

**AUTORIZZAZIONE PER LA VENDITA DEI BENI IMMOBILI SITI IN ROMA**

Fallimento: **Aree Urbane s.r.l. in liquidazione**

Procedura n.: **413/2021**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Luisa Vasile**

Curatore: **Rag. Adele Antonia Vasilotta**

Comitato dei Creditori: **non costituito**

**Rag. Adele Antonia Vasilotta**  
**Commercialista**  
Corso Genova n. 27 - 20123 MILANO  
Tel.02.83.24.0599 | Fax 02.89.41.20.54  
E-mail: [avasilo@tin.it](mailto:avasilo@tin.it)  
PEC: [adeleantonia.vasilotta@odcecmilano.it](mailto:adeleantonia.vasilotta@odcecmilano.it)  
**ISTANZA N. 055/2023**



Ill.mo Signor Giudice Delegato,

la sottoscritta rag. Adele Antonia Vasilotta, con studio in Milano, Corso Genova n. 27,  
curatore del fallimento in oggetto

**chiede**

che la S.V. Ill.ma Voglia autorizzare la vendita degli immobili *infra* descritti, ai sensi dell'art. 107, comma 1, L. F., come da allegate condizioni generali di vendita previste dal Tribunale di Milano per gli immobili (che formano parte integrante della presente istanza) e con le modalità di seguito indicate, autorizzando la nomina ad ausiliario della società Gobid International Auction Group s.r.l., in persona del suo legale rappresentante *pro tempore*, Dott. Andrea Giorgio (C.F. GRGNDR67A25H211F), per gli adempimenti pubblicitari di cui in narrativa e quale gestore della vendita telematica, nonché autorizzando fin d'ora la scrivente alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari, al più presto dopo lo svolgimento delle operazioni di gara.

**il tutto per le motivazioni che di seguito si espongono**

- Con sentenza n. 429/2021, emessa in data 17 giugno 2021, depositata il 18 giugno 2021, R.G. Fall. n. 413/2021, il Tribunale di Milano ha dichiarato il fallimento della società Aree Urbane s.r.l. in liquidazione con sede legale in (20123) Milano (MI), Via Gaetano Negri, 1,



codice fiscale e partita IVA 03031030244, REA MI-1721169.

- **Ad oggi, non si è potuto provvedere alla nomina del Comitato dei Creditori, in quanto hanno manifestato la propria disponibilità a far parte del predetto organo un numero insufficiente di creditori ammessi al passivo del fallimento *de quo*.**
- Come noto, alla data di dichiarazione del fallimento, la società risultava proprietaria di svariati cespiti immobiliari, per i quali la scrivente ha già provveduto a relazionare la S.V. Ill.ma.
- In conformità al programma di liquidazione *ex art. 104-ter* L.F., approvato dalla S.V. Ill.ma, anche in sostituzione del Comitato dei Creditori, con provvedimento del 2 febbraio 2022, con cui è stato, altresì, autorizzato il compimento dei relativi atti conformi, la scrivente intende dare avvio alla vendita, in un lotto unico, dei beni immobili di proprietà della fallita ubicati nel comune di Roma.
- L'esperto incaricato per la stima degli immobili, Geom. Luca Mutti, ha depositato nel fascicolo della procedura le relative perizie di stima, e successive integrazioni, nelle quali vengono dettagliatamente individuati e descritti gli immobili in parola, a cui ci si rimanda per ogni maggiore approfondimento in merito, anche in relazione agli aspetti urbanistici, amministrativistici e delle eventuali problematiche esistenti.

## DESCRIZIONE IMMOBILI

### 1 Immobili e terreni ubicati in Roma

#### 1.1 Descrizione generale

Il lotto è costituito da quattro siti distinti ed ubicati in tre contesti differenti all'interno della città di Roma.

Nello specifico, trattasi di una grande area ubicata nella zona sud-ovest di Roma (fraz. Acilia), posta oltre al Grande Raccordo Anulare, in direzione Fiumicino, nei pressi della residenza estiva del Presidente della Repubblica e della Riserva Naturale Statale Tenuta di Castelporziano, con accesso dalla via di Macchia Palocco.



L'area è priva di urbanizzazioni primarie e secondarie, e non risulta edificata, ad eccezione di alcune porzioni su cui insistono dei fabbricati residenziali, in parti venduti dalla società *in bonis*, ed **altri oggetto di contratti preliminari, per i quali risulta in essere una controversia ex art. 2932 c.c., trascritta in data anteriore alla dichiarazione di fallimento ed attualmente pendente in grado di appello, già riassunto nei confronti del fallimento a seguito di interruzione.**

Di seguito si fornisce, dunque, una sintetica descrizione dei singoli immobili/complessi immobiliari.

