1096, Particella 27, sub 2, | € 5.355,00; |
| 3. 4. Foglio 1096, Particella 27, sub 6, | € 4.284,00; |
| 3. 5. Foglio 1096, Particella 27, sub 7, | € 6.426,00; |
| 3. 6. Foglio 1096, Particella 27, sub 8, | € 6.426,00; |
| 3. 7. Foglio 1096, Particella 27, sub 9, | € 4.284,00; |
| 3. 8. Foglio 1096, Particella 27, sub 11, | € 4.284,00; |
| 3. 9. Foglio 1096, Particella 27, sub 12, | € 4.284,00; |
| 3. 10. Foglio 1096, Particella 27, sub 13, | € 4.284,00; |
| 3. 11. Foglio 1096, Particella 27, sub 14, | € 4.284,00; |
| 3. 12. Foglio 1096, Particella 27, sub 15, | € 4.284,00; |
| 3. 13. Foglio 1096, Particella 27, sub 16, | € 6.426,00; |
| 3. 14. Foglio 1096, Particella 27, sub 17, | € 5.355,00; |
| 3. 15. Foglio 1096, Particella 27, sub 18, | € 5.355,00; |
| 3. 16. Foglio 1096, Particella 27, sub 19, | € 5.355,00; |
| 3. 17. Foglio 1096, Particella 27, sub 23, | € 5.355,00; |
| 3. 18. Foglio 1096, Particella 27, sub 24, | € 6.426,00; |
| 3. 19. Foglio 1096, Particella 27, sub 25, | € 4.284,00; |
| 3. 20. Foglio 1096, Particella 27, sub 27, | € 5.355,00; |
| 3. 21. Foglio 1096, Particella 27, sub 37, | € 5.355,00; |
| 3. 22. Foglio 1096, Particella 210, sub 38, | € 395.136,00; |
| 3. 23. Foglio 1096, Particella 216, sub 503, | € 116.620,00 e Foglio 1096, Particella 27, sub 3, € 5.355,00; prezzo complessivo € 121.975,00 |

4) PIENA PROPRIETA'

Magazzino e cantina siti in Roma in Via Anite di Tegea n. 3, piano S1,



prezzi:

4.1. Foglio 1113, Particella 1419, sub 58, € 9.310,00, rilancio minimo € 1.000,00;

4.2. Foglio 1113, Particella 1419, sub 78, € 46.683,00, rilancio minimo € 2.000,00.

5) PIENA PROPRIETA'

Posti auto e moto siti in Roma, Via Anite di Tegea n. 3, piano S1 S2,

prezzi (rilanci minimi € 1.000,00):

5. 1. Foglio 1113, Particella 1419, sub 39, € 8.055,60;

5. 2. Foglio 1113, Particella 1419, sub 45, € 12.754,70;

5. 3. Foglio 1113, Particella 1419, sub 48, € 6.713,00;

5. 4. Foglio 1113, Particella 1419, sub 49, € 8.055,00;

5. 5. Foglio 1113, Particella 1419, sub 53, € 15.305,64;

5. 6. Foglio 1113, Particella 1419, sub 94, € 6.713,00;

5. 7. Foglio 1113, Particella 1419, sub 95, € 5.370,40;

5. 8. Foglio 1113, Particella 1419, sub 96, € 5.773,18.

6) PIENA PROPRIETA'

Villino con pertinenze sito in Massa (MS), in Via Santa Caterina n. 10,

prezzo € 547.960,40 - rilancio minimo € 10.000,00;

7) PIENA PROPRIETA' DELLA QUOTA PARI A 1/2

Terreni siti in Tarquinia (VT), prezzo € 27.116,25 - rilancio minimo €

1.000,00;

8) PIENA PROPRIETA' DI QUOTE PARI A 1/2 e 1/4

Villino e terreni siti in Poli (RM), prezzo € 219.506,96 - rilancio minimo €

5.000,00;

9) PIENA PROPRIETA' DELLA QUOTA PARI A 1/2

Terreni siti a Santa Marinella (RM), prezzo € 148.979,35 - rilancio minimo € 3.000,00;

10) PIENA PROPRIETA'

Appartamento con pertinenze sito in Terracina (LT), Strada Statale 148 Pontina piano 1 e 2, scala B, prezzo € 312.216,59 - rilancio minimo € 3.000,00;

11) PIENA PROPRIETA'

Appartamento sito in Roma, via Capena n. 25, palazzina B, int. 17, piano quinto - libero - e accesso alla copertura ed alla veranda soprastanti posta al piano sesto di cui il proprietario precedente dichiarava di godere del solo uso esclusivo, prezzo base € 207.450,40, rilancio minimo € 3.000,00;

12) PIENA PROPRIETA'

Appartamento sito in Roma, via di Bravetta n. 143, piano S1, prezzo € 121.500,00 - rilancio minimo € 2.000,00;

13) PIENA PROPRIETA' DELLA QUOTA PRO-INDIVISO PARI AL 50% del Box sito a Roma, via Lardaria 36 piano S1, prezzo € 42.900,00 - rilancio minimo € 1.000,00;

14) PIENA PROPRIETA'

Appartamento sito in Roma, via Pieve di Cadore n. 30, piano quarto, interno 6, edificio n. 10 - libero-. Con annessi immobili di proprietà condominiale, prezzo € 616.843,10 - rilancio minimo € 5.000,00;

15) PIENA PROPRIETA' DELLA QUOTA PRO-INDIVISO PARI AL 50% del Box n. 6, sito a Roma, via Festo Avieno n. 202, piano S1, prezzo € 82.566,00 - rilancio minimo € 2.000,00.

16) PIENA PROPRIETA'

Unità immobiliari site in Roma, Via Ernesto Monaci n. 13, piano 1, T e S1.

Per la porzione immobiliare sita al piano terra e comunicante con sottostante locale interrato per mezzo di scala esclusiva € 552.988,99.

Per la porzione immobiliare sita al piano primo con annesso locale cantina sito al piano interrato € 446.022,93; complessivamente per € 999.011,92 rilanci minimi € 15.000,00

17) PIENA PROPRIETA'

Unità immobiliari site in Roma, Via Giacomo Boni n. 1, piano S1, int. 2 e 2/A, scala A, al prezzo di € 498.228,47. Rilanci minimi € 5.000,00.

Per quanto riguarda il lotto n. 4.2, costituito da porzione di fabbricato destinata ad uso magazzino, facente parte del complesso immobiliare sito in

Roma, Quartiere Axa, con accesso da via Anite di Tegea n.c. 3, al prezzo base di € 46.683,00, rilancio minimo € 2.000,00, si procederà alla vendita alle

stesse condizioni qui riportate congiuntamente, con procedura competitiva, attraverso il ricevimento di due distinte offerte **contestuali** verso il Fallimento

n. 372/2015 [REDACTED] e verso il

Fallimento n. 1088/2014 [REDACTED]

al fine di non pregiudicare i diritti patrimoniali dei creditori.

Per la certificazione ipotecaria ventennale è stato nominato il Notaio Dr. Natale Votta con studio in Roma largo Leopoldo Fregoli n. 8, il quale ha

consegnato le relative relazioni.

Verranno esperiti n. 4 tentativi di vendita, al termine di ogni esperimento di vendita, in caso di esito infruttuoso, il prezzo base di vendita verrà ridotto del

15%. La vendita avverrà a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili e i beni mobili inventariati, mediante la raccolta di offerte da depositare presso lo studio del curatore in Roma viale Bruno Buozzi n. 5, regolarmente cauzionate, entro le ore 19,00 del primo giorno ferialo precedente a quello fissato per la vendita. Per ogni dettaglio si fa riferimento alle perizie ed integrazioni di stima redatte dall'ing. Stefano Di Tullio.

La domanda di partecipazione potrà essere presentata personalmente o attraverso un legale, per persona da nominare - entro 3 giorni dall'aggiudicazione, lo stesso dovrà comunicare il nome dell'aggiudicatario -, in busta chiusa con la sola indicazione del numero della procedura e dovrà contenere:

- Il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico ed indirizzo mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- I dati identificativi del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e sue integrazioni e delle condizioni tutte di vendita. **In particolare dello stato urbanistico e catastale degli immobili in vendita.**

All'offerta dovrà essere allegata:

- Qualora l'offerente è una società, un certificato di vigenza rilasciato dal Registro delle Imprese avente data non precedente a 15 giorni, da cui risulti il legale rappresentante ed i suoi poteri di firma;

- Una fotocopia del documento di identità dell'offerente;

- **Assegno circolare non trasferibile** intestato al Fallimento n. 1088/2014 Sante Tavernese, pari al 15 per cento del prezzo base di vendita, a titolo di cauzione;

- alla vendita non sarà applicabile l'art. 571 c.p.c. previsto per la presentazione di offerte in diminuzione del 25% del prezzo base.

