

TRIBUNALE DI ROMA - SEZIONE FALLIMENTARE

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

INTEGRATA DELLE INDICAZIONI RICHIESTE DAL G.D.



Ill.mo G.D. dott. Claudio Tedeschi

Giudice Delegato del Fallimento QTT PROPERTY S.A.S. DI QUATTRINI  
LUCIANO E INNOCENZI ENZO c.f. 09821961001 E DEI SOCI  
ILLIMITATAMENTE RESPONSABILI QUATTRINI LUCIANO c.f.  
\*\*\*\*\* E INNOCENZI ENZO c.f. \*\*\*\*\* n.

480/2016, il sottoscritto dott. Tommaso Mililli, curatore del fallimento in epigrafe,

PREMESSO

che in data 03/03/2023 il curatore ha presentato il II supplemento al programma di liquidazione ai sensi dell'art. 104 LF;

che il Giudice delegato con provvedimento del 06/03/2023 ha emesso il seguente provvedimento " *al curatore : trattandosi di vendita di beni immobili è opportune che il termine per la preventive pubblicità sia di giorni 45 ex art. 490 comma 2 c.p.c.; quanto ai beni di cui si chiede autorizzazione a non procedere alla relativa liquidazione è necessario dare indicazione nella relativa richiesta del relativo valore che non è ritenuto tale da poter ritenere conveniente per la procedura la dismissione.;*

che il curatore deposita il presente supplemento programma di liquidazione, come integrato delle indicazioni e precisazioni richieste con il predetto provvedimento reso in data 06/03/ 2023.



## I. DETTAGLIO DEI DIRITTI E DEI BENI IMMOBILI

La procedura fallimentare è risultata titolare di diritti reali sulle unità immobiliari di seguito elencate in tabella.

ROMA (QTT PROPERTY – S.A.S DI QUATTRINI LUCIANO & C.) CF: 09821961001	TITOLARITA'	DATI CATASTALI
C/2 – MAGAZZINO E LOCALI DEPOSITO – VIA ORAZIO, 31	proprietà 1/1	fgl 406 plla 125 sub 96
C/6 – AUTORIMESSE – VIA CASSIA, 1825	proprietà 1/1	fgl 45 plla 1680 sub 48
C/6 – AUTORIMESSE – VIA CASSIA, 1825	proprietà 1/1	fgl 45 plla 1680 sub 49
C/6 – AUTORIMESSE – VIA CASSIA, 1825	proprietà 1/1	fgl 45 plla 1680 sub 71
ROMA e provincia (INNOCENZI ENZO) CF:*****	TITOLARITA'	DATI CATASTALI
A/2 – APPARTAMENTO – VIA DEI MONTI DI PRIMAVALLE, 356	(da verificare)	fgl 356 plla 805 sub 14
TERRENO – CINETO ROMANO	oneri (da verificare)	fgl 2 plla 182
TERRENO – CINETO ROMANO	oneri (da verificare)	fgl 2 plla 55
TERRENO – SAN CESAREO	usufrutto 1000/1000	fgl 73 plla 109
TERRENO – TIVOLI	comproprietà (da verificare)	fgl 60 plla 70
TERRENO – TIVOLI	comproprietà (da verificare)	fgl 60 plla 769
OSIMO - Ancona (QUATTRINI LUCIANO) CF:*****	TITOLARITA'	DATI CATASTALI
C/2 – MAGAZZINO E LOCALI DEPOSITO – VIA DI JESI, 183	proprietà 1/1	fgl 91 plla 140
C/2 – MAGAZZINO E LOCALI DEPOSITO – VIA DI JESI, 183	proprietà 1/1	fgl 91 plla 141
C/2 – MAGAZZINO E LOCALI DEPOSITO – VIA DI JESI, 183	proprietà 1/1	fgl 91 plla 95
A/3 – APPARTAMENTO – VIA DI JESI, 49/A	usufrutto 1000/1000	fgl 91 plla 8 sub 4
C/6 – AUTORIMESSE – VIA MACELLI, 8	usufrutto in comun. dei ben	fgl 41 plla 601 sub 4
C/2 – MAGAZZINO E LOCALI DEPOSITO – VIA MACELLI, 8	usufrutto in comun. dei ben	fgl 41 plla 601 sub 5
A/3 – APPARTAMENTO – VIA MACELLI, 8	usufrutto in comun. dei ben	fgl 41 plla 601 sub 6
A/3 – APPARTAMENTO – VIA MACELLI, 8	usufrutto in comun. dei ben	fgl 41 plla 601 sub 2
A/3 – APPARTAMENTO – VIA MACELLI, 8	usufrutto in comun. dei ben	fgl 41 plla 601 sub 7
TERRENO – OSIMO	usufrutto 1000/1000	fgl 91 plla 133
LECCE NEI MARSII - AQ (QUATTRINI LUCIANO) CF:*****	TITOLARITA'	DATI CATASTALI
A/3 – APPARTAMENTO – VIA VALLEMORA, PT-3, INT. 3	proprietà 1/1	fgl 26 plla 1040 sub 5
TERRENO – LECCE NEI MARSII	proprietà 1/1	fgl 26 plla 309
TERRENO – LECCE NEI MARSII	proprietà 1/1	fgl 26 plla 310
TERRENO – LECCE NEI MARSII	proprietà 1/1	fgl 26 plla 311
TERRENO – LECCE NEI MARSII	proprietà 1/1	fgl 26 plla 312
BOLOGNA (QUATTRINI LUCIANO) CF:*****	TITOLARITA'	DATI CATASTALI
A/3 – APPARTAMENTO – VIA DELLA FOSCHERARA, 4/3	proprietà 1/1	fgl 273 plla 792 sub 10