### ***1.1.1 Terreni in Roma – Loc. Acilia con accesso dalla via dei Pescatori/via della Tenuta Palocco***

I terreni, aventi una superficie commerciale di circa mq 1.300.000, ricadono nel Municipio X in località Acilia, in prossimità del comune di Fiumicino, posti poco distanti dalla tenuta estiva del Presidente della Repubblica di Castel Porziano, in prossimità della direttrice che collega la capitale a Ostia e Fiumicino. Gli insediamenti nella zona sono pressochè a carattere residenziale, agricolo, artigianale e commerciale.

### ***1.1.2 Terreni in Roma – Zona via dell'Acquatraversa / via Cortina d'Ampezzo / via Sestriere***

Trattasi di un'area a forma collinare con una considerevole superficie di oltre mq 470.000, confinante con Via Cortina D'Ampezzo e via Dell'Acqua Traversa, denominata anche "Collina INA", ubicata all'interno del Parco dell'Insugherata, con tutti i vincoli che ne conseguono, tra i quali la non edificabilità.

### ***1.1.3 Terreni ed accessori in Roma – via Biagio Petrocelli (zona via Tuscolana)***

Trattasi di un terreno e due cabine elettriche di trasformazione attigue ma non all'interno del perimetro, ubicati in Roma sud, presso il Municipio VII. Il sito confina con il complesso direzionale – produttivo ex ITALCABLE, ora totalmente dismesso.

L'area di proprietà del fallimento è gravata da servitù di fatto e, quindi, non trascritta, il fondo dominante ex ITALCABLE risulta di proprietà di società terze.



### 1.1.4 *Immobilie a prevalente destinazione residenziale in Roma, Loc. Acilia, via della Tenuta Palocco n. 10*

La proprietà è costituita da un terreno ad uso giardino della superficie fondiaria di mq 3.000 circa, con sovrastante palazzina di civile abitazione di due piani fuori terra, costituita da due unità abitative, una al piano terreno ed una al primo piano, ed altri fabbricati destinati a depositi, box e tettoie, alcuni dei quali in condizioni di fatiscente manutenzione e non agibili.

**Tali immobili risultano attualmente oggetto di un contratto preliminare di compravendita registrato, ma non trascritto, per il quale è pendente un giudizio ex art. 2932 c.c., instaurato e trascritto sull'immobile in data anteriore alla dichiarazione di fallimento.**

Per le medesime unità immobiliari, inoltre, il perito incaricato, Geom. Mutti, ha comunicato **l'impossibilità di dichiararne la conformità catastale**, in quanto le parti accessorie non risultano censite al catasto urbano e le residenze hanno difformità distributive. Inoltre, la sagoma degli edifici nell'estratto di mappa non corrisponde con lo stato dei luoghi.

## 1.2 Identificazione catastale

### 1.2.1 *Catasto fabbricati*

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona e Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Proprietà per 1/1	ROMA	1074	343		ROMA (RM) VIA DEI PESCATORI, SC Piano T	cat. F/1			
Proprietà per 1/1	ROMA	1074	1557		ROMA (RM) VIA DEL FOSSO DI DRAGONCELLO, SC Piano T	cat. F/1			
Proprietà per 1/1	ROMA	1074	1847		ROMA (RM) VIA DEL FOSSO DI DRAGONCELLO, SC Piano T	cat. F/1			
Proprietà per 1/1	ROMA	1074	1054		ROMA (RM) VIA DELLA TENUTA PALOCCO, CM Piano T	zona6 cat. C/2	8	29 mq	Euro:100,35
Proprietà per 1/1	ROMA	1074	1055	1	ROMA (RM) VIA DELLA TENUTA PALOCCO, CM Piano T	zona6 cat. C/2	8	29 mq	Euro:100,35
Proprietà per 1/1	ROMA	1074	1055	2	ROMA (RM) VIA DELLA TENUTA PALOCCO, CM Piano T	zona6 cat. C/2	8	34 mq	Euro:117,65
Proprietà per 1/1	ROMA	1074	335	1	ROMA (RM) VIA DELLA TENUTA PALOCCO, CM Piano T	zona6 cat. C/2	9	19 mq	Euro:76,54
Proprietà per 1/1	ROMA	1074	335	2	ROMA (RM) VIA DELLA TENUTA PALOCCO, CM Piano T	zona6 cat. C/2	6	114 mq	Euro:288,49
Proprietà per 1/1	ROMA	1074	336	5	ROMA (RM) VIA DELLA TENUTA PALOCCO, CM Piano T	zona6 cat. C/2	7	72 mq	Euro:211,95
Proprietà per 1/1	ROMA	1074	338	1	ROMA (RM) VIA DELLA TENUTA PALOCCO, CM Piano T	zona6 cat. C/2	5	145 mq	Euro:314,52
Proprietà per 1/1	ROMA	1074	338	2	ROMA (RM) VIA DELLA TENUTA PALOCCO, CM Piano T	zona6 cat. C/2	9	27 mq	Euro:108,77



