

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Fallimento: **SAITRAV- INDUSTRIA TRAVERTINO S.r.l. n. 429/2019**

Giudice Delegato: Dott.ssa Barbara Perna;

Curatore: Dott. Andrea Perrone

Comitato dei creditori: Non presente

* * *

II° INTEGRAZIONE AL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

EX ART. 104 ter L.F.

Lo scrivente Dott. Andrea Perrone, in veste di Curatore del Fallimento sopra indicato, sulla base delle informazioni raccolte e della documentazione acquisita,

PRESENTA

all'Ill.mo Signor Giudice Delegato la seguente integrazione al programma di liquidazione e le correlate richieste di autorizzazioni necessarie per la sua esecuzione, ai sensi dell'art. 104 ter c. 6. L.F.

I. PREMESSE

Il programma di liquidazione ex art. 104 ter L.F., depositato presso la cancelleria del Tribunale di Roma in data 19.11.2019 (**AII.1**) è stato approvato dal Giudice Delegato in data 11.12.2019. In seguito lo scrivente Curatore al fine di completare la liquidazione dell'attivo ha presentato in data 12.02.2020 una integrazione al programma di liquidazione (**AII.2**) approvata dal G.D. in data 26.02.2020. Nel programma di liquidazione, così come integrato in data 12.02.2020, erano stati elencati i beni rinvenuti presso la cava di Civita Castellana¹, presso gli uffici della fallita siti in Viale delle Regioni 1, Guidonia Montecelio (RM) nonché i beni rinvenuti presso la Cava di travertino di proprietà della Saitrav- Industria Travertino (di seguito Saitrav) sita in "Località le Fosse" presso il Comune di Guidonia Montecelio (RM).

Nel programma di liquidazione ex art. 104 ter L.F., così come integrato in data 12.02.2020, al fine di massimizzare il valore degli *asset* oggetto di vendita è stato previsto un raggruppamento dei beni rinvenuti in diversi lotti. In totale erano stati previsti n° 6 lotti che alla data odierna sono stati assegnati

ed il relativo prezzo è stato incassato dalla procedura.

Alla data odierna l'attivo in attesa di alienazione per il quale lo scrivente Curatore si era riservato di descrivere le modalità di liquidazione, in quanto vi erano delle verifiche in atto, risulta così costituito:

- 1) Terreno su cui insiste la cava di Travertino sita in "località le Fosse" presso il Comune di Guidonia Montecelio (RM);



2. Lotto unico: Terreno su cui insiste la cava di Travertino sita in "località Fosse" presso il Comune di Guidonia Montecelio (RM)

Al fine di valutare la Cava di travertino oggetto di analisi lo scrivente Curatore nel programma di liquidazione, così come integrato in data 11.02.2020, approvato dal G.D. in data 26.02.2020 ha incaricato l'Arch. Luisa Cannavacciuolo alla redazione di una relazione di stima del valore di mercato della Cava di Travertino sita in Guidonia Montecelio località "Le Fosse" individuata al NCT al foglio 7 particella 32 di proprietà della Saitrav – Industria Travertino srl. In data 25.02.2021. L'Arch. Luisa Cannavacciuolo ha provveduto ad inviare a mezzo Pec la relazione di stima richiesta dallo scrivente Curatore che si allega (All.3). Di seguito si riporta sinteticamente l'esito della verifica effettuata dal tecnico incaricato dalla procedura.

I beni oggetto di analisi sono stati considerati come un unico lotto. Il lotto unico è sito in Guidonia Montecelio località "Le Fosse", e riguarda una Cava di estrazione di travertino, con annessi capannoni e locali di servizio costituita da:

- piazzale, in parte asfaltato ed in parte dismesso;
- box prefabbricato adibito ad alloggio per operai con sala mensa e relax;
- spogliatoio e bagni;
- capannone destinato all'attività produttiva, ed altri capannoni dismessi in cui erano locati diversi macchinari per la lavorazione dei blocchi di travertino, già alienati dalla procedura in quanto appartenenti ad un altro lotto;
- zona destinata allo scavo ed alla risulta del travertino, identificati al Catasto Terreni al foglio 7

p.lla 32 ed al Catasto Fabbricati al fgl. 7 p.lla 32 sub 501 cat. D/1 e p.lla 33 sub 501 cat. A/4.

Alla data odierna la cava è dismessa, infatti l'attività di estrazione è sospesa. L'attività di coltivazione della cava è stata autorizzata a seguito del provvedimento D.C.R. n. 154/PRO/AC del 05/10/2011 con durata di 5 anni e con scadenza il 04/10/2016. Pertanto ad oggi l'autorizzazione risulta scaduta. Il Lotto è nella disponibilità del fallimento.

2.1. Determinazione del prezzo di vendita

Il tecnico incaricato ha effettuato la stima considerando sia il valore commerciale complessivo della superficie di terreno, sia il valore commerciale in metri cubi del travertino in banco. Dalla Stima delle due grandezze l'Arch. Cannavacciuolo ha determinato i seguenti valori:

$$\underline{\underline{(\text{€ } 3.514.700,00 + \text{€ } 727.775,00) = \text{€ } 4.242.475,00}}$$

Sulla base dei valori sopra esposti il prezzo di mercato dell'area di cava, nello stato di fatto in cui si trova, è stato stimato in € 4.242.475,00.