Della vendita sarà data pubblica notizia prima dell'inizio della procedura competitiva mediante:

- Affissione dell'avviso di vendita per almeno tre giorni consecutivi all'albo di questo Tribunale;

- Notifica dell'avviso di vendita a ciascuno dei creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile ed ai creditori ipotecari iscritti, secondo le risultanze dei certificati ventennali consegnati;

- pubblicazione sul quotidiano "Il Messaggero" di Roma, Viterbo e Latina nell'apposito spazio domenicale riservato agli annunci legali, su il Tirreno, su "Il Sole 24 Ore", sul bisettimanale "Porta Portese" e sul sito "Astegiudiziarie.it".

Qualora non verranno effettuate offerte il verbale di asta deserta sarà redatto dal curatore.

L'apertura delle buste avverrà davanti al notaio dott. Natale Votta nel giorno fissato, che procederà all'aggiudicazione.

Qualora i partecipanti non divengano aggiudicatari, la cauzione sarà loro immediatamente restituita, al termine della procedura competitiva.

Qualora vi sarà un'unica offerta, l'immobile verrà aggiudicato all'unico offerente.

Qualora vi saranno più offerte presentate, si svolgerà gara tra gli offerenti che si terrà lo stesso giorno dell'apertura delle buste, presso il notaio dott. Natale Votta, con studio in Roma, Largo Leopoldo Fregoli n. 8.

Il saldo del prezzo dell'aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante **assegno circolare** intestato al Fallimento n. 1088/2014 di Sante Tavernese., ovvero mediante **bonifico bancario entro 60 giorni dall'aggiudicazione.**

Il versamento del saldo prezzo potrà anche avvenire ratealmente, nel caso in cui l'aggiudicatario ne abbia fatto richiesta nell'offerta e dimostri la sussistenza di giustificati motivi oggettivi, comunque non oltre 12 mesi dall'avvenuta aggiudicazione.

Le rate dovranno essere corrisposte entro il giorno 5 di ogni mese con bonifico bancario (IBAN IT30Q0200805340000103622238).

In tal caso l'aggiudicatario, sempre che ne faccia richiesta, potrà essere immesso nel possesso dell'immobile venduto, a condizione che sia prestata una fideiussione bancaria, autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da un istituto di credito, per un importo pari ad almeno il trenta per cento del prezzo di vendita. In caso di inadempimento dell'aggiudicatario si applicano le disposizioni dell'art. 587 c.p.c.

Al momento della sottoscrizione dell'atto di vendita, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché al pagamento del compenso al Notaio rogante per la stipula dell'atto di compravendita e del verbale di aggiudicazione, per la registrazione, trascrizione e voltura dello stesso atto. La cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli sugli immobili, così come risultante dai certificati

ventennali rilasciati dallo stesso Notaio dott. Natale Votta, sarà ad esclusivo onere dell'aggiudicatario. Il sig. Giudice delegato, ai sensi dell' art. 108 l.f., ne ordinerà con decreto la cancellazione all'Ufficio del Territorio competente.

Al termine dei quattro esperimenti di vendita sopra indicati, eventualmente rimasti infruttuosi, si procederà ad effettuare ulteriori n. 4 esperimenti di vendita, con una riduzione del prezzo base del 10% susseguente ad ogni esperimento rimasto infruttuoso; per questi esperimenti di vendita i rilanci minimi saranno ridotti del 50% mentre rimarranno invariate tutte le restanti condizioni.

Tutte le spese e gli oneri saranno a completo carico dell'aggiudicatario, ivi comprese le spese notarili e le imposte indirette dovute, fatta eccezione per l'IMU e la TASI, conseguenti al trasferimento. Il notaio incaricato della redazione dell'atto di trasferimento sarà il dott. Natale Votta, con studio in Roma Largo Leopoldo Fregoli n.8.

III. AZIONI RECUPERATORIE E REVOCATORIE.

1) IMPUGNAZIONE ATTO DI DIVISIONE

Lo scrivente Curatore, giusta autorizzazione della S.V. Ill.ma, ha impugnato, con il patrocinio del Prof. Avv. Giovanni Doria l'atto di divisione, repertorio n. 15529 – raccolta n. 10479, del 25 luglio 2013 a rogito del Dott. Stefano Bompadre, notaio in Roma, iscritto al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, intercorso tra il socio accomandatario fallito [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED] avente ad oggetto i beni indicati nel paragrafo A-18) del presente programma di liquidazione.

La causa è attualmente pendente presso il Tribunale di Roma, Sez. Fall., Dott. Ceccarini Adolfo, rubricata con R.g. n. 76143/2016; l'udienza di prima

comparizione è stata fissata per il giorno 16 febbraio 2017, ore 10,30.

2) AZIONI REVOCATORIE

Lo scrivente intende promuovere su autorizzazione della S.V. Ill.ma la seguente azione revocatoria ex art. 67 co. 1, l.f., essendovi stati atti, fatti e comportamenti lesivi degli interessi della massa creditoria e segnatamente:

Nell'anno anteriore alla dichiarazione di fallimento, precisamente in data 10.01.2014, la società fallita ha alienato alla Sig.ra [REDACTED] un appartamento, un vano cantina e un locale autorimessa siti in Roma, in Via Ernesto Monaci n. 13, censiti al catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 588, particella 169, subalterni 507e 21, al prezzo complessivo di € 600.000,00.

Tale corrispettivo risulta essere inferiore di oltre un quarto rispetto ai valori delle quotazioni immobiliari pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate afferente l'anno 2014 (nde. anno in cui è avvenuta la vendita). Peraltro, dall'atto di compravendita *de qua*, gli immobili non risultano essere gravati da pesi, vincoli, oneri e privilegi e difformità urbanistiche tali da giustificare una riduzione del prezzo di vendita nettamente inferiore al valore di mercato.

Con provvedimento della S.V. Ill.ma del 29.5.2017 la curatela è stata autorizzata a promuovere azione revocatoria avverso la vendita di che trattasi con la difesa e rappresentanza dell'avv. Marina Cordopatri.

IV) QUOTE DI SOCIETA'

Il socio accomandatario fallito Sig. [REDACTED] è titolare delle seguenti quote sociali:

1) quota del valore nominale di € 27.192,00, pari al 33,99% del capitale

sociale della società [REDACTED] con capitale dichiarato pari a € 79.999,00, **oggi fallita**. Lo scrivente curatore ha presentato domanda di insinuazione allo stato passivo del fallimento [REDACTED] per i crediti di garanzia vantati; domanda peraltro ancora non esaminata;

2) quota del valore nominale di € 17.850,00, pari al 70% del capitale sociale della società [REDACTED] con capitale sociale dichiarato pari a € 25.500,00, interamente sottoscritto e versato, con sede legale in Roma, via Antonio Mordini n. 14.

Con elaborato peritale del 30.05.2015, il Dott. Paolo Carbone, nominato dalla procedura, ha stimato la predetta partecipazione al 31.12.2014.

L'oggetto sociale di [REDACTED] consiste nella gestione dell'istruzione di ogni ordine e grado e di ogni attività attigua e strumentale.

In particolare, la società si occupa della gestione di un Istituto di formazione superiore, articolato in Liceo Classico, Liceo Scientifico, Tecnico Commerciale e Geometra. L'attività di formazione viene resa avvalendosi della collaborazione di circa 50 addetti tra professori, personale ATA e di segreteria ed è svolta in due locali siti in Roma, rispettivamente in Via Giacomo Boni n. 1 e in Via Ernesto Monaci n. 11.

A decorrere dall'anno scolastico 2000/2001, l'Istituto Pirandello è stato riconosciuto come scuola paritaria ai sensi dell'art. 1, comma due, Legge 10.03.2000, n. 62.

Nel periodo che va dal 2010 al 2014, si è registrato un incremento dei debiti con decremento del valore della produzione e dei margini economici.