Proprieta' per 1/1	ROMA	1074	336	1	ROMA (RM) VIA DELLA TENUTA PALOCCO, 10 Piano T	zona6 cat. C/2	9	10 mq	Euro:40,28
Proprieta' per 1/1	ROMA	1074	339	1	ROMA (RM) VIA DELLA TENUTA PALOCCO, 10 Piano T	zona6 cat. C/6	13	24 mq	Euro:112,79
Proprieta' per 1/1	ROMA	1074	339	2	ROMA (RM) VIA DELLA TENUTA PALOCCO, 10 Piano T	zona6 cat. C/2	9	10 mq	Euro:40,28
Proprieta' per 1/1	ROMA	1074	339	3	ROMA (RM) VIA DELLA TENUTA PALOCCO, 10 Piano T	zona6 cat. C/2	5	104 mq	Euro:225,59
Proprieta' per 1/1	ROMA	1074	339	4	ROMA (RM) VIA DELLA TENUTA PALOCCO, 10 Piano T	zona6 cat. C/2	6	79 mq	Euro:199,92
Proprieta' per 1/1	ROMA	1074	46	503	ROMA (RM) VIA DELLA TENUTA PALOCCO, 10 Piano T-1 int. 2	zona6 cat. A/7	4	6 vani	Euro:898,64
Proprieta' per 1/1	ROMA	1074	1053		ROMA (RM) VIA DELLA TENUTA PALOCCO, 8 Piano T	zona6 cat. C/2	9	14 mq	Euro:56,40
Proprieta' per 1/1	ROMA	1074	334		ROMA (RM) VIA DELLA TENUTA PALOCCO, 8 Piano T	zona6 cat. C/6	13	35 mq	Euro:164,49
Proprieta' per 1/1	ROMA	1074	336	2	ROMA (RM) VIA DELLA TENUTA PALOCCO, 8 Piano T	zona6 cat. C/2	9	6 mq	Euro:24,17
Proprieta' per 1/1	ROMA	1074	336	3	ROMA (RM) VIA DELLA TENUTA PALOCCO, 8 Piano T	zona6 cat. C/2	9	12 mq	Euro:48,34
Proprieta' per 1/1	ROMA	1074	336	4	ROMA (RM) VIA DELLA TENUTA PALOCCO, 8 Piano T	zona6 cat. C/2	7	49 mq	Euro:144,25
Proprieta' per 1/1	ROMA	1074	46	504	ROMA (RM) VIA DELLA TENUTA PALOCCO, 8 Piano T	zona6 cat. A/7	5	9 vani	Euro:1.580,36
Proprieta' per 1/1	ROMA	222	200		ROMA (RM) VIA DELL'ACQUA TRAVERSA, SNC Piano T-1	cat. F/2			
Proprieta' per 1/1	ROMA	222	201		ROMA (RM) VIA DELL'ACQUA TRAVERSA, SNC Piano T-1	cat. F/2			
Proprieta' per 1/1	ROMA	1074	331		ROMA (RM) VIA DI MACCHIA PALOCCO, CM Piano T	zona6 cat. D/1			Euro: 113,62
Proprieta' per 1/1	ROMA	1001	290	2	ROMA (RM) VIA TUSCOLANA, 1263 Piano T	zona6 cat. D/1			Euro: 185,92
Proprieta' per 1/1	ROMA	1001	290	3	ROMA (RM) VIA TUSCOLANA, 1263 Piano T	zona6 cat. D/1			Euro: 185,92