Il curatore ha richiesto all'ufficio campione l'annotazione della sentenza di Fallimento presso le conservatorie di competenza degli immobili rinvenuti.

A seguito di autorizzazione del G.D. depositata 27/07/2016, la curatela ha nominato consulente del Fallimento l'Arch. Andrea Rossetti iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma al n. 11517 per il compimento delle attività di inventario, la descrizione delle singole unità immobiliari anche dal punto di vista urbanistico-catastale e la stima delle medesime unità immobiliari.

Con provvedimento del 29/3/2017 depositato il 6/4/17 (doc. 1) è stato approvato il programma di liquidazione con riserva di autorizzare gli atti esecutivi ad esso conformi, nel quale è prevista la nomina del Notaio Dott. Alfonso Colucci, del

distretto di Roma, Velletri e Civitavecchia, con studio in Roma, Via Emanuele Gianturco n.1, quale delegato per la vendita competitiva effettuata previa redazione del certificato ventennale, al prezzo base determinato con apposita relazione di stima degli immobili di proprietà della Società, nonché la nomina di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. per incarico di effettuare la pubblicità delle vendite immobiliari;

In data 08/11/2021 il Consulente Tecnico ha trasmesso la relazione conclusiva (doc. 2 ) nella quale ha precisato di aver inviato le relazioni estimative (compresi allegati) relative alla piena proprietà dei seguenti immobili:

- **LOCALE MAGAZZINO - ROMA, VIA ORAZIO n. 31 - PIANO S1;** relazione del 11/07/2017 (stima prezzo base di vendita: € 58.000,00);
- **N°3 BOX AUTO - ROMA, VIA CASSIA n. 1825 - PIANO S2;** relazione del 28/09/2017 (stima prezzo base di vendita = lotto 1: € 9.800,00; lotto 2: € 10.500,00; lotto 3: € 10.500,00);
- **APPARTAMENTO/TERRENO E LOCALE SOFFITTA LECCE NEI MARSII (AQ), VIA VALLEMORA s.n.c. - PIANO T (APPARTAMENTO) E 3 (SOFFITTA);** relazione del 22/02/2019 (stima prezzo base di vendita: € 19.000,00).

Nella stessa relazione il Consulente nominato ha poi dichiarato che i diritti sulle restanti unità immobiliari ricompresi nel fallimento presentano le problematiche di seguito descritte.

1. L'appartamento sito in Roma Via Dei Monti Di Primavalle n.28 p 3 fgl 356 plla 805 sub 14; le operazioni peritali sono state sospese in quanto l'immobile non risulta di proprietà del fallimento e pertanto il consulente non ha operato la stima della predetta unità immobiliare.