Il perito ha stimato al 31.12.2014 il capitale economico dell'Istituto Pirandello con un valore nullo, da ciò l'inconsistenza del valore della

quota sociale del Sig. ██████████

Il fallimento ha designato nuovo amministratore della società il ██████████

██████████ il quale è stato nominato con assemblea dei soci del 15/7/2015;

3) quota del valore nominale di € 200.000,00 pari al 10% del capitale sociale

della società ██████████ società oggi fallita- c.f. ██████████

con capitale sociale dichiarato pari a € 2.000.000,00;

4) quota intestata al socio ██████████ del valore nominale di €

45.441,00 pari al 99% del capitale sociale della società ██████████

██████████, c.f. ██████████ con capitale sociale dichiarato pari

a € 45.900,00. Ai sensi dell'art. 2288 in conseguenza del fallimento del sig.

██████████ la società ha comunicato l'estromissione dello stesso dalla

società. Nulla è stato ad oggi liquidato dalla società per la partecipazione;

5) quota del valore nominale di € 23.409,00 pari al 51% del capitale sociale

della società ██████████ c.f. ██████████ con

capitale sociale dichiarato pari a € 45.900,00, con sede legale in Roma, via

Antonio Mordini n. 14.

Con elaborato peritale del 19.06.2015, il Dott. Paolo Carbone ha stimato la

predetta partecipazione.

L'oggetto sociale consiste nella gestione di eventi (ad. esempio, matrimoni,

convention), attraverso il coordinamento delle rispettive maestranze, senza

l'impiego di personale.

In data 11.02.2013, la società è stata posta in liquidazione, a causa della crisi,

determinata da ingenti perdite che hanno eroso il capitale.

Il perito ha constatato che non si ravvisano condizioni di operatività e di

funzionamento e che sussiste un surplus di debiti rispetto agli elementi attivi.

Per tali ragioni, ha stimato il valore economico della società e della quota sociale di proprietà del Sig. ██████████ pari a zero.

La sig. ██████████ ha formalizzato una proposta di acquisto di € 1.500,00 per la quota del 51% del capitale sociale di proprietà del Sig. ██████████, oggi fallito;

6) quota del valore nominale di € 9.996, pari al 98% del capitale sociale nella società ██████████ -società fallita-c ██████████ con capitale sociale dichiarato pari a € 10.200,00;

7) quota del valore nominale di € 475.000,00 pari al 95% del capitale sociale nella società ██████████ c.f. ██████████ con capitale sociale dichiarato pari a € 500.000,00, con sede legale in ██████████

Con elaborato peritale del 20.06.2015, il Dott. Paolo Carbone ha stimato la predetta partecipazione.

L'oggetto sociale consiste nell'acquisto e vendita, per conto proprio e di terzi, di autoveicoli e automezzi in genere, nonché nell'assistenza meccanica e di carrozzeria, soccorso stradale, rimozione, traino di veicoli e ogni altra attività attigua e strumentale. In particolare, la società è concessionaria ufficiale di ██████████

Tuttavia, con diffida del 10.06.2015, la predetta società ha ingiunto il pagamento di € 222.246,88, pena la risoluzione del contratto di concessione intercorso con ██████████

Pertanto, il perito ha constatato che non si ravvisano condizioni di operatività e di funzionamento e che sussiste un surplus di debiti soprattutto nei confronti dei fornitori rispetto agli elementi attivi.

Per tali ragioni, ha stimato il valore economico della società e della quota

sociale di proprietà del Sig. [REDACTED] pari a zero,

8) quota del valore nominale di € 9.500,00, pari al 95% del capitale sociale della società [REDACTED] c.f. [REDACTED] con capitale sociale dichiarato pari a € 10.000,00, con sede legale corrente in [REDACTED]

Con elaborato peritale del 30.05.2015, il Dott. Paolo Carbone ha stimato la predetta partecipazione.

L'oggetto sociale consiste nell'attività di intermediazione assicurativa, esercitata in forza del contratto di agenzia con [REDACTED], presso la sede della concessionaria [REDACTED]

In data 1.12.2014, la società ha rimesso il proprio mandato aziendale e il 31.03.2015 è stata posta in stato di liquidazione.

Da ciò è derivata una significativa contrazione del volume d'affari, tale da non consentire alla società la remunerazione dei fattori produttivi, senza alcuna prospettiva di aumentare i futuri flussi economici.

Ciò stante, il perito ha stimato il valore economico della società e della quota sociale di proprietà del Sig. [REDACTED] pari a zero.

9) quota del valore nominale di € 49.500, pari al 99% del capitale sociale della società [REDACTED] c.f. [REDACTED] con capitale sociale dichiarato pari a € 50.000,00.

Ai sensi dell'art. 2288 in conseguenza del fallimento del sig. [REDACTED] la società ha comunicato l'estromissione dello stesso. Successivamente con comunicazione del 25 Marzo 2017 il socio accomandante ha comunicato che "stante la situazione debitoria della società alla quale la scrivente è stata chiamata a rispondere in proprio ai sensi e per gli effetti degli artt.2291 e

2304 c.c. ed essendo la società priva di qualunque attivo non potrà essere liquidato alcun importo né a titolo di quota sociale che di eventuali utili pregressi”;

10) quota del valore nominale di € 4.000, pari al 5% del capitale sociale nella società [REDACTED] c.f. [REDACTED] con capitale sociale dichiarato pari a € 80.000,00;

11) quota del valore nominale di € 49.500,00, pari al 99% del capitale sociale nella società [REDACTED] con capitale sociale dichiarato pari a € 50.000,00.

Ai sensi dell'art. 2288 in conseguenza del fallimento del sig. [REDACTED] la società ha comunicato l'estromissione dello stesso dalla compagine sociale.

Successivamente con comunicazione del 25 Marzo 2017 il socio accomandante ha comunicato che “ stante la situazione debitoria della società alla quale la scrivente è stata chiamata a rispondere in proprio ai sensi e per gli effetti degli artt.2291 e 2304 c.c. ed essendo la società priva di qualunque attivo non potrà essere liquidato alcun importo né a titolo di quota sociale che di eventuali utili pregressi”;

12) quota del valore nominale di € 45.000, pari al 90% del capitale sociale nella società [REDACTED] c.f. [REDACTED] con capitale sociale dichiarato pari a € 50.000,00.

Nell'ambito delle predette partecipazioni sociali, il Curatore ha svolto le attività qui di seguito indicate:

- **Istituto Pirandello S.r.l.**

Il Curatore ha partecipato alle seguenti assemblee ordinarie:

- assemblea del 10.03.2015, nella quale si è preso atto che l'andamento della

società presenta criticità. In tale riunione, si è deliberato di limitare i poteri dell'amministratore unico della società agli atti di ordinaria amministrazione;

- assemblea del 9.06.2015, deserta, in quanto non validamente costituita, in assenza dell'amministratore unico, Sig.ra [REDACTED] e che, in data 27.05.2015, ha rassegnato le dimissioni dalla carica;

- assemblea del 15.07.2015, nella quale è stato nominato il [REDACTED] quale nuovo amministratore unico della società, in virtù del provvedimento di designazione emesso dal giudice delegato, Dott. Giuseppe Di Salvo, in data 8.06.2015.

Da ultimo, si evidenzia che, nelle date del 13.07.2015 e del 24.07.2015, la

Sig.ra [REDACTED] C.F. [REDACTED] nata ad [REDACTED] ha formulato offerta di acquisto delle quote della società [REDACTED]

[REDACTED] di proprietà del [REDACTED] al prezzo di €

15.000,00. La socia Sig.ra [REDACTED], proprietaria della quota pari al 30% del capitale sociale, con dichiarazione del 16.07.2015, ha manifestato l'interesse di esercitare il diritto di prelazione nelle forme prescritte dall'art. 2471, comma terzo, cod. civ.,

A seguito dell'attività ricognitiva ed accertativa svolta dal nuovo amministratore [REDACTED] nominato dalla procedura, riguardante gli esercizi passati nel corso dei quali legale rappresentante è stata la Sig. [REDACTED] sono emerse irregolarità ed ammanchi patrimoniali.

Inoltre a causa della flessione del volume di attività è stato accertato che la stessa società non ha equilibrio economico- finanziario.

L'amministratore unico dott. [REDACTED] ha convocato l'assemblea ordinaria dei soci per il 3 Agosto 2017 per deliberare sul seguente ordine del

giorno:

"1. Approvazione Bilancio d'esercizio al 31/12/2014 – Deliberazioni inerenti e conseguenti; 2. Convocazione assemblea dei soci ai sensi dell'art. 2482-ter c.c.; 3. Delibera azione di responsabilità ai sensi dell'art. 2476; Delibera compenso Amministratore unico dal 15/7/2015; 5. Varie ed eventuali".