## 1.2.2 Catasto terreni

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha - are - ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
Proprieta' per 1/1	ROMA Sez. A	222	1		SEMINATIVO	5	5 ha 27 are 50 ca	Euro:261,53 (*)	Euro: 149,84
Proprieta' per 1/1	ROMA Sez. A	222	16		SEMINATIVO	4	60 are 10 ca	Euro:48,23 (*)	Euro: 20,18
Proprieta' per 1/1	ROMA Sez. A	222	2		BOSCO CEDUO	3	9 ha 78 are 90 ca	Euro:84,93 (*)	Euro: 20,22
Proprieta' per 1/1	ROMA Sez. A	222	29		SEMINATIVO	4	79 are	Euro:63,40 (*)	Euro: 26,52
Proprieta' per 1/1	ROMA Sez. A	222	3		SEMINATIVO	5	1 ha 53 are 40 ca	Euro:76,06 (*)	Euro: 43,57
Proprieta' per 1/1	ROMA Sez. A	222	4		SEMINATIVO	2	1 ha 30 are 60 ca	Euro:158,24 (*)	Euro: 77,57
Proprieta' per 1/1	ROMA Sez. A	222	5		SEMINATIVO	3	58 ca	Euro:0,61 (*)	Euro: 0,28
Proprieta' per 1/1	ROMA Sez. A	222	6		SEMINATIVO	3	23 are 30 ca	Euro:24,66 (*)	Euro: 11,43
Proprieta' per 1/1	ROMA Sez. A	222	7		SEMINATIVO	3	16 are 80 ca	Euro:17,78 (*)	Euro: 8,24
Proprieta' per 1/1	ROMA Sez. A	223	10		SEMINATIVO	3	7 ha 32 are 30 ca	Euro:774,93 (*)	Euro: 359,29
Proprieta' per 1/1	ROMA Sez. A	223	11		PASCOLO	4	1 ha 6 are 70 ca	Euro:3,26 (*)	Euro: 2,76
Proprieta' per 1/1	ROMA Sez. A	223	12		SEMINATIVO	2	45 are 80 ca	Euro:55,49 (*)	Euro: 27,20
Proprieta' per 1/1	ROMA Sez. A	223	13		SEMINATIVO	3	1 ha 51 are 83 ca	Euro:160,67 (*)	Euro: 74,49
Proprieta' per 1/1	ROMA Sez. A	223	17		SEMINATIVO	3	64 are 80 ca	Euro:68,57 (*)	Euro: 31,79
Proprieta' per 1/1	ROMA Sez. A	223	18		PASC CESPUG	2	6 ha 4 are 80 ca	Euro:43,20 (*)	Euro: 28,11
Proprieta' per 1/1	ROMA Sez. A	223	19		SEMINATIVO	3	3 ha 16 are	Euro:334,40 (*)	Euro: 155,04
Proprieta' per 1/1	ROMA Sez. A	223	20		SEMINATIVO	4	1 ha 75 are 80 ca	Euro:141,09 (*)	Euro: 59,02



Proprieta' per 1/1	ROMA Sez. A	223	4		SEMINATIVO	2	3 ha 69 are 40 ca	Euro:447,57 (*)	Euro: 219,40
Proprieta' per 1/1	ROMA Sez. A	223	40		SEMINATIVO	2	61 are	Euro:73,91 (*)	Euro: 36,23
Proprieta' per 1/1	ROMA Sez. A	223	5		PASCOLO	2	38 are 50 ca	Euro:5,31 (*)	Euro: 3,38
Proprieta' per 1/1	ROMA Sez. A	223	6		PASCOLO ARB	1	55 are 30 ca	Euro:10,45 (*)	Euro: 5,71
Proprieta' per 1/1	ROMA Sez. A	223	7		SEMINATIVO	2	39 are 10 ca	Euro:47,37 (*)	Euro: 23,22
Proprieta' per 1/1	ROMA Sez. A	223	8		PASCOLO ARB	3	44 are 80 ca	Euro:3,89 (*)	Euro: 2,78
Proprieta' per 1/1	ROMA Sez. A	223	9		SEMINATIVO	3	19 are 40 ca	Euro:20,53 (*)	Euro: 9,52
Proprieta' per 1/1	ROMA Sez. B	1074	1848		SEMINATIVO	1	4 are 5 ca	Euro:4,81 (*)	Euro: 2,41
Proprieta' per 1/1	ROMA Sez. C	1001	493		PASCOLO	1	59 are 38 ca	Euro:11,22 (*)	Euro: 5,21

