

Avv. Luigi Palmieri

Tribunale di Roma
Sezione Procedure Concorsuali

RG. n. 7291/2017 VG

G.D. dott.ssa Angela Coluccio

Sullo stato della procedura e
Istanza per l'autorizzazione

alla cessione quota del Debitore e nomina delegato pubblicità sul PVP
(atto di esecuzione del Programma di Liquidazione)

Il sottoscritto avv. Luigi Palmieri, Liquidatore nella procedura in epigrafe, espone quanto segue all'Ill.ma S.V.

Premesso che

1. Con provvedimento del 25 maggio 2017, l'Ill.ma S.V. ha dichiarato aperta ai sensi dell'art. 14 *quinquies* Legge n. 3/2012 la procedura di liquidazione dei beni del sig. _____ (di seguito "**Debitore**"), ha nominato Liquidatore lo scrivente ed ha previsto le attività successive da compiersi, poi repentinamente intraprese in uno a quelle previste dall'art. 14 *sexies* L. n. 3/2012 ¹ (**doc. 1**);
2. Di seguito, lo scrivente:
 - ha avviato le operazioni di inventario dei beni da liquidare, completandolo in data 10 maggio 2018 nel comune di Cervara di Roma ove è ubicato l'immobile in comproprietà tra il Debitore e la signora _____ (**doc. 2**);
 - ha formato lo stato passivo *ex art. 14 octies*, 2° comma, L. 3/2012, che ha comunicato ai creditori in data 9 luglio 2018 e depositato in assenza di contestazioni o istanze ulteriori (**doc. 3**);
 - ha predisposto il Programma di Liquidazione, che è stato poi approvato con decreto del 13 settembre 2018 (**doc. 4**).

¹ A titolo esemplificativo, lo scrivente ha preso contatti con i professionisti della fase precedente; ha incontrato il Debitore; ha preso contezza del contenuto della documentazione depositata dal Debitore; ha verificato l'elenco dei creditori.

3. In particolare, in esecuzione del detto Programma di Liquidazione:

- nel dicembre 2018 è stato venduto il veicolo di proprietà del Debitore, marca Mitsubishi V60 Pajero, immatricolato nell'anno 2006, al prezzo di Euro 2.800,00 (**doc. 5**);

- nel dicembre 2020, una volta acquisita la perizia di stima dei beni in comproprietà, immobili e mobili, nel comune di Cervara di Roma e verificato il venir meno delle condizioni per una vendita dell'intero condivisa con la signora _____ è stato chiesto lo scioglimento della comunione, con introduzione dapprima della mediazione obbligatoria e poi del giudizio di divisione, successivamente definito con sentenza di inammissibilità del Tribunale di Tivoli stante l'esistenza di vizi edilizi e urbanistici ritenuti ostativi alla domanda (**doc. 6; doc. 7**);

4. Per completezza, nelle more della procedura, il Debitore è deceduto, talché l'Ill.ma S.V. ha disposto per la prosecuzione, designando la figlia del Debitore, la signora _____ quale referente passivo della procedura *ex art. 12 L. fall.* (**doc. 8**).

*

Così sommariamente rappresentato il corso della procedura, si segnala che successivamente al deposito della sentenza del Tribunale di Tivoli di inammissibilità della domanda di scioglimento della comunione, lo scrivente Liquidatore, al fine di dare completa esecuzione al Programma di Liquidazione senza gravare la procedura di spese legali ulteriori, ha posto in essere ogni attività possibile per tentare di convincere la signora _____ dell'opportunità di vendere la propria quota immobiliare in uno alla quota di spettanza del Debitore.

I tentativi svolti dallo scrivente, mediante ripetuti contatti con la signora _____

_____ con la figlia _____ e con il genero _____

non hanno sortito esito alcuno (**doc. 9; doc. 10; doc. 11; doc. 12**).

Invero, di recente, lo scrivente ha ricevuto l'interesse all'acquisto della quota del patrimonio, immobiliare e mobiliare, di spettanza del Debitore da parte

della signora _____ coniugata con il sig. _____ custode
del complesso residenziale ove sono ubicati i beni *de quo*.

Tale interesse è stato formalizzato in data 17 dicembre 2025, allorché la
signora _____ ha consegnato allo scrivente un'offerta di acquisto
irrevocabile della quota di spettanza del Debitore, al prezzo di Euro 6.000,00
(**doc. 13**).

L'offerta è stata altresì rafforzata dalla consegna di un assegno circolare
intestato alla procedura di Euro 1.200,00, pari al 20% del prezzo offerto, a
titolo di cauzione (**doc. 14**).

Ritenuto che

L'offerta di acquisto della quota di spettanza del Debitore formulata dalla
signora _____ è meritevole di attenzione.

Seppure la quota del Debitore è stata stimata in Euro 20.533,30 nell'anno
2018, deve tuttavia registrarsi come da allora tale valore è inevitabilmente
ridotto a causa del calo del mercato immobiliare e in ragione del tempo
trascorso, che ha reso ancor più obsoleto l'immobile, bisognoso di interventi
di ristrutturazione e manutenzione, anche straordinari, e i mobili di arredo ivi
contenuti, già stimati privi di valore di mercato (**doc. 15**).

