

TRIBUNALE DI ROMA
Sezione Liquidazioni Giudiziali
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: STRADAIOLI S.r.l.
n° 444 anno: 2025
Giudice Delegato: FRANCESCO COTTONE
Curatore: Prof. Fabrizio Di Lazzaro
Pec Ig444.2025roma@pecliquidazionigiudiziali.it

Ill.mo Sig. Giudice Delegato

il sottoscritto Fabrizio Di Lazzaro, curatore del fallimento in epigrafe

Premesso che

- in data 7.11.2025 ha sottoposto alla S.V. Ill.ma il programma di liquidazione, come disposto dall'art. 213 CCII, chiedendo l'approvazione e l'autorizzazione all'esecuzione;
 - in data 2/4.12.2025 la S.V. ha approvato il programma di liquidazione disponendo, tra l'altro, che il curatore chieda l'autorizzazione al compimento degli atti conformi al programma approvato depositando, per ogni singolo esperimento, lo schema di avviso di vendita (**All. n. 1**);
 - in data 30.10.2025 è pervenuta la relazione di stima del Geometra Giovanni Varzi degli immobili locati e dell'autorimessa, mentre è ancora in corso la stima dei terreni (**All. n. 2**);
 - lo scrivente ha ritenuto opportuno prevedere la vendita a mezzo di IVG di Roma S.r.l., senza incanto e in modalità "asincrona telematica" con presentazione di offerte irrevocabili telematiche tramite PVP;
 - l'Istituto Vendite Giudiziarie di Roma curerà integralmente la gestione della procedura, dalla predisposizione dell'avviso di vendita, secondo l'allegato bando, al caricamento sui portali pubblicitari, fino alla gestione delle richieste di visita e allo svolgimento dell'asta telematica asincrona, **senza alcun costo per la procedura**;
 - i compensi dell'IVG di Roma saranno posti a carico dell'aggiudicatario; l'unico onere a carico della procedura sarà la tassa di pubblicazione sul PVP, pari a € 100.
- Di seguito il dettaglio dei compensi IVG oltre Iva:
- o da € 0 a € 250.000: 3%
 - o da € 250.001 a € 500.000: 2%

- da € 500.001 a € 1.000.000: 1,5%
- oltre € 1.000.000: 1%;
- l'IVG di Roma S.r.l. ha necessità di essere autorizzata espressamente allo svolgimento degli incombeni relativi alla cessione degli immobili, tutti locati, e dell'autorimessa, tutti ubicati in Aprilia (LT), Via Giustiniano n. 3, da effettuarsi in singoli lotti, meglio di seguito individuati, al prezzo base indicato nella perizia di stima:

int.	piano	cat.	superficie (mq.)	canone annuo	valore di stima
1	1	A/2	113	7.117	152.600
2	1	A/2	122	6.960	154.600
3	1	A/2	115	6.887	150.200
4	2	A/2	107	5.165	125.200
5	2	A/2	123	7.866	170.800
6	2	A/2	115	6.434	147.000
7	3	A/2	106	5.620	133.800
8	3	A/2	126	7.998	177.500
9	3	A/2	115	7.460	164.200
nd	S1	C/6	764		336.000

- in data 13.01.2026 ha depositato istanza, con medesimo oggetto ed in data 16/19.01.2026 la S.V. Ill.ma ha così provveduto *“Si depositi nuova istanza di autorizzazione con allegato bando di vendita completo e con espressa indicazione di ogni costo che l’aggiudicatario dovrà sostenere per la partecipazione e per l’aggiudicazione dei beni (ad eccezione degli oneri fiscali) che, come tali, costituiscono elementi incidenti sul prezzo. Si precisino tempi e specifiche modalità di pubblicazione” (All. n. 3)*

Precisa che

- nel bando di vendita completo allegato alla presente, per i lotti nn. 1-2-3-4-5-6-7-8-9, la percentuale indicata per i compensi provvisori da corrispondere all’IVG è pari al 3% mentre per il lotto 10, il cui prezzo base è superiore ad € 250.000, la percentuale indicata è pari al 2% **(All. n. 4)**;
- della vendita sarà data pubblica notizia almeno 45 giorni prima del giorno fissato per la vendita sul portale www.ivgroma.com e sui siti: www.astagiudiziaria.com, www.asteivg.com (www.asteivg.fallcoaste.it) e sul PVP (portale delle vendite pubbliche) www.pvp.giustizia.it, nonché sul “Bollettino Ufficiale” edito dall’IVG tutto ciò premesso e precisato

Chiede

che la S.V. Ill.ma, in mancanza del Comitato dei creditori, voglia autorizzare:

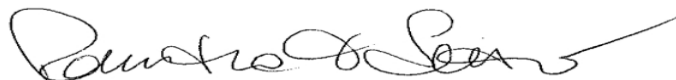
- la vendita dei beni sopra indicati al prezzo base ivi indicato, tramite delega da conferire all'Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l., nella persona del Sig. Franco Procissi (C.F.: PRCFNC50L27A241T) con sede in Roma, Via Zoe Fontana n. 3 ai sensi dell'art. 213 CCII, delegato alle procedure competitive di vendita, anche ai fini della pubblicità sul "Portale delle vendite pubbliche" ex art. 490 c.p.c. e delle eventuali procedure competitive telematiche laddove ritenute più spedite per la procedura e convenienti per i creditori;
- i successivi regolamenti delle singole vendite in conformità al programma di liquidazione.

Con osservanza

Roma, 27.01.2026

Il Curatore

Prof. Fabrizio Di Lazzaro



Allegati c.s.