### 1.3 Elenco sintetico delle formalità

Di seguito si riportano le formalità che saranno oggetto di cancellazione, a cura e spese della procedura fallimentare, contestualmente al trasferimento dei cespiti ed al completamento della procedura competitiva di vendita:

- a)** iscrizione contro del 07/11/2006 - Registro Particolare 35528 Registro Generale 149831  
– Pubblico ufficiale Giacosa Renato Maria Repertorio 48883/7751 del 19/10/2006 –  
ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento – Immobili siti  
in Roma (RM) – soggetto debitore – a favore Banca Intesa s.p.a. - Importo ipoteca: €  
210.000.000,00 – Importo capitale: € 84.000.000,00 – Durata: 3 anni, 2 mesi e 12  
giorni. Documenti successivi correlati:
- i.* annotazione n. 8532 del 10/04/2009 (restrizione di beni)
  - ii.* annotazione n. 16776 del 27/11/2013 (restrizione di beni)
  - iii.* annotazione n. 5198 del 29/03/2016 (restrizione di beni)
  - iv.* annotazione n. 7905 del 08/06/2018 (restrizione di beni)
- b)** iscrizione contro del 14/06/2016 – Registro Particolare 11129 Registro Generale 66944  
– Pubblico ufficiale Soget Spa Società Di Gestione Entrate e Tributi Repertorio  
107274/1 del 01/06/2016 – ipoteca legale derivante da iscritta a norma Art.77 DPR  
602/73 Intr. Dall'art. 16 DLGS N.46 del 26/2/99. – Immobili siti in Roma (RM) -  
soggetto debitore – a favore SOGET Società di Gestione Entrate e Tributi – Importo  
ipoteca: € 232.922,18 – Importo capitale: € 116.461,09



- c) trascrizione contro del 19/03/2018 – Registro Particolare 22185 Registro Generale 30861 – Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Corte D'appello Di Roma Repertorio 2442 del 29/01/2018 – atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - Immobili siti in Roma (RM);
- d) trascrizione contro del 06/05/2021 – Registro Particolare 40621 Registro Generale 58659 – Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Corte D'appello Di Roma Repertorio 8024 del 30/03/2021 – atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili – Immobili siti in Roma (RM);
- e) trascrizione contro della sentenza dichiarativa di fallimento del 19/01/2022 – Registro Generale 4923 Registro Particolare 3559, sentenza n. 429/2021 del 18/06/2021, a favore della massa dei creditori del Fallimento Aree Urbane s.r.l. in liquidazione.

La scrivente si riserva ogni modifica e/o integrazione delle formalità sopra elencate, all'esito della certificazione notarile ventennale che verrà richiesta per le finalità della procedura.

#### 1.4 Stima

Il perito nominato, geom. Luca Mutti, ha determinato il valore degli immobili in complessivi **Euro 15.757.415,00**, che viene, dunque, assunto quale prezzo base della vendita, da intendersi così suddiviso:

DESCRIZIONE	VALORE DI STIMA in €
Terreni in Roma – Loc. Acilia	3.320.000,00
Terreni in Roma – “Collina INA”	11.989.275,00
Terreni in Roma – Zona via Tuscolana	178.140,00
Immobile residenziale e accessori in Roma – via della Tenuta Palocco n. 10	270.000,00
<b>TOTALE LOTTO UNICO</b>	<b>15.757.415,00</b>

#### MODALITÀ DELLE VENDITE

- Si ritiene di poter dare corso alle vendite degli immobili innanzi descritti, partendo dal prezzo base di cui alle perizie di stima e relative integrazioni redatte dal Geom. Luca Mutti,



già in atti, e più precisamente:

LOTTO	DESCRIZIONE	PREZZO BASE	OFFERTA MINIMA	RILANCIO
UNICO	Terreni e immobili residenziali in Roma	15.757.415,00	15.757.415,00	50.000,00