2. L'immobile sito Bologna, Via Della Foscherara, 4/3 è stato venduto nella procedura esecutiva immobiliare Tribunale di Bologna R.G.E. 7/2013. Il Fallimento è intervenuto nella procedura esecutiva, tuttavia a seguito del riparto il Fallimento non ha ottenuto alcuna assegnazione di somme.

3. Gli immobili costituiti dagli appartamenti siti in OSIMO (AN) Via di Jesi, 49/A in Via Macelli, 8 fgl 41 plla 601 sub 2, sub 6 e sub 7, ,BOX - AUTO, e magazzini Via di Jesi, 183, fanno parte di un fondo patrimoniale costituito nell'anno 2004 (TRASCRIZIONE del 28/05/2004 - Registro Particolare 7913 Registro Generale 12503Pubblico ufficiale MECENATE FULVIO Repertorio 12530 del 17/05/2004) con \*\*\*\*\* . il Fallimento vanta solo

diritti reali di usufrutto in regime di comunione dei beni. **Il Consulente incaricato della stima, ha rilevato che i predetti immobili sono caratterizzati da molteplici abusi edilizi.**

**Per il Consulente la liquidazione del mero diritto di usufrutto su detti immobili comporterebbe che, dalla stima dei valori di mercato, andrebbero detratte le spese di procedura o gli oneri per le consistenti opere di ripristino, privando l'operazione di liquidazione di ogni effettiva utilità per la massa dei creditori.**

**Pertanto, alla luce delle predette considerazioni, il perito non ne ha operato la stima ritenendole prive di ogni valore commerciale.**

4. I terreni siti

- CINETO ROMANO (RM) fgl 2 plle 182 e 55 consiste in una zona boschiva di difficile perimetrazione, non sfruttabile commercialmente

- SAN CESAREO (RM) fgl 73 plla 109 non è di proprietà ma solo in usufrutto



- TIVOLI (RM) fgl 60 plle 70 e 769 non è di proprietà ma in comproprietà
- OSIMO (AN) fgl 91 plla 133 non è di proprietà ma solo in usufrutto
- ONETO ROMANO (RM) fgl 2 plla 182 e 55.

In ragione della non commerciabilità e della tipologia di titolarità sui terreni di diritti reali parziali (comproprietà ed usufrutto), **il perito non ha operato la stima delle predette unità immobiliari ritenendole prive di ogni valore commerciale, anche in considerazioni delle eventuali spese per azioni di divisione della comunione.**

Alla luce della stima effettuata dal perito, lo scrivente Curatore ritiene di procedere alla vendita dei seguenti beni di proprietà:

n. 1 **LOCALE MAGAZZINO - ROMA, VIA ORAZIO n. 31 - PIANO S1;** relazione del 11/07/2017 (stima prezzo base di vendita: € 58.000,00);

n. 3 **BOX AUTO - ROMA, VIA CASSIA n. 1825 - PIANO S2;** relazione del 28/09/2017 (stima prezzo base di vendita = lotto 1: € 9.800,00; lotto 2: € 10.500,00; lotto 3: € 10.500,00);

n. 1 **APPARTAMENTO/TERRENO E LOCALE SOFFITTA LECCE NEI MARSI (AQ), VIA VALLEMORA s.n.c. - PIANO T (APPARTAMENTO) E 3 (SOFFITTA);** relazione del 22/02/2019 (stima prezzo base di vendita: € 19.000,00).