Invero il valore della quota di spettanza del Debitore era stato stimato tenendo
conto della possibilità di cedere l'immobile nella sua interezza, in uno dunque
alla quota di comproprietà della signora _____

Si tratta di un'ipotesi non più percorribile in considerazione del contegno ad
oggi tenuto dalla comproprietaria, del tutto disinteressata all'immobile e
rimasta insensibile a ogni soluzione prospettata dallo scrivente per consentire
la vendita dell'intero.

D'altra parte la cessione della quota, seppure ad un valore inferiore al prezzo di
stima, consentirebbe di completare l'esecuzione del Programma di liquidazione
e dunque favorirebbe la chiusura della procedura con la realizzazione di un
attivo ripartibile tra i creditori.



Né può trascurarsi, in tale prospettiva, che nessuno dei soggetti che nel corso della procedura si è detto interessato all'acquisto dell'intero ha manifestato interesse per l'acquisto della sola quota di spettanza del Debitore, ponendo di fatto lo scrivente Liquidatore nell'impossibilità di dare esecuzione al Programma di liquidazione stante anche le criticità dedotte e i costi da affrontare per avviare un nuovo giudizio di divisione immobiliare.

La vendita della quota verrebbe comunque attuata nel rispetto del Programma di liquidazione, e dunque mediante procedura competitiva che potrebbe aprirsi sulla base dell'offerta irrevocabile formulata dalla signora, così da favorire il massimo realizzo dell'attivo.

A tal fine, come da Programma di liquidazione, lo scrivente ha individuato nell'IVG di Roma s.r.l. il soggetto che può assumere l'incarico di commissario per la vendita (inclusa l'effettuazione della pubblicità sul "Portale delle Vendite Pubbliche") e che, dunque, può provvedere, assumendo come prezzo base d'asta l'offerta ricevuta dallo scrivente, alla successiva vendita competitiva con ampia pubblicizzazione della vendita medesima, garantendo nel contempo l'assistenza per le visite dei soggetti interessati.

* * *

Tanto, premesso e ritenuto, lo scrivente Liquidatore, tenuto conto

- della necessità di completare il Programma di liquidazione per la rapida chiusura della procedura;
- che in data 17 dicembre 2025 è stata ricevuta un'offerta irrevocabile di acquisto della quota dei beni immobili e mobili di spettanza del Debitore, che merita di essere valutata per evitare che il trascorrere del tempo depauperi un patrimonio già bisognoso di interventi di ristrutturazione e manutenzione, anche straordinari;
- dell'impossibilità di vendere l'intero del detto patrimonio stante l'esito negativo del giudizio di scioglimento della comproprietà ed in assenza di un contegno volontario tenuto in tal senso dalla comproprietaria

chiede

all'Ill.ma S.V. di autorizzare - salvo diverso parere - la vendita a cura dell'istituto individuato (IVG di Roma s.r.l.) mediante procedura competitiva, della quota del patrimonio di spettanza del Debitore, pari a 7/12 dell'intero, come indicato nel Programma di Liquidazione e dunque

- *appartamento posto al piano primo della scala "A", distinto con il numero interno 12, completo degli arredamenti e dei beni mobili ivi presenti;*
- *box al piano interrato, distinto con il numero 70, completo dei beni mobili ivi presenti;*
- *cantina posta al piano terra, distinta con il numero 9, completa dei beni mobili ivi presenti*

Il tutto riportato al NCEU del Comune di Cervara di Roma alla partita 10012, foglio 28, particella 99 :

- *sub 67, località Campaegli – Condominio Panorama, scala A, interno 12, piano 1;*
- *sub 51, località Campaegli – Condominio Panorama, interno 9, piano T;*
- *sub 235, località Campaegli – Condominio Panorama, interno 70, piano S1;*

affidando le relative operazioni all'IVG di Roma s.r.l., nella qualità di delegato commissionario per la vendita (inclusa l'effettuazione della pubblicità sul *Portale delle Vendite Pubbliche*).

A tal fine, lo scrivente indica il sig. Franco Procissi, c.f. PRCFNC50L38A352T, nato il 27 luglio 1950, ad Atopascio (Lucca), Direttore della IVG di Roma s.r.l. quale delegato - limitatamente alla detta pubblicità da effettuarsi sul *Portale delle Vendite Pubbliche*, tenuto dal Ministero della Giustizia - della procedura di vendita competitiva dei beni su indicati, nonché di ogni ulteriore adempimento ad esso correlato.

Si producono i documenti indicati in atto:

- Doc. 1 - Decreto apertura Liquidazione e nomina;
- Doc. 2 - Inventario;
- Doc. 3 - Stato passivo approvato e pedissequa comunicazioni;
- Doc. 4 - PL integrato e autorizzazione;
- Doc. 5 - Decreto vendita veicolo;

- Doc. 6 - Stima immobile e arredo;
- Doc. 7 - Trib Tivoli sentenza inammissibilità divisione;
- Doc. 8 - Decreto prosecuzione procedura *ex art. 12 L. fall.*;
- Doc. 9 - Contatto Ceciarelli per vendita 2018;
- Doc. 10 - Contatto genero Ceciarelli per vendita 2023;
- Doc. 11 - Contatto figlia Ceciarelli per vendita 2025;
- Doc. 12 - Contatto genero Ceciarelli per vendita 2025;
- Doc. 13 - Offerta Caffari acquisto quota;
- Doc. 14 - Cauzione Caffari acquisto quota;
- Doc. 15 – Verbale sopralluogo 15 10 25;

Con osservanza

Roma, 23 dicembre 2025

Il Liquidatore

Avv. Luigi Palmieri