• **[REDACTED] in liquidazione**

Il Curatore ha partecipato alle seguenti assemblee ordinarie:

- assemblea del 10.03.2015, nella quale si è deliberato di limitare i poteri del liquidatore della società agli atti di ordinaria amministrazione;

- assemblea del 3.02.2016, nella quale è stato approvato all'unanimità il bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2014.

Si osserva che, tramite comunicazione di posta elettronica certificata del 9.02.2016, è stata trasmessa offerta di acquisto della quota di spettanza del Sig. [REDACTED] da parte della società [REDACTED] al prezzo di € 1.500,00.

• **[REDACTED]**

Il Curatore ha partecipato alle seguenti assemblee ordinarie:

- assemblea del 10.03.2015, nella quale si è preso atto che sussistono criticità sull'andamento della società. In tale riunione, il sottoscritto ha chiesto che venga convocata altra assemblea per mettere in liquidazione anticipata la società. Inoltre, si è deliberato di limitare i poteri dell'amministratore unico agli atti di ordinaria amministrazione;

- assemblea del 21.05.2015, nella quale i soci si sono riservati in merito alla sostituzione dell'amministratore, in attesa dell'esito dell'accertamento peritale

del Dott. Paolo Carbone;

- assemblea del 4.06.2015, nella quale si è deliberato di soprassedere circa la messa in liquidazione della società;

d) assemblea del 29.07.2015, nella quale, preso atto della crisi irreversibile della società, all'unanimità, i soci hanno autorizzato l'amministratore unico a presentare istanza di fallimento in proprio.

•

Il Curatore ha partecipato alla seguente assemblea ordinaria:

- assemblea del 24.03.2015, nella quale, all'unanimità, si è deliberato di sciogliere anticipatamente la società per impossibilità di conseguire l'oggetto sociale e di nominare come liquidatore l'amministratore unico, la Sig.ra

Delle partecipazioni sopra elencate a seguito degli accertamenti eseguiti, non si ritiene di acquisire alla massa attiva del fallimento, oltre le società fallite e quelle nelle società personali (per le quali oltre ad essere inconsistenti patrimonialmente, per le stesse a seguito del fallimento del sig. è avvenuta l'esclusione di diritto), e in quanto le stesse sono inconsistenti patrimonialmente e di nessuna utilità economica per la procedura.

Per quanto riguarda la società la stessa verrà sciolta e messa in liquidazione e promossa azione di responsabilità nei confronti del precedente amministratore. Liquidatore verrà nominato il

Pertanto si procederà alla vendita della partecipazione nella in liquidazione. Considerato che il consulente del fallimento dott. Paolo Carbone ha attribuito valore nullo alla predetta partecipazione, il prezzo base è

rappresentato dall' offerta ricevuta dal curatore di € 1.500,00 per [REDACTED]

[REDACTED] -rilancio minimo € 500,00-.

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova la partecipazione mediante la raccolta di offerte da depositare presso lo studio del curatore in Roma viale Bruno Buozzi n. 5, regolarmente cauzionate, entro le ore 19,00 del primo giorno feriale precedente a quello fissato per l'asta.

La domanda di partecipazione potrà essere presentata personalmente o attraverso un legale, per persona da nominare - entro 3 giorni dalla gara, si dovrà comunicare il nome dell'aggiudicatario - e dovrà contenere:

- il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato la quota. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle condizioni di vendita;

All'offerta dovrà essere allegata:

- qualora l'offerente è una società, un certificato di vigenza rilasciato dal registro delle imprese avente data non precedente a 15 giorni, da cui risulti il legale rappresentante ed i suoi poteri di firma;
- una fotocopia del documento di identità dell'offerente;
- **assegno circolare non trasferibile** intestato al Fallimento n. 1088/2014 Sante Tavernese, pari al 10 per cento del prezzo base d'asta, a titolo di cauzione;

Qualora i partecipanti non divengano aggiudicatari, la cauzione sarà loro immediatamente restituita, dopo la chiusura dell'incanto. Qualora non verranno effettuate offerte il verbale di asta deserta sarà redatto dal curatore.

Nel caso vi sia un'unica offerta, regolarmente cauzionata, e l'offerente non sia presente il giorno dell'asta, la quota di partecipazione sarà aggiudicata allo stesso offerente.

In caso di offerte la gara all'incanto si svolgerà davanti al curatore presso lo studio in Roma, viale Bruno Buozzi n. 5, secondo la procedura fissata dal cpc.

La quota sociale verrà provvisoriamente aggiudicata a chi avrà fatto l'offerta più alta. L'aggiudicazione diviene definitiva decorsi dieci giorni dall'aggiudicazione provvisoria e sempre che entro tale termine non sia stata presentata una valida offerta in aumento di quinto. Inoltre l'aggiudicazione verrà comunicata agli altri soci della società per l'esercizio del diritto di prelazione. Qualora non sarà esercitato il diritto di prelazione nei termini di statuto, l'aggiudicazione sarà definitiva. Nel caso di esercizio del diritto di prelazione la quota sarà aggiudicata al socio alle medesime condizioni.

Il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese è di trenta (30) giorni dall'aggiudicazione definitiva;

Il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri accessori sarà di 30 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva.

Alla vendita non sarà applicabile l'art. 571 c.p.c. previsto per la presentazione di offerte in diminuzione del 25% del prezzo base.

Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante **assegno circolare** intestato al Fallimento n.1088/2014 di Sante Tavernese, entro 30 giorni

dall'aggiudicazione definitiva, ovvero mediante bonifico bancario.

In sede di stipula dell'atto di vendita, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto della quota, nonché al pagamento del compenso al Notaio rogante per la stipula dell'atto di cessione, per la registrazione, trascrizione alla CCIAA.

Della vendita sarà data pubblica notizia mediante:

- notifica dell'avviso di vendita a ciascuno dei creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sulla quota ed ai creditori pignorati iscritti, secondo le risultanze della CCIAA;

- pubblicazione sul bisettimanale "Porta Portese" e sul sito "Astegiudiziarie.it".

Verranno esperiti n. 4 tentativi di vendita; al termine di ogni esperimento di vendita, in caso di esito infruttuoso, il prezzo base di vendita verrà ridotto del 20%. Il primo esperimento di vendita verrà eseguito ai prezzi base sopra indicati.

Qualora non vi fossero offerte, a seguito della procedura competitiva la quota sarà aggiudicata alla sig. [REDACTED] già socia, al prezzo di € 1.500,00 oltre oneri.

V) ALIENAZIONE MOTOCICLO

E' stata inventariata una moto marca Moto Guzzi immatricolata il 16/3/2005 dell'anno 1973 targata CJ 72235, stimata dal sottoscritto € 2.000,00.

Detto bene verrà alienato mediante procedura competitiva con vendita a trattativa privata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, al prezzo base di stima di € 2.000,00,

Verranno esperiti n. 3 tentativi di vendita, ognuno dei quali preceduto dalla

pubblicazione dell'annuncio sul bisettimanale "Porta Portese" e sul sito "Astegiudiziarie.it" per un periodo di due settimane ciascuno. L'annuncio dovrà essere pubblicato almeno sette giorni prima della scadenza per la raccolta delle offerte.

Al termine di ogni esperimento di vendita, in caso di esito infruttuoso, il prezzo base di vendita verrà svalutato del 20%. Qualora vi fossero più offerte, si procederà a fissare una gara informale tra gli offerenti davanti al Curatore. I rilanci minimi dovranno essere di € 100,00. Al termine dei tre esperimenti, eventualmente rimasti infruttuosi si procederà alla vendita al prezzo minimo di € 500,00. Anche in questo caso qualora vi fossero più offerte si procederà a fissare una gara tra gli offerenti davanti al Curatore. I rilanci minimi dovranno essere di € 100,00.

In caso di mancanza di offerte, si procederà all'abbandono del bene e alla effettuazione di tutte le procedure per la loro alienazione, distruzione e/o rottamazione.

Le domande di partecipazione dovranno essere irrevocabili per giorni 30 e dovranno essere cauzionate del 10% del prezzo base; dovranno essere altresì depositate in busta chiusa presso lo studio del curatore e prevedere l'impegno a partecipare all'eventuale gara tra gli offerenti a pena di perdita della cauzione prestata.

Il saldo prezzo dovrà essere corrisposto entro e non oltre 30 giorni dalla definitiva aggiudicazione. Tutti gli oneri di trasferimento saranno a completo carico dell'aggiudicatario.

VI) BENI NON COMPRESI NEL FALLIMENTO EX ART. 46 L.F..