Per i restanti immobili si precisa q quanto segue. L'immobile di cui al punto 1, non risulta di proprietà del fallimento; l'immobile di cui al punto 2 è stato venduto all'interno della procedura esecutiva immobiliare Tribunale di Bologna R.G.E. 7/201; **i beni di cui ai punti 3 e 4, non sono stati quotati dal perito trattandosi di beni privi di valore commerciale, e pertanto lo scrivente ritiene che non sia interesse della massa procedere alla loro liquidazione e di conseguenza ne chiede l'abbandono.**

\* \* \*

**II. ELENCO DEGLI IMMOBILI DA PORRE IN VENDITA E SUDDIVISIONE IN LOTTI****Lotto n. 1 - Valore di stima euro 9.800,00**

Nel Comune di Roma: proprietà per 1/1 del **BOX AUTO** sito a Roma in Via Cassia n.1825 D, piano S2, interno 24, identificato all' Agenzia delle Entrate Sezione Territorio del Comune di Roma al Fg 45, part. 1680, sub. 71, z.c. 6, cat. C/6, cl. 13, cons. 13 mq, sup. cat. 15 mq, r.c. € 61,10; confini locale: sub 72, sub 70 e sub 78, salvo altri. La superficie utile del bene corrisponde a mq 11,18, mentre quella commerciale equivale a mq 14.

**Lotto n. 2 - Valore di stima euro 10.500,00**

Nel Comune di Roma: proprietà per 1/1 del **BOX AUTO** sito a Roma in Via Cassia n.1825 D, piano S2, interno 1, identificato all' Agenzia delle Entrate Sezione Territorio del Comune di Roma al Fg 45, part. 1680, sub. 48, z.c. 6, cat. C/6, cl. 13, cons. 12 mq, sup. cat. 15 mq, r.c. € 56,40; confini locale: sub 49, sub 78, cortile condominiale, salvo altri. La superficie utile del bene corrisponde mq 11,70, mentre quella commerciale equivale a mq 15.

**Lotto n. 3 - Valore di stima euro 10.500,00**

Nel Comune di Roma: proprietà per 1/1 del **BOX AUTO** sito a Roma in Via Cassia n.1825 D, piano S2, interno 2, identificato all' Agenzia delle Entrate Sezione Territorio del Comune di Roma al Fg 45, part. 1680, sub. 49, z.c. 6, cat. C/6, cl. 13, cons. 12 mq, sup. cat. 14 mq, r.c. € 56,40; confini locale: sub 48, sub 50 e sub 78, salvo altri. La superficie utile del bene corrisponde a mq 11,70, mentre quella commerciale equivale a mq 15.

**Lotto n. 4 - Valore di stima euro 58.000,00**

Nel Comune di Roma: proprietà per 1/1 **LOCALE MAGAZZINO** sito a Roma - Municipio I - in Via Orazio n. 31 (accessibile anche da Via Cassiodoro n.1), piano S1, interno E, cortile B; il locale è composto da tre vani ed annesso servizio igienico; distinto al NCEU al Fg 406, part. 125, sub. 96, z.c. 2, cat. C/2, cl. 6, consist. cat. 81 mq, r.c. € 920,33; confini locale: cortile su tre lati, vano di accesso alle cantine, salvo altri.

L'immobile si sviluppa su una superficie calpestabile di mq 65.

**Lotto n. 5 - Valore di stima euro 19.000,00**

Nel Comune di Lecce nei Marsi (AQ): proprietà 1/1 dei seguenti beni, compresi tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge:

**APPARTAMENTO** con pertinente giardino esclusivo sito nel **Comune di Lecce**

**Nei Marsi (AQ)**, Località Vallemora, P.T. con locale soffitta posto al piano 3, interno 3, scala B; distinto al NCEU al Fg 26, part. 1040, sub. 5 (graffato 6), cat. A/3, cl. 3, consist. 3,5 vani, sup. cat. mq 62 (tot. escl aree scop. mq 55), r.c. € 198,84; confini: appartamento int. 2, vano scala, cortile comune, salvo altri;

**TERRENO** della superficie di circa metri quadrati 410 (quattrocentodieci), riportato in N.C.T. di detto Comune al fl. 26, p.lla 309 di mq. 410 fabb. rurale; confini con p.lle 300, 301, 308, 413, 310, 311 , 298;

**TERRENO** della superficie di circa metri quadrati 410 (quattrocentodieci), riportato in N. C.T. di detto Comune al fl. 26, p.lla 310 di mq. 410 sem. di cl. 2 , r.d.e. 1,27, r.a.e. 1,06; confini con p.lla 604 e ragioni \*\*\*\*\*;

**TERRENO** della superficie di circa metri quadrati 430 (quattrocentotrenta)

riportato in N.C.T. di detto Comune al fl. 26, p.lla 311 di mq. 430 sem. di cl. 2, r.d. e. 1,33, r.a.e. 1,11i confini con p.lle 310, 312 e 309;



**TERRENO** della superficie di circa metri quadrati 800 (ottocento), riportato in N. C. T. di detto Comune al fl. 26, p.lla 312 di mq. 800, sem. di cl. 2, r. d. e. 2,48, r.a.e. 2,07; confini con p.lle 311, 413, 322, 316, 313 e 414.

