



TRIBUNALE DI ROMA - SEZ. FALLIMENTARE

G. D.: dott. Carmen Bifano

Fall. n° 326/2018 - OMEGA IMMOBILIARE Srl

MODALITA' DI VENDITA DEGLI ULTIMI POSTI AUTO SCOPERTI (ACCETTAZIONE PROPOSTA DI AQUISTO)

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

Premesso

1. Che tra i beni immobili acquisiti al fallimento vi sono quattro posti auto scoperti situati in un'area all'interno di un condominio nel comune di Tenno (TN), identificati nella perizia dell'ingegner Filippo Cascone, CTU del fallimento, a pagina 103 della sua relazione, come i beni n° 17, 18 19 e 20. Segue la riproduzione fotografica di un estratto della perizia del CTU

- **Bene n. 17 - Posto** auto scoperto ubicato a Tenno (TN) - Villa Sant'Antonio civico 54 - piano: T - Particella Edificiale: 344 Sub: 43 Foglio: 11 Porzione Materiale: 43
- **Bene n. 18** - Posto auto scoperto ubicato a Tenno (TN) - Villa Sant'Antonio civico 54 - piano: T - Particella Edificiale: 344 Sub: 44 Foglio: 11 Porzione Materiale: 44
- **Bene n. 19** - Posto auto scoperto ubicato a Tenno (TN) - Villa Sant'Antonio civico 54 - piano: T - Particella Edificiale: 344 Sub: 45 Foglio: 11 Porzione Materiale: 45
- **Bene n. 20** - Posto auto scoperto ubicato a Tenno (TN) - Villa Sant'Antonio civico 54 - piano: T - Particella Edificiale: 344 Sub: 46 Foglio: 11 Porzione Materiale: 46

2. In merito alla corrispondenza catastale e alla regolarità urbanistica dei suddetti posti auto scoperti, per tutti il CTU aveva riscontrato quanto segue:

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) consentono di individuare correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso la Provincia Autonoma di Trento - Servizio Catasto - Ufficio del Catasto di Trento, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 09/03/2009 (allegata).

In sede di sopralluogo, sulla scorta del rilievo eseguibile, per quanto attiene al posto auto scoperto sono state riscontrate difformità della detta planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile.



REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai "Titoli abilitativi edilizi" è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, sulla scorta dei rilievi eseguibili in sede di accesso, rappresenta che l'immobile, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, è risultato essere planimetricamente difforme rispetto a quanto rappresentato nella documentazione grafica disponibile (modificazione dei limiti perimetrali realizzati mediante strisce orizzontali vernicate); quanto descritto appare essere regolarizzabile mediante titolo abilitativo per ripristino dei luoghi come da titolo abilitativo; i costi complessivi di "regolarizzazione" (amministrativi, tecnici, etc) sono stati considerati nell'ambito della stima del valore dell'immobile.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

3. In relazione ai suddetti posti auto, a pagina 104 della sua perizia, il CTU aveva svolto le seguenti considerazioni:

CONSIDERAZIONI

In considerazione di quanto in precedenza descritto, in ordine alla modifica dei luoghi rispetto alla documentazione pertinente ai titoli abilitativi assentiti, è doveroso rappresentare che prima di porre in vendita i posti auto scoperti in Tenno (TN) occorre eseguire un confronto, con una eventuale formale richiesta di parere, presso gli uffici tecnici competenti e, dunque, procedere a riperimetrazione dei singoli posti auto.

4. I suddetti posti auto sono stati valutati euro 6.000,00 ciascuno;
5. Come risulta dalla dichiarazione notarile depositata nel fascicolo telematico della procedura in data 21/11/2022, unitamente al verbale di aggiudicazione dell'8 novembre 2022, i suddetti posti auto sono stati posti in vendita ben quattro volte, precisamente in data 28/07/2020, 10/11/2020, 06/07/2021 e 08/11/2022, e non hanno ricevuto alcuna offerta di acquisto, fatta eccezione per uno dei posti auto (cioè il bene identificato nella perizia con il numero 17 – porzione materiale n° 43), aggiudicato unitamente ad altre unità immobiliari che compondevano un unico lotto;
6. All'ultimo esperimento di vendita dell'8 novembre 2022 i posti auto sono stati messi all'asta al prezzo base di euro 4.000,00 ciascuno, ammettendo alla gara coloro che avessero presentato un'offerta residuale di euro 3.000,00;
7. Nessuna offerta è stata presentata per i tre posti auto indicati con i numeri di bene stimato 18, 19 e 20;