Il Sig. ██████████ è titolare di un credito di natura strettamente personale

pari all'importo complessivo di € 52.402,67, derivante dal riconoscimento da parte della Compagnia di Assicurazione [REDACTED] del risarcimento del danno biologico, subito dallo stesso in data 11.10.2013 a seguito di un incidente stradale, con l'autovettura smart fortwo targata DFO142LF di proprietà di [REDACTED] condotta dal Sig. [REDACTED]

Al riguardo, si osserva che, con provvedimento del 18.01.2016, il Giudice Delegato, Dott. Giuseppe Di Salvo, ha autorizzato il fallito ad incassare e trattenere la somma pari all'importo di € 35.395,67. Il fallimento ha incassato la somma di € 7.007,00 erogata sempre dalla stessa compagnia di assicurazione per l'inabilità temporanea.

Successivamente, con istanza dell'11.06.2016, il Sig. [REDACTED] tramite il suo legale, avv. Ilaria Cerchi, ha chiesto di essere autorizzato ad incassare l'ulteriore importo di € 10.000,00, ossia la somma residua del danno biologico da invalidità permanente riconosciuto dalla Compagnia di Assicurazione. Il Sig. Giudice delegato ha autorizzato ad incassare tale somma con provvedimento del 13.06.2016.

* * *

Quanto sopra premesso

CHIEDE

che il Sig. Giudice Delegato ai sensi dell'art. 41, IV comma l.fall., non essendo stato costituito il Comitato dei Creditori per indisponibilità degli stessi, voglia approvare il programma di liquidazione e successivamente autorizzare l'esecuzione degli atti ad esso conformi. Il termine per l'esecuzione del programma di liquidazione si ritiene possa indicarsi al 31 Dicembre 2019.

Con ossequi.

Roma, 31 Luglio 2017

IL CURATORE

(dott. Claudio Santini)



Con ossequi.

Roma, 31 Luglio 2017

ASTE GIUDIZIARIE.it

IL CURATORE

(dott. Claudio Santini)

ASTE GIUDIZIARIE.it

Visti gli artt. 411 IV c
 e 104 del L.F. n.
 138 del 2011, il programma
 di liquidazione
 autorizzato dall'Espresso
 del 3/8/17

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
 DEPOSITO
 Roma, il 18.08.17
 IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
 Maria Antonietta Mazzocini

TRIBUNALE DI ROMA
FALLIMENTO n. 1088/2014 DELLA [REDACTED]
[REDACTED] e del socio accomandatario [REDACTED]
Giudice Delegato Dott.ssa Bordo Caterina

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

INCARICO PER L'ASSISTENZA ALLA VENDITA DEI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto Dott. Claudio Santini, con studio in viale B. Buozzi 5 - 00197 - Roma (RM), in qualità di Curatore del Fallimento della società Immobiliare Bologna Sas con sede legale in Via Ravenna 21 - 00161 - Roma (RM), P. IVA 01993861002,

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

premessi che

- i. IT Auction S.r.l. (di seguito denominata "ITA") è un soggetto specializzato ai sensi dell'art. 107 L.F. nell'organizzazione e nella gestione di aste competitive online che si svolgono attraverso i portali www.industrialdiscount.it, www.publicdiscount.it, www.realestatediscount.it;
- ii. in riferimento all'assistenza nella vendita dei beni immobili, www.realestatediscount.it e www.venditegiudiziarieitalia.it sono entrambi portali in possesso dei requisiti previsti dal DM 31.10.2006, iscritti all'elenco tenuto dal Ministero della Giustizia per tutti i Distretti di Corte di Appello d'Italia (P.D.G. 09.03.2016);
- iii. ITA, inoltre, è anche gestore delle vendite e gestore della pubblicità iscritto al n. 6 del Registro dei gestori della vendita telematica (P.D.G. del 29.09.2017) attraverso il portale www.venditegiudiziarieitalia.it;
- iv. Il Tribunale di Roma con sentenza n. ___ del ___/___/20___ ha dichiarato il Fallimento n. ___/20___ della società [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] - [REDACTED] P. IVA [REDACTED];
- v. ai sensi degli artt. 104 ter e 105 L.F., in esecuzione del Programma di Liquidazione approvato dal Comitato dei creditori in data ___/___/___ ed autorizzato dal Giudice Delegato in data ___/___/___, intende porre in vendita i beni immobili all'attivo del Fallimento in conformità al Programma di liquidazione autorizzato;
- vi. mediante la sottoscrizione del presente *Incarico per l'assistenza alla vendita dei beni immobili* (di seguito denominato "incarico") ha scelto di avvalersi, in via esclusiva, della società ITA al fine di porre in vendita, mediante aste competitive online ai sensi dell'art. 107 co. 1 L.F., i beni immobili all'attivo del Fallimento succitato come specificati nel Programma di liquidazione ed analiticamente descritti nella Perizia di stima redatta dal tecnico incaricato. I suddetti documenti sono allegati al presente incarico rispettivamente quali "Allegato A" e "Allegato B";
- vii. ha preso visione delle "Condizioni Generali di Vendita" pubblicate da ITA sul sito web www.realestatediscount.it, conosciute ed accettate dagli utenti che si registrano sul sito, che regolamentano le modalità di vendita dei beni e lo svolgimento delle aste on-line.

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

Incarica

formalmente la società IT Auction S.r.l., P.I. 02410510396, con sede legale in via G. Galilei n. 6 a Faenza (RA), conferendo incarico alla stessa affinché realizzi ed attui un piano di assistenza e gestione alla vendita dei beni immobili all'attivo del succitato Fallimento, disciplinato dai seguenti articoli ed accettato da ITA mediante la sottoscrizione del presente incarico.

Art. 1 - Efficacia delle premesse

- i. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente incarico.

Art. 2 - Oggetto dell'incarico

- i. Il presente incarico è conferito in favore di ITA in esclusiva, ed è finalizzato alla realizzazione nonché esecuzione di un piano di gestione e assistenza alla vendita dei beni immobili all'attivo del Fallimento n. 1088/2014 della società [REDACTED] come indicati nel Programma di liquidazione (*Allegato A*).
- ii. Gli immobili oggetto del presente incarico sono di seguito elencati e identificati:

| LOTTO | CATASTO (TERR./FABB.) | COMUNE, INDIRZZO | FOGLIO | PART. | SUB. | CAT. | PREZZO BASE D'ASTA 1° ESP. |
|-------|--------------------------|---------------------|--------|-------|------|------|----------------------------------|
| 1 | | | | | | | |
| 2 | | | | | | | |
| 3 | | | | | | | |

Il presente elenco rappresenta l'insieme degli immobili oggetto di vendita organizzati in n. _____ LOTTI/UNICO LOTTO come sopra identificati. Ciascun lotto sarà descritto con una propria Scheda di vendita sul sito www.realestatediscount.it e sarà oggetto di una alienazione autonoma e indipendente dagli altri lotti.

- iii. La vendita si potrà svolgere anche attraverso un'asta on-line sul portale www.realestatediscount.it.

Art. 3 - Decorrenza e durata dell'incarico

- i. L'incarico decorre dalla sottoscrizione del presente documento ed è conferito in esclusiva per la realizzazione di un numero di esperimenti di vendita da concordarsi con la Procedura (tipicamente 4) per la durata complessiva di 12 (dodici) mesi a far data dalla pubblicazione delle Schede di vendita relative agli immobili sul portale www.realestatediscount.it.
- ii. Decorsi i primi 12 (dodici) mesi dalla pubblicazione delle Schede di vendita, nel caso in cui il compendio immobiliare affidato non sia stato completamente alienato, l'incarico si intende tacitamente rinnovato, alle medesime condizioni, di 12 (dodici) mesi in 12 (dodici) mesi.

- iii. Le parti concordemente approvano l'automatico tacito rinnovo del presente incarico sino al perfezionamento della vendita.