**Tutti i suddetti beni sono gravati dal diritto di abitazione**

\* \* \*

### III. MODALITÀ DI VENDITA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

La Curatela precisa che intende procedere alla vendita delle unità immobiliari sopra elencate al punto II, secondo le modalità ed alle condizioni di seguito indicate:

- la vendita delle unità immobiliari verrà effettuata ai sensi dell'art. 107, I comma l.fall., tramite procedure competitive mediante raccolta di offerte, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, come risultanti dalla relazione notarile ventennale redatta dal notaio dott. Alfonso Colucci di Roma e dalla relazione tecnica del consulente del Fallimento arch. Andrea Rossetti;
- le unità immobiliari indicate sono poste in vendita in n. 5 lotti, ciascuno al prezzo base corrispondente al valore di stima di cui alla relazione del consulente del Fallimento arch. Andrea Rossetti;
- l'offerta per ciascun lotto dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quinto del prezzo base indicato;
- nel caso in cui il primo esperimento di vendita andasse deserto, si proporrà un nuovo esperimento con prezzo base ridotto del 20%; le offerte dovranno contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quinto del prezzo base indicato; tale coefficiente di abbattimento sarà



applicato anche ai successivi esperimenti di vendita;

- la Curatela provvederà ad effettuare la pubblicità della vendita delle suddette unità immobiliari, suddivise nei n. 5 lotti, sul portale delle vendite pubbliche (<https://venditepubbliche.giustizia.it>) e sul sito

“astegiudiziarie.it”; fra la pubblicazione della vendita e la data fissata per il deposito delle offerte dovranno intercorrere almeno quarantacinque giorni ex art. 490 comma 2 c.p.c.;

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



#### **IV. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE, DELLA EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI E DELLA VENDITA**

Le unità immobiliari sono vendute in blocco, a corpo e non a misura e nella situazione di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, tramite procedure competitive ai sensi dell’art. 107, I comma l.fall., mediante raccolta di offerte in busta chiusa da depositare presso lo studio del notaio dott. Alfonso Colucci, in Roma via Emanuele Gianturco n. 1;

- le unità immobiliari come specificate e descritte sono poste in vendita in n. 5 lotti ai seguenti prezzi base:



**Lotto n. 1** - prezzo base euro 9.800,00

**Lotto n. 2** - prezzo base euro 10.500,00

**Lotto n. 3** - prezzo base euro 10.500,00

**Lotto n. 4** - prezzo base euro 58.000,00

**Lotto n. 5** - prezzo base euro 19.000,00



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

- alla offerta dovrà essere allegato assegno/i circolare/i intestato/i a Fallimento n. 480/2016 QTT PROPERTY S.A.S., pari al 10% della somma offerta, a titolo di cauzione, a pena di inefficacia;

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

- l'offerta dovrà contenere: a) in caso di offerente persona fisica: fotocopia di un documento d'identità e del suo codice fiscale ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o, se di stato civile libero, certificato di stato libero; b) in caso di offerente società o persona giuridica: certificato del Registro delle Imprese (o del Registro delle Persone Giuridiche), attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza nonché fotocopia di un documento d'identità del/i rappresentante/i legale/i; c) in caso di intervento di rappresentante volontario, originale o copia autentica della procura notarile; d) in caso di cittadino di altro Stato non facente parte della Comunità Europea: certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno al fine della verifica della condizione di reciprocità;



- l'offerta dovrà inoltre contenere:

- l'impegno alla stipula dell'atto di compravendita che dovrà essere rogato dal notaio dott. Alfonso Colucci di Roma entro quarantacinque giorni dalla definitiva aggiudicazione, sotto comminatoria, in caso di inadempienza, di decadenza dal diritto e perdita della cauzione;

- l'impegno al pagamento in unica soluzione, contestualmente alla stipula dell'atto, del prezzo, al netto della cauzione già versata, a mezzo di assegno/i circolare/i intestato/i al Fallimento n. 480/2016 QTT PROPERTY S.A.S., e degli oneri tributari e delle spese per il trasferimento, ivi incluso il compenso del notaio, e per la cancellazione delle formalità, che sono poste a carico dell'acquirente, a mezzo di assegno/i circolare/i intestato/i al notaio dott. Alfonso Colucci;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione del supplemento al programma di liquidazione ex art. 104 ter l.fall., del provvedimento autorizzativo del G.D., della certificazione notarile ventennale redatta dal notaio dott. Alfonso Colucci di Roma e della relazione tecnica redatta dal consulente del Fallimento arch. Andrea Rossetti con i relativi allegati, tutti pubblicati sul portale delle vendite pubbliche e che l'acquisto sarà effettuato, a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui le unità immobiliari attualmente si trovano.

L'apertura delle buste sarà effettuata davanti al notaio dott. Alfonso Colucci nel suo studio in Roma, via Emanuele Gianturco n. 1, nel giorno ed orario indicato nell'avviso di vendita pubblicato.

Ove sia depositata una unica offerta per gli acquisti, all'esito dell'esame della regolarità della stessa, la relativa unità immobiliare sarà aggiudicata all'offerente.



Qualora siano depositate più offerte per l'acquisto, all'esito dell'esame della regolarità delle stesse, avrà immediatamente luogo davanti al notaio dott. Alfonso Colucci di Roma la gara fra tali offerenti con prezzo base quello maggiore indicato; nell'eventuale gara l'offerta minima in aumento sarà di euro 500,00.

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

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

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

L'offerente dovrà depositare presso lo studio del notaio dott. Alfonso Colucci, in Roma via Emanuele Gianturco n. 1, offerta di acquisto contenente le indicazioni, gli impegni e la documentazione sopra descritti e versare a titolo di cauzione il 25% del nuovo prezzo offerto a mezzo di assegno/i circolare/i intestato/i al Fallimento n. 480/2016 QTT PROPERTY S.A.S., a pena di inefficacia.

Nel caso in cui la Curatela ritenga di sospendere la vendita, inviterà con comunicazione via pec il precedente aggiudicatario e il nuovo offerente ad una gara sull'offerta migliorativa come prezzo base, da tenersi entro 10 giorni,



davanti al notaio dott. Alfonso Colucci, alla quale potranno partecipare esclusivamente il precedente aggiudicatario ed il nuovo offerente. In tale eventuale gara l'offerta minima in aumento sarà di euro 500,00 ed al suo esito sarà designato il nuovo aggiudicatario.

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

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

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



ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

**IV. AUTORIZZAZIONE PUBBLICITÀ E  
AUTORIZZAZIONE PUBBLICAZIONE SUL PVP  
A CARICO DELL'ERARIO**



Allo stato, essendo il fallimento privo di fondi, lo scrivente chiede che il G.D. voglia autorizzare, ai sensi dell'art. 146 del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 (Testo delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di spese di giustizia), la prenotazione a debito a carico dell'Erario del contributo per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche delle vendite competitive dei n. 5 lotti come meglio sopra descritti, chiedendo altresì che detta autorizzazione venga concessa per ulteriori due esperimenti di vendita (il secondo e l'eventuale terzo esperimento di vendita dei cinque lotti).

Si chiede autorizzazione alla pubblicità sul sito "astegiudiziarie.it".