Tale valore è stato poi rettificato dal tecnico in considerazione dei seguenti fattori, che incidono negativamente sullo stato attuale del compendio immobiliare. Nello specifico hanno influenzato negativamente la valutazione:

- il pessimo stato di conservazione e risalente degrado dello stato manutentivo;
- l'abbandono dell'attività estrattiva;
- la pratica amministrativa riferita alla richiesta di proroga per l'Autorizzazione all'attività estrattiva
- avvio di procedimento di revoca dell'Autorizzazione stessa ancora in itinere presso il comune di Guidonia Montecelio;
- la presenza dell'amianto-eternit rilevato nella copertura di un capannone da smaltire in discarica autorizzata;
- la rimozione delle tettoie in lamiera in pessimo stato manutentivo presenti nell'area e non autorizzate.

Pertanto sulla base di tali elementi il tecnico incaricato, al fine di fornire una stima prudenziale, ha ritenuto opportuno applicare al valore di stima pari ad € 4.242.475,00, una decurtazione calcolata nel 30% in meno. Pertanto il valore di stima finale è stato così determinato:

$$\underline{\underline{\text{€ } 4.242.475,00 - 30\% = \text{€ } 2.979.732,50}}$$

Infine, in virtù della vendita all'asta fallimentare, per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c., il tecnico ha applicato la decurtazione del 10% sul valore di stima per la determinazione del prezzo base del primo esperimento di vendita.

VALORE DI STIMA DEL LOTTO UNICO decurtato del 10% = € 2.673.000,00

2.2. Modalità di vendita

Tenuto conto della particolare situazione di emergenza sanitaria dovuta alla diffusione del Covid-19, lo scrivente ritiene che la gara dovrà essere svolta con modalità asincrona telematica così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possano essere formulati in modalità telematica.

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita.

L'offerta di acquisto può essere presentata:

- in modalità telematica, previo accesso al sito www.fallcoaste.it, selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta. Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003;
- gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.fallcoaste.it;
- tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita;
- gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

La gara, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal curatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

2.3. Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, tramite bonifico bancario sul conto corrente [REDACTED]

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Per l'offerente telematico, la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

All'offerta telematica, dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- l'importo offerto per l'acquisto del bene;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento oppure assegno circolare).

2.4. Pubblicità

La procedura procederà alla vendita del lotto mediante asta telematica. L'asta telematica verrà effettuata mediante l'utilizzo della piattaforma www.fallcoaste.it, gestita da Zucchetti Software Giuridico Srl, società iscritta nell'elenco ministeriale dei gestori della vendita, ai sensi dell'art.107 L.F. art. 490 c.p.c. pertanto occorre procedere con la pubblicità della vendita nel Portale delle Vendite Pubbliche. A tal proposito si rappresenta che Zucchetti Software Giuridico Srl ha predisposto un servizio altamente professionale e qualificato per l'inserimento delle pubblicità nel Portale delle Vendite Pubbliche finalizzato alla completa ed esaustiva illustrazione dei beni oggetto della vendita nel rispetto delle normative vigenti soprattutto con riguardo alla privacy, servizio integrato anche con quello del successivo inserimento della vendita telematica nel sito www.fallcoaste.it. Lo scrivente Curatore ritiene utile per la procedura avvalersi del servizio offerto da Zucchetti Software Giuridico srl considerata la natura specialistica delle operazioni da compiere.

Dott. Andrea Perrone
00193 - Roma - Via Ennio Quirino Visconti n. 85
Tel. 06/3212241 - Fax 06/3225908
E-mail: segreteria@perronestudio.net
P.E.C.: f429.2019roma@pecfallimenti.it

[Redacted text block containing multiple lines of blacked-out content]



Dott. Andrea Perrone
00193 - Roma - Via Ennio Quirino Visconti n. 85
Tel. 06/3212241 - Fax 06/3225908
E-mail: segreteria@perronestudio.net
P.E.C.: f429.2019roma@pecfallimenti.it

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]

[Redacted text block]



5. Conclusioni

Tutto quanto premesso e rappresentato, lo scrivente

SOTTOPONE

alla S.V. la presente integrazione/supplemento al programma di liquidazione ai fini dell'approvazione ex artt. 104 ter, co. 1, e 41, co. 4, LF; conseguentemente

CHIEDE

- 1) la nomina di Zucchetti Software Giuridico Srl nella persona del suo legale rappresentante Dott. Vasco Ciresola – [REDACTED] pec: zucchettisoftwaregiuridico@gruppozucchetti.it, ai sensi degli artt. 104 ter c. 4 e 107 comma 1 L.F. quale delegato ai fini della pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) ex art. 490 c.p.c., per tutti i lotti oggetto di vendita, e delle eventuali procedure competitive telematiche laddove ritenute più spedite per la procedura e convenienti per i creditori;
- 2) la nominare Zucchetti Software Giuridico Srl di Roma affinché provveda alla vendita del lotto unico così come indicato al punto sub 2, per mezzo di una procedura competitiva, con base d'asta pari al valore di stima ed eventuali ribassi del 20% con intervallo di 14 giorni tra l'incanto eventualmente deserto ed il successivo.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Con osservanza

Roma, 03.05.2021

Il Curatore

Dott. Andrea Perrone

Allegati:

- 1) Programma di liquidazione depositato il 19.11.2019;
- 2) Integrazione programma di liquidazione del 12.02.2020;
- 3) Perizia di stima Arch. Luisa Cannavacciolo;

██

██

██