Art. 4 - Modalità di vendita

- i. Il presente incarico prevede la pubblicazione di un numero di esperimenti di vendita da concordarsi con la Procedura (tipicamente 4), che verranno realizzati nell'arco di 12 (dodici) mesi decorrenti dalla data di pubblicazione delle Schede di vendita relative agli immobili sul portale www.realestatediscount.it.
- ii. ITA, in accordo con il Curatore, stabilisce le date degli esperimenti di vendita secondo un calendario di adempimenti successivi ("*Calendario delle vendite*") che copre un arco temporale di 12 mesi (*Allegato C*).
- iii. La definizione da parte del Curatore del *Calendario delle vendite* rappresenta condizione necessaria per la pubblicazione degli esperimenti di vendita (tipicamente 4).
- iv. Si precisa che, nelle more della fissazione del *Calendario delle vendite*, ovvero qualora non siano ancora state fissate le date delle vendite, verrà pubblicata sul portale www.realestatediscount.it un'anteprima della vendita dell'immobile e dei relativi documenti allegati forniti dalla Procedura (perizia, planimetrie) al fine di pubblicizzare la vendita e raccogliere eventuali manifestazioni di interesse.
- v. Contestualmente alla pubblicazione delle Schede di vendita prenderà avvio l'attività promozionale di marketing indicata nel successivo paragrafo "*Pubblicizzazione della vendita*". La pubblicazione degli esperimenti di vendita avverrà, invece, solo successivamente all'invio a ITA da parte del Curatore dell'*Avviso di vendita* sottoscritto.
- vi. Gli esperimenti successivi al primo prevedranno riduzioni progressive del prezzo di vendita, come stabilito dal programma di liquidazione, approvato sulla base del suindicato *Calendario delle vendite* (*Allegato C*).
- vii. Tra la chiusura di un esperimento e l'apertura dell'esperimento successivo sarà previsto un periodo di tempo definito "*Manifestazione di interesse*", durante il quale i potenziali interessati potranno liberamente presentare manifestazioni di interesse di qualsiasi entità finalizzate all'acquisto dell'immobile.
- viii. ITA si impegna a comunicare alla Procedura, prima dell'apertura dell'esperimento successivo, le manifestazioni di interesse eventualmente ricevute, e queste ultime, se approvate dalla Procedura, potranno essere assunte quali prezzo base d'asta per l'esperimento di vendita seguente.
- ix. Il presente incarico si intende tacitamente rinnovato, di 12 (dodici) mesi in 12 (dodici) mesi, fino al perfezionamento della vendita.
- x. Nell'*Avviso di vendita* pubblicato on line da ITA in accordo con il Curatore, verranno riportati, oltre alla descrizione dell'immobile, alle modalità e ai moduli necessari per formulare l'offerta, anche il compenso a favore di ITA e i relativi termini di pagamento.

Art. 5 - Obblighi per ITA

In riferimento all'attività di liquidazione dell'attivo immobiliare del Fallimento n. 1088/2014, ITA propone un piano di assistenza alla vendita e gestione degli immobili della Procedura suddiviso in due fasi antecedenti e propedeutiche alla vendita, e due fasi successive di organizzazione e gestione della vendita stessa:

- A. Analisi e rappresentazione dei luoghi;

- B. Pubblicizzazione della vendita;
- C. Organizzazione degli esperimenti d'asta direttamente sul portale online www.realestatediscount.it;
- D. Redazione di *Report* conclusivo.

A. Analisi e rappresentazione dei luoghi

Questa prima fase ricognitiva ha come scopo la produzione di elaborati grafici (disegni planimetrici), fotografici e di sintesi (testo) che descrivano il bene immobile, il lotto e il contesto in cui lo stesso è collocato.

I dati verranno raccolti durante un sopralluogo svolto ad opera di Tecnici qualificati incaricati da ITA.

Gli elaborati realizzati da ITA sono i seguenti:

- i. Descrizione fotografica del contesto in cui è sito l'immobile, con particolare attenzione dedicata alle emergenze tanto negative quanto positive;
- ii. Rilievo fotografico dell'immobile oggetto di analisi, esaustivo in tutte le sue parti (prospetti generali, singoli dettagli delle facciate, immagini generali di tutti i vani accessibili da cui sia possibile determinare la proporzione degli spazi, la qualità delle finiture e dei materiali e anche i principali elementi impiantistici, dettagli interni);
- iii. Descrizione delle finiture e delle dotazioni impiantistiche dei vani che compongono l'immobile;
- iv. Approntamento di disegni planimetrici (dedotti da cartografia già esistente) specifici per la vendita.

B. Pubblicizzazione della vendita

Questa seconda fase ha lo scopo di promuovere su larga scala la vendita degli immobili, in modo tale da rendere edotti della predetta vendita quanti più soggetti potenzialmente interessati e massimizzare, quindi, le possibilità di perfezionamento vendita stessa:

Publicità legale

- i. Assistenza per la pubblicazione dell'annuncio di vendita sul "*Portale delle vendite pubbliche*" (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>), tramite la fornitura di un File XML per il primo esperimento di vendita, utile al caricamento dei dati di compilazione del format annuncio.
- ii. Pubblicazione dell'annuncio di vendita sul portale www.venditegiudiziarieitalia.it, portale di proprietà di IT Auction S.r.l e in possesso dei requisiti previsti dal DM 31.10.2006, iscritto all'elenco tenuto dal Ministero della Giustizia con P.D.G. 09.03.2016. Si specifica che sarà onere di ITA attivare la presente pubblicazione, senza costi a carico della Procedura, selezionando nel menu a tendina sul "*Portale delle vendite pubbliche*" il sito www.venditegiudiziarieitalia.it abilitato ad effettuare pubblicità legale.
- iii. Pubblicazione ad opera di ITA dell'annuncio di vendita sul portale www.realestatediscount.it con accurata descrizione fotografica e tecnica dell'immobile, possibilità di scaricare elaborati grafici e specifiche tecniche che descrivono il lotto e il contesto in cui si trova, modalità di partecipazione all'asta e moduli utili alla formulazione delle offerte. Tale portale, di proprietà di IT Auction S.r.l. e inserito nel network di portali

dedicati alle vendite da procedure concorsuali (www.industrialdiscount.it, www.publicdiscount.it, www.realestatediscount.it) è dedicato esclusivamente alle vendite di beni immobili.

Su tale portale ITA metterà a disposizione del cliente la valutazione, la planimetria, i dati catastali, le fotografie e la documentazione scaricabile in formato pdf (ad es. perizia, *Avviso di vendita*, *ordinanza*).

Publicità commerciale

- iv. Invio di newsletter informative a tutti i clienti del database del portale web www.realestatediscount.it, e a nuovi contatti reperiti sulla base dell'accurato studio dell'immobile e dei soggetti potenzialmente interessati all'acquisto;
- v. Pubblicazione dell'annuncio di vendita all'interno della sezione "Aste Premium" del portale www.fallimenti.it, il portale di riferimento per le procedure concorsuali ed esecutive;
- vi. Pubblicazione dell'annuncio di vendita sui principali marketplace immobiliari italiani, tra i quali si indicano di seguito (a mero titolo esemplificativo, non esaustivo né vincolante): www.casa.it, www.immobiliare.it, www.idealista.it;
- vii. Pubblicazione dell'annuncio di vendita su fino a **900 portali nazionali on-line ad alta visibilità dedicati alle vendite immobiliari**, tra i quali si indicano di seguito (a mero titolo esemplificativo, non esaustivo né vincolante, concordemente con la categoria di appartenenza dell'immobile pubblicizzato):
www.prossimacasa.it, www.appartamentoinvendita.it, www.trovacasa.net,
www.casamix.it, www.wikire.it, www.annunciacasa.com, www.caseasta.it,
www.terrenoinvendita.it, www.solocostruzioni.it, www.prossimocommerciale.it,
www.lottoedificabile.it, www.solocantieri.it, www.casavendesit.it, www.mitula.it,
www.offrocercio.com, www.bachecacase.com
La lista integrale dei portali su cui ITA sponsorizza gli immobili è visualizzabile al seguente link: <http://bit.ly/1NJhN8e>;
- viii. per gli immobili a destinazione d'uso residenziale, pubblicazione dell'annuncio di vendita su www.gate-away.com, portale immobiliare italiano che promuove gli immobili del nostro Paese esclusivamente a potenziali acquirenti esteri.
- ix. Per gli immobili a destinazione d'uso produttiva e industriale la pubblicazione sul portale specializzato www.annunciindustriali.it;
- x. **Pubblicazione sul sito Aste giudiziarie.it a cura ed onere di ITA.**

I servizi sopraelencati saranno automaticamente rinnovati ad ogni esperimento senza costi per la Procedura.