8. All'asta dell'8 novembre 2022 il signor Giuseppe Greco si è aggiudicato il bene n° 17, solo perché incluso in un lotto composto da altre unità immobiliari ed era dunque vincolato a presentare una domanda unitaria di ammissione all'asta;
9. La vendita è avvenuta nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano e la regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale sarà effettuata a sua cura e spese, nei centoventi giorni successivi all'atto notarile di vendita;
10. Il suddetto signor Giuseppe Greco, premettendo di essere consapevole delle difformità urbanistiche e catastali dei posti auto e che la regolarizzazione dovrà essere fatta a sua cura e spese, con lettera di impegno pervenuta via email allo scrivente curatore in data 26 gennaio 2023, ha manifestato il suo interesse all'acquisto - concorrendo all'asta - delle restanti e residue unità immobiliari costituite dai tre posti auto, per il prezzo complessivo di euro 5.000,00;
11. Il signor Greco ha proposto che la vendita avvenga all'asta al prezzo base complessivo di euro 5.000,00 (cinquemila/00), senza possibilità di essere ammessi alla gara con un'offerta residuale più bassa;
12. A garanzia della serietà della sua proposta il signor Giuseppe Greco, a titolo di deposito cauzionale, ha effettuato un bonifico di euro 1.000,00 (mille/00) sul conto corrente bancario del fallimento, che sarà trattenuto solo in caso di aggiudicazione da parte sua.

PARERE DEL CURATORE

Secondo quanto riferito dall'Agenzia Tecnocasa di Arco, operante sul territorio di Tenno (TN), contrattualizzata dal fallimento per promuovere la vendita dei beni situati in quel comune, la superficie sulla quale insistono i posti auto è irregolare e insufficiente ad ospitare i quattro posti auto scoperti, così come risultano accatastati. Le irregolarità edilizie, urbanistiche e catastali evidenziate dal CTU hanno ostacolato la vendita dei suddetti posti auto per i quali, nel condominio ove sono ubicati, si registra un totale disinteresse all'acquisto.

I condòmini sono i primi interessati e i destinatari naturali dei posti auto scoperti. Ciò malgrado nessuna offerta o manifestazione di interesse è mai pervenuta alla curatela, neppure per il tramite dell'Agenzia Immobiliare Tecnocasa.

Il signor Greco, aggiudicatario del posto auto solamente perché è stato inserito in un unico lotto insieme ad un appartamento, una cantina e un box auto coperto, ha ora l'interesse a sanare catastalmente e urbanisticamente le criticità già evidenziate



dal CTU del fallimento, poiché le difformità gli impedirebbero una futura rivendita del posto auto che ha acquistato.

Peraltro la facoltà di addivenire ad una regolarizzazione dei titoli abilitativi (e conseguentemente all'iscrizione delle variazioni catastali), sarebbe resa più facilmente possibile in caso di appartenenza dell'intera superficie ad un unico proprietario, atteso che un accordo tra più proprietari di posti auto adiacenti con una superficie catastale maggiore di quella riscontrabile fisicamente, potrebbe sfociare in disaccordi sulle superfici da attribuire a seguito della riperimetrazione da effettuare per pervenire alla regolarizzazione urbanistica e catastale.

Compreso l'interesse del signor Greco ad acquisire i restanti posti auto scoperti, a parere del sottoscritto curatore sussiste l'interesse del fallimento ad accedere alla proposta di acquisto ricevuta con le modalità da lui prefigurate, perché i precedenti quattro infruttuosi esperimenti di vendita e la situazione di fatto e di diritto dei suddetti posti auto induce a ritenere che potrebbero restare invenduti e oggetto di derelizione fallimentare.

Peraltro la vendita avverrebbe comunque all'asta, con la possibilità teorica che un terzo vi partecipi e faccia offerte in aumento.

In ultimo si segnala che la vendita dei tre posti auto residui costituirebbe l'ultimazione della liquidazione, per cui si potrebbe procedere alla predisposizione del rendiconto della gestione del curatore e del riparto finale, indirizzando il fallimento verso la chiusura.

Per tali motivi il sottoscritto curatore esprime parere favorevole all'accettazione della proposta di acquisto del signor Greco con le modalità da lui stesso indicate.

Peraltro poiché la procedura di vendita sarebbe comunque all'asta, non sembra necessario procedere alla modifica del programma di liquidazione, che già prevedeva questa unica modalità di vendita.

In definitiva si tratterebbe solamente di accorpate in un unico lotto i tre posti auto invenduti e porlo in vendita al prezzo base complessivo di euro 5.000,00.

Conclusivamente il sottoscritto curatore

Domanda





che la S. V. autorizzi il notaio Marco Dolzani di Trento, professionista delegato alle vendite, a porre in vendita i seguenti tre posti auto scoperti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, in **LOTTO UNICO**:

- Posto auto scoperto ubicato a Tenno (TN) – Villa Sant'Antonio civico 54 - piano: T - Particella Edificiale: 344 Sub: 44 Foglio: 11 Porzione Materiale: 44
- Posto auto scoperto ubicato a Tenno (TN) – Villa Sant'Antonio civico 54 - piano: T - Particella Edificiale: 344 Sub: 45 Foglio: 11 Porzione Materiale: 45
- Posto auto scoperto ubicato a Tenno (TN) – Villa Sant'Antonio civico 54 - piano: T - Particella Edificiale: 344 Sub: 46 Foglio: 11 Porzione Materiale: 46

al prezzo base d'asta di euro 5,000,00 (cinquemila/00) stabilendo un aumento minimo di euro 1.000,00.

Si allega la proposta di acquisto del signor Greco Giuseppe.

Roma, 26 gennaio 2023

Il curatore