Quanto sopra premesso la Curatela



CHIEDE

che il G.D., ai sensi dell'art. 41 IV comma 1.fall. non essendo stato costituito il Comitato dei Creditori, voglia approvare il supplemento al programma di liquidazione:

- A. autorizzare la vendita delle predette unità immobiliari secondo le modalità ed ai prezzi sopra indicati.
- B. **Autorizzare l'abbandono dei sott'indicati beni immobili, privi di valore commerciale**, non quotati dal Consulente per lo scarso valore di mercato del mero diritto di usufrutto su appezzamenti privi di commerciabilità o



relativi a beni in comunione per i quali la causa di divisione comporterebbe che, dall'esigua stima dei valori di mercato, andrebbero detratti le spese di procedura:

- OSIMO (AN) VIA DI JESI, 183 - MAGAZZINI diritto reale di usufrutto in regime di comunione dei beni con \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

- OSIMO (AN) APPARTAMENTO - VIA DI JESI, 49/A usufrutto in regime di comunione dei beni con \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

- OSIMO (AN) BOX - AUTO, MAGAZZINO usufrutto in regime di comunione dei beni con \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

- OSIMO (AN) n°3 APPARTAMENTI siti in VIA MACELLI, 8 diritto di usufrutto in regime di comunione dei beni con \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

- CINETO ROMANO (RM) fgl 2 plla 182 e 55 consiste in una zona boschiva di difficile perimetrazione, non sfruttabile commercialmente

- SAN CESAREO (RM) fgl 73 plla 109 non è di proprietà ma solo in usufrutto

- TIVOLI (RM) fgl 60 plla 70 e 769 non è di proprietà ma in comproprietà

- OSIMO (AN) fgl 91 plla 133 non è di proprietà ma solo in usufrutto

C. autorizzare la prenotazione a debito a carico dell'Erario delle spese di

pubblicità e del contributo per la pubblicazione sul Portale delle Vendite

Publiche delle vendite competitive dei n. 5 lotti per n. 3 tentativi di



vendita complessivi

D. autorizzare la pubblicità delle vendite sul sito "astegiudiziarie.it".

Si allega:

1. Programma di liquidazione e relativa approvazione
2. Relazione conclusiva arch. Andrea Rossetti
3. Relazioni di stima arch. Andrea Rossetti unità immobiliare via Orazio,  
Roma
4. Relazione di stima arch. Andrea Rossetti unità immobiliari via Cassia,  
Roma
5. Relazione di stima arch. Andrea Rossetti unità immobiliari Lecce nei Marsi  
(AQ)

Roma, 22 maggio 2023

Il Curatore  
Dott. Tommaso Mililli

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Tribunale di Roma  
SEZIONE XIV

Proc. n. 480 / 2016



Il g.d., dott. Claudio Tedeschi ;

letta l'istanza depositata dalla curatela il 3/03/2023 e la integrazione depositata il 22/05/2023 ;

letti gli art. 41 e 104 ter l. fall.;

-approva la proposta integrazione del programma di liquidazione autorizzando l'esecuzione degli atti conformi quanto agli immobili e/o ai diritti reali immobiliari dei quali è stata prospettata la liquidazione;

-autorizza la curatela a non procedere alla liquidazione del diritto reale di usufrutto avente ad oggetto gli immobili posti in Osimo in via di Jesi n. 183, via di Jesi n. 49/A, il 'box auto-magazzino', i '3 appartamenti' allocati in via Macelli n. 8, al terreno posto in San Cesareo catastalmente riportato al foglio 73, p.lla 109, al terreno in Osimo catastalmente individuate al foglio 91, p.lla 133 oltre che alle quote comproprietarie relative agli ulteriori immobili posti in Cineto Romano catastalmente individuato al foglio 2, p.lle 182 e 55 e in Tivoli al foglio 60 p.lle 70 e 769 la cui liquidazione, come dedotto dalla curatela sulla scorta della relazione di stima redatta dal tecnico all'uopo incaricato, non appare conveniente per la procedura poichè non idonea ad apportare utilità prevalenti rispetto ai costi richiesti e dispone che la curatela avvisi i creditori della loro conseguente assoggettabilità ad esecuzione individuale;

-avendo la curatela affermato la attuale carenza di liquidità dichiara la ricorrenza dei presupposti richiesti dall'art. 146 d.p.r. n. 115/2002 per la fruizione delle anticipazioni e degli addebiti erariali previsti da tali norme.

Roma, 25/05/2023

Il g.d.

dott. Claudio Tedeschi