- In caso di esito negativo della prima vendita, la scrivente procederà ad ulteriori due esperimenti, le cui date verranno preventivamente concordate con il gestore della vendita telematica e comunicate alla S.V. Ill.ma, applicando per ciascuno una riduzione di un quarto del prezzo rispetto al precedente, informando la S.V. Ill.ma degli esiti di ciascun esperimento.
- Le vendite anzidette avverranno, in conformità alle condizioni generali di vendita aggiornate al 04.04.2018, allegate alla Circolare della Sezione del 10.04.2018, ed integrate sulla base delle modifiche del 24.03.2021 (doc. 1), nelle forme dell'asta **sincrona mista**, a tal fine avvalendosi dell'ausilio della società Gobid International Auction Group s.r.l., in qualità di gestore della vendita telematica, iscritto al relativo registro previsto dal D.M. 26 febbraio 2015, in persona del suo legale rappresentante *pro tempore*, Dott. Andrea Giorgio (C.F. GRGNDR67A25H211F), alle condizioni di cui all'offerta pervenuta (doc. 2).
- La scrivente, inoltre, incaricherà sempre la predetta società di provvedere alle pubblicità previste dalla normativa vigente, ivi incluso il Portale delle Vendite Pubbliche, chiedendo sin d'ora esplicita autorizzazione alla S.V. Ill.ma in tal senso, ed in particolare:
  - inserimento della pubblicità sul portale nazionale per ogni esperimento di vendita a termini dell'art. 490, comma 1, c.p.c., con pubblicazione dell'avviso di vendita, della perizia di stima, delle planimetrie, e delle foto ed ogni altra documentazione utile sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;
  - ai sensi dell'art. 490, comma 2, c.p.c. pubblicazione dell'avviso di vendita, perizia di stima, planimetrie, foto e ogni altra documentazione utile relativa all'immobile sul sito [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it) quale sito internet autorizzato a norma del D.M. 31.10.2006 e sui





portali [www.subito.it](http://www.subito.it) e/o [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), quali siti internet con numero di visitatori unici per anno superiore a 12.000.000;

➤ a termini dell'art. 490, comma 3, c.p.c. sull'edizione regionale de "La Repubblica" (o altro equipollente), nonché su uno dei maggiori *free press* (Metro Milano), di un annuncio sino a 600 caratteri (spazi inclusi) senza foto, contenente le informazioni indispensabili ed il rinvio per le ulteriori informazioni al Portale delle Vendite Pubbliche con espressa indicazione del relativo indirizzo: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;

➤ **in considerazione della particolare rilevanza della vendita oggetto della presente istanza, la scrivente ritiene di dover dare maggiore visibilità alla vendita, mediante pubblicazione anche sul quotidiano e sul sito *web* de Il Sole 24 Ore, nonché affidando alla società Gobid International Auction Group s.r.l. l'incarico per l'espletamento delle ulteriori attività di "Dedicated Marketing", che includono la pubblicazione su Milano Finanza, Financial Times e LinkedIn, e l'attività di direct marketing, come meglio precisato nell'offerta allegata ed alle condizioni economiche ivi indicate (doc. 2);**

➤ infine si provvederà, ove possibile, all'affissione di uno cartello "Vendesi" sulla cancellata o sulla facciata dell'immobile *de quo*, con indicati i recapiti del Curatore, con pagamento dei relativi tributi agli Enti competenti;

- le pubblicità di cui sopra verranno effettuate sui siti e sui quotidiani almeno **quarantacinque** giorni prima della termine per il deposito delle offerte;

- La scrivente effettuerà la notifica dell'avviso di vendita, dell'autorizzazione della S.V. Ill.ma e delle condizioni generali di vendita, a ciascuno dei creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile ed ai creditori ipotecari, entro il termine di giorni trenta dall'autorizzazione alla vendita, o trenta giorni prima di ogni avviso di vendita successivo.

- L'atto di trasferimento, i cui onorari saranno a carico delle parti al 50%, avverrà innanzi ad un Notaio da definire, scelto in accordo tra le parti, il quale provvederà, altresì, alla



cancellazione di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli *ex art. 108, comma II, L.F.*, con spese ed onorari a carico della Procedura.

- In conformità alle condizioni di vendita allegate, si richiede, sin d'ora, espressa richiesta di autorizzazione alla immediata restituzione delle cauzioni ai soggetti non aggiudicatari, al fine di poter provvedere al deposito del relativo mandato di pagamento entro due giorni lavorativi dall'aggiudicazione del bene.

Si allegano in copia i seguenti documenti:

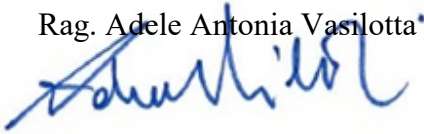
- 1) Condizioni generali di vendita;
- 2) Offerta economica Gobid e piano di marketing.

Con osservanza.