- x. È inoltre facoltà del Curatore richiedere ulteriori servizi aggiuntivi apponendo una firma negli spazi preposti:

| | | |
|--|---------------------|-------------|
| Visualizzazione di un banner pubblicitario nella homepage di ulteriori portali specializzati a scelta; | Costo da concordare | Il Curatore |
|--|---------------------|-------------|

| | | |
|---|--|-------------|
| Realizzazione e divulgazione di un filmato professionale avente ad oggetto l'immobile in vendita; | € 500,00 + IVA per ogni lotto | Il Curatore |
| Pubblicazione, effettuata almeno 30 giorni prima dell'esperimento di vendita, di un annuncio pubblicitario per ogni lotto sul quotidiano <i>Il Resto del Carlino</i> nell'Edizione Regionale <i>Emilia Romagna e Marche</i> (in uscita l'ultima domenica di ogni mese); | € 100,00 + IVA per ogni lotto per ogni esperimento | Il Curatore |
| Pubblicazione, effettuata almeno 30 giorni prima dell'esperimento di vendita, di un annuncio pubblicitario per ciascun lotto sul quotidiano a diffusione nazionale QN – <i>Quotidiano Nazionale</i> (in uscita l'ultima domenica di ogni mese); | € 250,00 + IVA per ogni lotto per ogni esperimento | Il Curatore |

La pubblicazione degli annunci sui quotidiani avviene inserendo ogni lotto all'interno di un singolo modulo. In caso di più lotti di vendita è prevista la possibilità di effettuare preventivi ad hoc, valutando l'inserimento di più annunci all'interno di moduli uniti, a prezzi agevolati.

C. Organizzazione degli esperimenti di vendita direttamente sul portale online www.realestatediscount.it

Al fine di semplificare lo svolgimento dell'asta e minimizzare i costi a carico della Procedura è possibile, a discrezione del Curatore, svolgere l'asta direttamente sul portale web www.realestatediscount.it.

- i. La partecipazione degli utenti all'asta è subordinata ad un processo di abilitazione che ne rende certa l'identità;
- ii. Gli utenti interessati a formulare offerte su un immobile potranno iscriversi all'asta sul sito web www.realestatediscount.it. In seguito all'iscrizione riceveranno, unitamente alla lista dei documenti da presentare per partecipare all'asta (tipicamente il giustificativo del deposito cauzionale e copia di un documento di identità) un codice alfanumerico univoco. Per essere abilitati a formulare offerte è necessario inviare la documentazione richiesta insieme al codice alfanumerico; solo la corrispondenza tra il codice inviato all'utente e quello restituito dall'utente insieme alla documentazione prevista assicurerà l'abilitazione dell'utente stesso alla partecipazione all'asta. La corrispondenza tra i due codici e la correttezza della documentazione prodotta potranno essere verificate dal Curatore o, se presente presso il foro di competenza, da un notaio fornito da ITA e previsto all'interno dell'*Avviso di vendita*. Detto procedimento risulta analiticamente descritto all'interno del "*Disciplinare di gara*", documento che verrà pubblicato sul portale www.realestatediscount.it in allegato alla Scheda di vendita;
- iii. I servizi sopraelencati saranno automaticamente rinnovati ad ogni esperimento.

D. Redazione di Report conclusivo

ITA provvederà alla redazione di *Report* informativi e descrittivi delle attività di marketing effettuate, che saranno resi disponibili al Curatore tramite il proprio profilo personale presente sul portale www.realestatediscount.it a seguito di ogni esperimento di vendita svolto.



Assistenza al Curatore

ITA offre un servizio di assistenza al Curatore, tramite il numero telefonico 0546 1912043 e l'indirizzo e-mail curatori@realestatediscount.com, per far fronte a eventuali domande o dubbi concernenti l'intero iter procedurale.

Art. 6 - Obblighi del Curatore

- i. Il Curatore si impegna ad inviare ad ITA la documentazione e i materiali relativi al compendio immobiliare di seguito indicati:
 - a) Perizie di stima;
 - b) Planimetrie, visure catastali ed estratti di mappa;
 - c) Visure ipotecarie/ipocatastali;
 - d) Documento attestante eventuali spese condominiali arretrate (in caso di beni immobili facenti parte di condominio);
 - e) Attestato di prestazione energetica – APE, se presente;
 - f) Chiavi dell'immobile (ovvero, in difetto, si impegna a garantire ad ogni modo a ITA l'accesso all'immobile per l'espletamento delle attività prodromiche alla vendita e le visite da parte di eventuali Interessati);
 - g) *Avviso di vendita*.
- ii. Il Curatore si impegna ad inviare a ITA la predetta documentazione almeno 30 giorni lavorativi prima della pubblicazione delle Schede di vendita.
- iii. Ogni giorno di ritardo nella consegna a ITA di tali documenti comporterà la possibilità di posporre le date indicate nel *Calendario delle vendite* ad esclusiva discrezione di ITA.
- iv. Il Curatore si impegna a definire, in accordo con ITA, il *Calendario delle vendite* di cui all'*Allegato C*, contenente le tempistiche di realizzo del piano di assistenza alla vendita di cui al presente incarico e le percentuali di ribasso del prezzo di perizia previste per ogni esperimento.
- v. Il Curatore inserirà nell'*Avviso di vendita* di vendita le modalità con le quali potrà essere esercitata la facoltà di presentazione di offerta irrevocabile di acquisto migliorativa, secondo quanto previsto dall'art. 107 co. 4 L.F..
- vi. Il Curatore, al fine di facilitare le operazioni di catalogazione e la gestione della vendita, potrà consegnare a ITA, previa apposita autorizzazione scritta, copia delle chiavi dello stabile, con impegno alla restituzione immediata al termine dell'incarico.
- vii. In caso di impossibilità a presenziare in sede durante gli accessi, il Curatore si impegna a comunicare i recapiti del referente da contattare al fine di effettuare il sopralluogo fotografico delegando il Sig./la Sig.ra _____, tel. _____, e-mail _____, quale persona di riferimento affinché apra e chiuda i locali.
- viii. Il Curatore inserirà nell' *Avviso di vendita* di vendita l'indicazione specifica del termine tassativo previsto per il pagamento delle commissioni di ITA. Il termine per il pagamento delle commissioni dovute a ITA è fissato in 30 (trenta) giorni decorrenti dall'aggiudicazione, e comunque entro e non oltre 15 (quindici) giorni precedenti la data prevista per il rogito.



- ix. Resta onere del Curatore la notifica dell'Avviso di vendita ai creditori ipotecari.
- x. In caso di modifica allo stato di fatto o di diritto dei beni oggetto del presente incarico, il Curatore si impegna ad effettuarne tempestiva comunicazione ad ITA.

Art. 7 - Compenso per ITA

- i. ITA applica una commissione in percentuale sul prezzo di aggiudicazione dei beni immobili. Tale compenso, posto interamente a carico dell'aggiudicatario, verrà calcolato in percentuale sul valore di aggiudicazione, e in caso di esito positivo della stessa, nelle seguenti misure:

| Valore di aggiudicazione | Compenso ITA (oltre oneri di legge) |
|-------------------------------|--|
| Oltre € 700.001 | 1,5% del valore di aggiudicazione |
| Da € 300.001 fino a € 700.000 | 2% del valore di aggiudicazione |
| Da € 150.001 fino a € 300.000 | 2,5% del valore di aggiudicazione |
| Fino a € 150.000 | 3% del valore di aggiudicazione, con un minimo di € 1.000,00 |

- ii. Tale commissione sarà posta interamente a carico dell'aggiudicatario e sarà versata direttamente a ITA.
- iii. La Procedura si fa parte diligente affinché il passaggio di proprietà in capo all'aggiudicatario avvenga a seguito dell'integrale corresponsione del compenso dovuto a ITA secondo quanto previsto nell'Avviso di vendita sottoscritto. Il termine per il pagamento delle commissioni di ITA è fissato in 30 (trenta) giorni decorrenti dall'aggiudicazione, e comunque entro e non oltre 15 (quindici) giorni precedenti la data prevista per il rogito.
- iv. Si precisa che risulta onere della Procedura il pagamento delle spese di pubblicazione dell'annuncio di vendita sul "Portale delle vendite pubbliche".
- v. In caso di rinuncia a liquidare uno o più beni di cui al succitato art. 2, autorizzata dal Giudice Delegato ex art. 104 ter L.F., la Procedura si impegna a liquidare ad ITA la somma pari a € 1.500,00 (€ millecinquecento/00) per ciascun lotto oggetto di rinuncia a titolo di rimborso per l'attività espletata. Nulla sarà dovuto ad ITA nel caso la procedura a seguito degli esperimenti di vendita non avrà venduto gli immobili per mancanza di offerte.
- vi. In caso di mancato pagamento del valore di aggiudicazione nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno. Nulla sarà dovuto ad ITA

Art. 8 -- Clausola penale

- i. L'incarico si intende conferito in esclusiva. Pertanto ove la vendita, durante la vigenza dello stesso, dovesse essere conclusa direttamente dalla Procedura o tramite mediatore od agenzia, anche se a condizioni diverse da quelle sopradescritte, spetterà ugualmente a ITA la commissione d'asta prevista all'art. 7 del presente incarico.

