



TRIBUNALE DI ROMA - SEZ. FALLIMENTARE

G. D.: dott. Adolfo Ceccarini

Fall. n° 326/2018 - OMEGA IMMOBILIARE Srl

CHIARIMENTI IN ORDINE ALLA RICHIESTA DI

**MODIFICA AL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE
DESIGNAZIONE PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE VENDITE**

Il sottoscritto dott. Luigi Lucchetti, curatore del fallimento in epigrafe

PREMESSO

- che in data 27 maggio 2019 ha presentato un'istanza intesa ad ottenere una modifica del programma di liquidazione, per la parte concernente la vendita dei fabbricati ubicati nei comuni di Trento e di Tenno;
- che in data 7 giugno 2019, la S. V. ha emesso un provvedimento col quale invitava il sottoscritto a valutare l'opportunità di procedere alla liquidazione degli immobili con procedura competitiva;

ESPONE QUANTO SEGUE A CHIARIMENTI

Il curatore ritiene che la designazione di un notaio esercente in Trento, in veste di delegato alla vendita, in luogo del Giudice Delegato, favorisca una maggiore partecipazione alle gare che verranno indette, in quanto i beni immobili posti in vendita sono dei piccoli appartamenti economici destinati a famiglie non particolarmente abbienti e, dunque, che possano interessare persone residenti nel territorio. E' ragionevole ritenere che la presentazione delle offerte presso uno studio notarile locale sia preferibile ad una gara da tenersi davanti al Giudice Delegato presso il Tribunale di Roma, poiché questa modalità è percepita, dal pubblico potenzialmente interessato ad acquistare quel genere di beni immobili, come più complessa, poiché evoca la necessità di far ricorso ad un avvocato e, comunque, perché il Tribunale competente è lontano dai luoghi ove si trovano gli immobili, scoraggiando la partecipazione.

Come già rilevato nell'istanza che con questa precisazione s'intende richiamare, il programma di liquidazione **prevedeva già una procedura competitiva**, poiché le modalità che erano state approvate prescrivevano l'adozione degli schemi in uso al-





la Quarta Sezione del Tribunale di Roma che, in estrema sintesi, si sostanziano nella presentazione di istanze di partecipazione alle gare senza incanto, da tenersi avanti ad un professionista delegato alle vendite, con rialzi minimi prestabiliti e aggiudicazione al migliore offerente. A tale riguardo lo scrivente aveva richiamato il programma di liquidazione già approvato (che opportunamente si ritrascrive), per poi proporre le sole modifiche da apportarvi:

“

- a) che il programma di liquidazione approvato, per le suddette unità immobiliari, prevedeva le seguenti modalità di vendita:

*Per la vendita delle unità immobiliari il sottoscritto prevede di procedere **secondo le modalità in uso alla Quarta Sezione del Tribunale di Roma**. Sarà designato un notaio iscritto negli elenchi della Sezione Esecuzioni Immobiliari, con funzioni di professionista delegato alla vendita, nonché incaricato di redigere, immediatamente prima di procedere alla vendita senza incanto, una relazione notarile aggiornata e per la predisposizione del decreto di trasferimento da emettere da parte del Giudice Delegato.”*

Con la precedente istanza si domandava di approvare alcune modifiche, che **non alterano la natura di vendita competitiva già proposta ed approvata**. Si richiama pertanto il contenuto della precedente istanza, necessitata per le ragioni evidenziate nella frase in grassetto e sottolineato:

*“Che a parziale rettifica ed integrazione del programma di liquidazione, dopo consultazione con un notaio esercente nel distretto notarile di Trento, **affinché il delegato alla vendita non sia sprovvisto dei relativi poteri**, si ritiene opportuno integrare il programma con le seguenti previsioni:*

- 1) che siano ammessi **alla gara** gli eventuali offerenti che abbiano offerto un prezzo non inferiore del 25% rispetto al prezzo base;*
- 2) che i tributi dovuti per la cancellazione delle formalità gravanti sugli immobili da trasferire siano posti a carico degli aggiudicatari;*





- 3) che successivamente al verbale di aggiudicazione e allorché essa sia divenuta definitiva, il trasferimento avvenga con atto di vendita stipulato tra il curatore e gli aggiudicatari dal medesimo notaio delegato alla vendita;
 - 4) che successivamente all'atto di vendita, la cancellazione delle formalità avvenga a seguito di ordine della S. V. indirizzato al Conservatore dei Registri Immobiliari competente;
-
- b) che da un preesame compiuto dal notaio dott. Marco Dolzani di Trento, è emerso che gli immobili indicati nella perizia ai numeri 15 e 16 presentano delle imprecisioni che necessitano di un preventivo aggiornamento tavolare;
 - c) che non è stato costituito il Comitato dei Creditori;”

In considerazione di quanto precede, lo schema essenziale della vendita, come risulta dal programma di liquidazione e dalle modifiche proposte, che lo scrivente auspica che vengano approvate dalla S. V., è sicuramente rispettoso della prescrizione della modalità competitiva di cui all'art. 107 L. F., e si può riepilogare come segue:

- a) il professionista delegato alle vendite, preliminarmente, dovrà correggere le imprecisioni tavolari che ha riscontrato ed eseguire e formulare la sua relazione notarile;
- b) successivamente egli indirà le gare senza incanto per l'aggiudicazione dei beni, procedendo ai ribassi per i tentativi di vendita successivi, nella misura prevista dalla legge (CPC), per le eventuali gare che risultassero deserte;
- c) il professionista delegato formerà i verbali di aggiudicazione che il sottoscritto comunicherà alla S. V., per gli effetti di cui agli articoli 107 e 108 della L. F.;
- d) divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato stipulerà il contratto di vendita tra gli aggiudicatari dei singoli lotti ed il sottoscritto curatore;
- e) successivamente al saldo del prezzo ed alla trascrizione della vendita, il sottoscritto curatore domanderà alla S.V. l'emissione dell'ordine di cancellazione delle formalità negative, che Ella impartirà al Conservatore dei Registri Immobiliari competente.





A conclusione dei chiarimenti offerti, il sottoscritto reitera le domande già formulate con la precedente istanza.

Il sottoscritto curatore

DOMANDA

- A) che la S. V. approvi le indicate integrazioni al programma di liquidazione in luogo del non costituito comitato dei creditori;
- B) l'autorizzazione a procedere alla nomina del professionista delegato alla vendita in persona del notaio Marco Dolzani di Trento, codice fiscale DLZMRC53C15L378M, telefono Tel. 0461/987103, PEC marco.dolzani@postacertificata.notariato.it ;
- C) l'autorizzazione a conferire al suddetto notaio Dolzani anche gli incarichi per la predisposizione della relazione notarile e per l'aggiornamento tavolare per le imprecisioni riscontrate per gli immobili indicati nella perizia ai numeri 15 e 16.

Con osservanza.

Roma, 10/06/2019

Il curatore