Milano, 7 febbraio 2023

IL CURATORE

Rag. Adele Antonia Vasilotta\*



**INTEGRAZIONE ISTANZA AUTORIZZAZIONE PER LA VENDITA DEI BENI IMMOBILI  
SITI IN ROMA**

Fallimento: **Aree Urbane s.r.l. in liquidazione**

Procedura n.: **413/2021**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Luisa Vasile**

Curatore: **Rag. Adele Antonia Vasilotta**

Comitato dei Creditori: **non costituito**

**Rag. Adele Antonia Vasilotta**  
**Commercialista**  
Corso Genova n. 27 - 20123 MILANO  
Tel.02.83.24.0599 | Fax 02.89.41.20.54  
E-mail: [avasilo@tin.it](mailto:avasilo@tin.it)  
PEC: [adeleantonia.vasilotta@odcecmilano.it](mailto:adeleantonia.vasilotta@odcecmilano.it)

**ISTANZA N. 055-bis/2023**



Ill.mo Signor Giudice Delegato,

la sottoscritta rag. Adele Antonia Vasilotta, con studio in Milano, Corso Genova n. 27, curatore del fallimento in oggetto, ad integrazione della precedente istanza per l'autorizzazione alla vendita degli immobili siti in Roma (istanza n. 055/2023 – deposito del 07/02/2023)

**chiede**

che la S.V. Ill.ma Voglia autorizzare la modifica e/o integrazione delle modalità di vendite e delle condizioni generali di vendita di cui alla predetta istanza, prevedendo espressamente la possibilità, quale **ulteriore** metodo di pagamento del prezzo, dell'assunzione del debito ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 508 e 585 c.p.c.

**il tutto per le motivazioni che di seguito si espongono**

- Con istanza n. 055 del 07/02/2023, depositata telematicamente in pari data, la scrivente chiedeva alla S.V. Ill.ma autorizzazione alla vendita dei compendi immobiliari siti in Roma, precisando le modalità della vendita ed allegando le relative condizioni generali di vendita, che devono qui intendersi integralmente richiamate e confermate.
- Per una mera questione di opportunità, trattandosi di vendita particolarmente rilevante,



sia per l'estensione degli immobili, sia per l'investimento richiesto ai potenziali acquirenti, e considerato che gli investitori potrebbero avere lo specifico interesse di trattare con il creditore ipotecario ammesso al passivo, la scrivente ritiene maggiormente conveniente prevedere nelle condizioni di vendita l'espressa facoltà dell'assunzione del debito ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 508 e 585 c.p.c..

- Sebbene, infatti, tale modalità sia prevista dalla legge per le procedure esecutive immobiliari, non si rinvengono espresse norme analoghe per la procedura fallimentare, seppur debba ritenersi possibile l'applicazione analogica, e, pertanto, se ne rende opportuna la menzione nelle condizioni di vendita.

Con osservanza.

Milano, 9 febbraio 2023

IL CURATORE

Rag. Adele Antonia Vasilotta\*



**SECONDA INTEGRAZIONE ISTANZA AUTORIZZAZIONE PER LA VENDITA DEI BENI IMMOBILI  
SITI IN ROMA**

Fallimento: **Aree Urbane s.r.l. in liquidazione**

Procedura n.: **413/2021**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Luisa Vasile**

Curatore: **Rag. Adele Antonia Vasilotta**

Comitato dei Creditori: **non costituito**

**Rag. Adele Antonia Vasilotta**  
**Commercialista**  
Corso Genova n. 27 - 20123 MILANO  
Tel.02.83.24.0599 | Fax 02.89.41.20.54  
E-mail: [avasilo@tin.it](mailto:avasilo@tin.it)  
PEC: [adeleantonia.vasilotta@odcecmilano.it](mailto:adeleantonia.vasilotta@odcecmilano.it)  
**ISTANZA N. 055-ter/2023**



Ill.mo Signor Giudice Delegato,

la sottoscritta rag. Adele Antonia Vasilotta, con studio in Milano, Corso Genova n. 27, curatore del fallimento in oggetto, ad integrazione della precedente istanza per l'autorizzazione alla vendita degli immobili siti in Roma (istanza n. 055/2023 – deposito del 07/02/2023) e della successiva integrazione (istanza n. 055-bis/2023 – deposito del 10/02/2023)

**chiede**

che la S.V. Ill.ma Voglia autorizzare la vendita degli immobili siti in Roma, di proprietà della fallita, come meglio già descritti ed identificati nella precedente istanza del 7 febbraio 2023, secondo la suddivisione in lotti di cui alla presente integrazione