- ii. La commissione d'asta sarà dovuta anche qualora il Curatore, in caso di recesso dal presente incarico, concluda la vendita autonomamente o tramite soggetti terzi entro il termine di 90 (novanta) giorni dalla comunicazione del recesso (da effettuarsi a mezzo PEC o Raccomandata a.r.).

Art. 9 – Recesso

- i. Qualora la Procedura dovesse recedere dal presente incarico prima di addivenire al perfezionamento della vendita (salvo che non sia comunque dovuta ad ITA la commissione d'asta sulla vendita prevista nel caso di cui al precedente art. 8 punto ii.), la stessa si impegna a riconoscere ad ITA a parziale copertura delle spese sostenute, un importo pari ad € 500,00 (€ cinquecento/00) per ogni lotto oggetto di vendita, in aggiunta ad € 500,00 (€ cinquecento/00) per ogni esperimento di vendita pubblicato, da corrispondersi entro 30 (trenta) giorni dalla data della relativa proforma. Nulla sarà dovuto ad ITA nel caso la procedura a seguito degli esperimenti di vendita non avrà venduto gli immobili per mancanza di offerte

Art. 10 - Protezione dei dati personali

- i. Ai sensi del D.lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e successive integrazioni e modificazioni, la Procedura autorizza ITA al trattamento dei propri dati personali per l'esecuzione dell'incarico affidato.
- ii. In particolare la Procedura attesta di essere stata informata circa:
 - a) le finalità e le modalità del trattamento cui sono destinati i dati;
 - b) la natura obbligatoria o facoltativa del conferimento dei dati;
 - c) le conseguenze di un eventuale rifiuto di rispondere;
 - d) i soggetti o le categorie di soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati medesimi;
 - e) i diritti di cui all'art. 7 del D. Lgs. 196/03;
 - f) Titolare del trattamento è IT Auction S.r.l., Via G. Galilei n. 6, Faenza (RA).

Art. 11 - Foro competente

- i. Per qualsiasi controversia relativa alla validità, all'interpretazione, all'esecuzione, all'applicazione e alla cessazione del presente incarico, o connessa allo stesso, è competente in via esclusiva il Foro di Roma.

Art. 12 - Comunicazioni

- i. Le comunicazioni formali tra IT Auction S.r.l. e la Procedura relative al presente incarico saranno effettuate ai seguenti indirizzi e/o PEC:

Fallimento 1088/2014
Cur. Fall. Dott. Claudio Santini
Via B.Buozzi, 5 00197 Roma (RM)
P.E.C.:

f1088.2014roma@pecfallimenti.it

IT Auction S.r.l.
Via Galileo Galilei n. 6
48018 Faenza (RA)
P.E.C.: itauction@pec.it
e-mail: curatori@realestatediscount.com
tel.: 0546 1912043

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Art. 13 – Disposizioni finali

- i. Qualunque modifica e/o integrazione del presente incarico dovrà essere approvata per iscritto da entrambe le Parti a pena di nullità e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.
- ii. Il presente incarico costituisce manifestazione integrale della comune volontà delle Parti.

Roma, li ____/____/____

Fallimento 1088/2014
Il Curatore
Dott. Claudio Santini

Per presa visione e accettazione
IT Auction S.r.l.
Responsabile Sezione Immobiliare
Arch. Matteo Brucoli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegati:

Allegato A: "Programma di liquidazione"

Allegato B: "Perizia di stima"

Allegato C: "Calendario delle vendite" (bozza)

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 e seguenti del Codice Civile, la Procedura dichiara di avere preso visione e di approvare specificamente:

- le clausole di cui ai punti i., ii. e iii. dell'art. 3 del presente contratto:
 - i. L'incarico decorre dalla sottoscrizione del presente documento ed è conferito in esclusiva per la realizzazione di un numero di esperimenti di vendita da concordarsi con la Procedura (tipicamente 4) per la durata complessiva di 12 (dodici) mesi a far data dalla pubblicazione delle Schede di vendita relative agli immobili sul portale www.realestatediscount.it.
 - ii. Decorsi i primi 12 (dodici) mesi dalla pubblicazione delle Schede di vendita, nel caso in cui il compendio immobiliare affidato non sia stato completamente alienato, l'incarico si intende tacitamente rinnovato, alle medesime condizioni, di 12 (dodici) mesi in 12 (dodici) mesi.
 - iii. Le parti concordemente approvano l'automatico tacito rinnovo del presente incarico sino al perfezionamento della vendita.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- le clausole di cui ai punti iii., v. e vi. dell'art. 7 del presente contratto:
 - iii. La Procedura si fa parte diligente affinché il passaggio di proprietà in capo all'aggiudicatario avvenga a seguito dell'integrale corresponsione del compenso dovuto a ITA secondo quanto previsto nell'Avviso di vendita sottoscritto. Il termine per il pagamento delle commissioni di ITA è fissato in 30 (trenta) giorni decorrenti dall'aggiudicazione, e comunque entro e non oltre 15 (quindici) giorni precedenti la data prevista per il rogito.
 - v. In caso di rinuncia a liquidare uno o più beni di cui al succitato art. 2, autorizzata dal Giudice Delegato ex art. 104 ter L.F., la Procedura si impegna a liquidare ad ITA la somma pari a € 1.500,00 (€ millecinquecento/00) per ciascun lotto oggetto di rinuncia a titolo di rimborso per l'attività espletata.
 - vi. In caso di mancato pagamento del valore di aggiudicazione nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso la Procedura si impegna a conferire a ITA una percentuale della cauzione incamerata a titolo di penale pari al 10% (dieci per cento) della cauzione stessa.
- le clausole di cui ai punti i. e ii. dell'art. 8 del presente contratto:
 - i. L'incarico si intende conferito in esclusiva. Pertanto ove la vendita, durante la vigenza dello stesso, dovesse essere conclusa direttamente dalla Procedura o tramite mediatore od agenzia, anche se a condizioni diverse da quelle sopradescritte, spetterà ugualmente a ITA la commissione d'asta prevista all'art. 7 del presente incarico.
 - ii. La commissione d'asta sarà dovuta anche qualora il Curatore, in caso di recesso dal presente incarico, concluda la vendita autonomamente o tramite soggetti terzi entro il termine di 90 (novanta) giorni dalla comunicazione del recesso (da effettuarsi a mezzo PEC o Raccomandata a.r.).
- la clausola di cui al punto i. dell'art. 9 del presente contratto:
 - i. Qualora la Procedura dovesse recedere dal presente incarico prima di addivenire al perfezionamento della vendita (salvo che non sia comunque dovuta ad ITA la commissione d'asta sulla vendita prevista nel caso di cui al precedente art. 8 punto ii.), la stessa si impegna a riconoscere ad ITA a parziale copertura delle spese sostenute, un importo pari ad € 500,00 (€ cinquecento/00) per ogni lotto oggetto di vendita, in aggiunta ad € 500,00 (€ cinquecento/00) per ogni esperimento di vendita pubblicato, da corrispondersi entro 30 (trenta) giorni dalla data della relativa proforma.
- la clausola di cui al punto i. dell'art. 11 del presente contratto:
 - i. Per qualsiasi controversia relativa alla validità, all'interpretazione, all'esecuzione, all'applicazione e alla cessazione del presente incarico, o connessa allo stesso, è competente in via esclusiva il Foro di Ravenna.
- le clausole di cui ai punti i. e ii. dell'art. 13 del presente contratto:
 - i. Qualunque modifica e/o integrazione del presente incarico dovrà essere approvata per iscritto da entrambe le Parti a pena di nullità e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.
 - ii. Il presente incarico costituisce manifestazione integrale della comune volontà delle Parti.

Roma, li ____/____/____

Fallimento 1088/2014
 Il Curatore
 Dott. Claudio Santini

Per presa visione e accettazione
 IT Auction S.r.l.

Responsabile Sezione Immobiliare
 Arch. Matteo Brucoli

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Stampa ricevute dei deposito atti PCT
Ultimo invio del:

Procedura: 1088/2014 -

liquidazione - Desc. Curatore: **Supplemento al Programma di liquidazione**
Desc. SIECIC: **Supplemento al Programma di liquidazione**

- Tipo di atto: **Programma di**