**il tutto per le motivazioni che di seguito si espongono**

- Con provvedimento della S.V. Ill.ma del 14 febbraio 2023, la scrivente veniva autorizzata a procedere alla vendita degli immobili siti in Roma, di proprietà della fallita, in un lotto unico, e più precisamente:

LOTTO	DESCRIZIONE	PREZZO BASE	OFFERTA MINIMA	RILANCIO
UNICO	Terreni e immobili	15.757.415,00	15.757.415,00	50.000,00



	residenziali in Roma			
--	----------------------	--	--	--

- A seguito di successiva integrazione della sottoscritta, giusto provvedimento della S.V. Ill.ma del 17 febbraio 2023, veniva, altresì, autorizzata la modifica/integrazione delle condizioni di vendita, nella parte in cui viene prevista la facoltà per l'aggiudicatario di provvedere al pagamento del saldo prezzo, mediante accollo del debito *ex artt.* 508 e 585 c.p.c..
- A seguito di quanto sopra, si è ravvisata l'esigenza e l'opportunità di suddividere il lotto unico in più lotti, in particolare separando gli immobili ad uso abitativo/residenziale dai terreni e dagli immobili a diversa destinazione. Pertanto, di seguito si riporta la nuova suddivisione in lotti:

LOTTO	DESCRIZIONE	PREZZO BASE	OFFERTA MINIMA	RILANCIO
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terreni in Roma – Loc. Acilia</li> <li>• Terreni in Roma – “Collina INA”</li> <li>• Terreni in Roma – Zona via Tuscolana</li> </ul>	15.487.415,00	15.487.415,00	50.000,00
2	Immobile residenziale e accessori in Roma – via della Tenuta Palocco n. 10	270.000,00	270.000,00	5.000,00

- Al solo fine di non gravare eccessivamente la procedura di costi di pubblicità e marketing, si ritiene opportuno **limitare l'ulteriore pubblicazione sul quotidiano e sul sito web de Il Sole 24 Ore, nonché l'affidamento alla società Gobid International Auction Group s.r.l. dell'incarico per l'espletamento delle ulteriori attività di “Dedicated Marketing”, che includono la pubblicazione su Milano Finanza, Financial Times e LinkedIn, e l'attività di direct marketing, al solo lotto n. 1**, in considerazione della particolare rilevanza della vendita.
- Per il **lotto n. 2**, invece, resteranno valide le seguenti forme di pubblicità:
  - inserimento della pubblicità sul portale nazionale per ogni esperimento di vendita a termini dell'art. 490, comma 1, c.p.c., con pubblicazione dell'avviso di vendita, della perizia di stima, delle planimetrie, e delle foto ed ogni altra documentazione utile sul



Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo  
<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;

- ai sensi dell'art. 490, comma 2, c.p.c. pubblicazione dell'avviso di vendita, perizia di stima, planimetrie, foto e ogni altra documentazione utile relativa all'immobile sul sito [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it) quale sito internet autorizzato a norma del D.M. 31.10.2006 e sui portali [www.subito.it](http://www.subito.it) e/o [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), quali siti internet con numero di visitatori unici per anno superiore a 12.000.000;
- a termini dell'art. 490, comma 3, c.p.c. sull'edizione regionale de "La Repubblica" (o altro equipollente), nonché su uno dei maggiori *free press* (Metro Milano), di un annuncio sino a 600 caratteri (spazi inclusi) senza foto, contenente le informazioni indispensabili ed il rinvio per le ulteriori informazioni al Portale delle Vendite Pubbliche con espressa indicazione del relativo indirizzo:  
<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;
- infine si provvederà, ove possibile, all'affissione di uno cartello "Vendesi" sulla cancellata o sulla facciata dell'immobile *de quo*, con indicati i recapiti del Curatore, con pagamento dei relativi tributi agli Enti competenti;
- le pubblicità di cui sopra verranno effettuate sui siti e sui quotidiani almeno **quarantacinque** giorni prima della termine per il deposito delle offerte;

• **Restano valide le condizioni e le modalità di vendita di cui alla precedente istanza per l'autorizzazione alla vendita degli immobili siti in Roma (istanza n. 055/2023 – deposito del 07/02/2023) e successiva integrazione (istanza n. 055-bis/2023 – deposito del 10/02/2023), ove non espressamente modificate e/o integrate dalla presente integrazione.**

Con osservanza.

Milano, 27 febbraio 2023

IL CURATORE

Rag. Adele Antonia Vasilotta

