

COMITATO DEI
CREDITORI NON
COSTITUITO

TRIBUNALE DI ROMA

Sezione Fallimentare

Fallimento: SAMI di Salvatori Dante e C. s.n.c.

nonché di Dante Salvatori e Adriana Salvatori - N. 645/2016

Giudice delegato: Dott. Francesco Cottone

Curatore: Avv. Carmela Migliazzo

E-mail PEC: f645.2016roma@pecfallimenti.it

SINTETICA RELAZIONE

TERZO ESPERIMENTO DI VENDITA COMPETITIVA DEL LOTTO UNICO E DEPOSITO DEL QUARTO AVVISO DI VENDITA PER IL GIORNO 28.10.2026

Ill.mo Signor Giudice delegato,

il sottoscritto avv. Carmela Migliazzo, curatore del Fallimento suindicato

ESPONE

alla S.V. quanto segue, in esito al ricevimento da parte dell'incaricato alla vendita Gruppo Edicom S.p.A. della documentazione relativa al terzo esperimento di vendita andato deserto (**All.1**):

- a) si tratta di immobile e, precisamente, porzioni immobiliari (abitazione e cantina) di proprietà del socio Salvatori Dante;
- b) il Lotto Unico è costituito da un appartamento al piano primo e cantina al seminterrato del fabbricato in Comune di Rignano Flaminio (RM), loc. Prato dell'Acqua, via Antonio Meucci n. 2, scala B; censiti in catasto urbano al foglio 4, con p.lla 1115, subalterno 548, consistenza 2,5 vani, l'appartamento e p.lla 1115, subalterno 504, consistenza 15 metri quadri, la cantina;
- c) è posto in vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista;
- d) il soggetto incaricato della vendita è la società Gruppo Edicom S.p.A. (C.F. e P.IVA 05091140961), con sede in Venezia, via Torre Belfredo n. 64, legale rappresentate Stefano Castagna (C.F. CSTSFN61M21L736H);
- e) il soggetto incaricato di eseguire la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche è la medesima società Gruppo Edicom S.p.A., nella persona del suo legale rappresentate Stefano Castagna, inserito nel Registro informatizzato delle Procedure concorsuali (SIECIC) quale "delegato" preposto al caricamento del P.V.P, giusta autorizzazione del 16.12.2024 (**All.2**);

- f) la stima del bene è stata eseguita dal Geom. Sergio Cruciani (C.F. CRCSRG65L29H501W), con studio in Roma, alla Via Aldo de Benedetti n. 5, giusta autorizzazione del 14.01.2025 (**All.3**);
- g) la perizia datata 08.05.2025 è stata depositata agli atti della Procedura in data 12.05.2025;
- h) il prezzo di stima è di euro 62.900,00;
- i) il prezzo base dell'ultima vendita (terzo esperimento di vendita tenutosi il 15.04.2026) è di euro 37.740,00 (con ribasso del 45% rispetto al valore di stima);
- j) k) l) il Lotto Unico posto in vendita non è stato aggiudicato (**All.4**);
- m) sono stati eseguiti tre esperimenti di vendita di cui il primo tenutosi il 22.07.2025;
- n) della vendita è stata data pubblicità dal 22.12.2025 al 14.04.2026 (durata di pubblicazione 113 giorni) sul Portale delle Vendite Pubbliche (inserzione n. 4503108) e sui siti autorizzati dal D.M. 31.10.2006 www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e sui portali www.garavirtuale.it e www.doauction.it. (cfr. All.1 e **All.5**); inoltre l'avviso di vendita è stato notificato dal sottoscritto curatore ai creditori iscritti il 19.12.2025;
- o) l'avviso di vendita è stato pubblicato sul portale delle vendite pubbliche il 22.12.2025;
- p) il terzo esperimento di vendita tenutosi il 15.04.2026 è andato deserto;
- q) non è disponibile il numero di accessi alla pubblicità disposta sui siti internet; come riferito dal Gruppo Edicom S.p.A. i siti presso cui è stata eseguita la pubblicità non consentono di rilevare il numero di accessi alla singola procedura;
- r) vi è stata una richiesta di visita; la visita nell'immobile staggito da parte del potenziale acquirente è stata effettuata dal Gruppo Edicom S.p.a. in data 13.03.2026;
- s) il prossimo esperimento (quarto) verrà fissato per il giorno 28.10.2026 al prezzo base ribassato di un ulteriore 15% (cfr. All.2) e, quindi, al prezzo base di euro 32.079,00 (cfr. All.5_e);
- t) in merito all'importo degli oneri posti a carico dell'aggiudicatario il Notaio Andrea De Nicola, incaricato della stipula dell'atto di compravendita ha riferito quanto segue:
- “- *Le porzioni immobiliari oggetto di fallimento sono in proprietà di una persona fisica (Salvatori Dante);*
- *Le porzioni immobiliari oggetto di fallimento sono, rispettivamente, una abitazione ed una cantina;*
- *L'atto di trasferimento, quindi, sarà soggetto ad imposta di registro;*
- *Se aggiudicatario sarà una società, l'imposta sarà pari al 9% del prezzo di aggiudicazione;*
- *All'imposta di registro si dovranno aggiungere le imposta ipotecaria e catastale in misura fissa, la tassa di trascrizione e di voltura, la tassa archivio, le spese sostenute per le visure ipotecarie e catastali di aggiornamento (tutto quantificabile in circa 300/400 euro);*
- *Se aggiudicatario sarà una persona fisica l'imposta di registro sarà pari al 9% (se l'aggiudicatario non potrà usufruire delle agevolazioni prima casa) ovvero al 2% (se l'aggiudicatario potrà usufruire delle agevolazioni prima casa);*

- Anche in questo ultimo caso all'imposta di registro si dovranno aggiungere le imposta ipotecaria e catastale in misura fissa, la tassa di trascrizione e di voltura, la tassa archivio, le spese sostenute per le visure ipotecarie e catastali di aggiornamento (tutto quantificabile in circa 300/400 euro);
 - Nel caso di aggiudicazione da parte di persona fisica, inoltre, a richiesta di quest'ultima, l'imposta di registro (rispettivamente al 9% o al 2%) potrà essere calcolata non sul prezzo di aggiudicazione ma sul valore catastale dell'immobile (rispettivamente (ad oggi) Euro 50.335,00 (in caso acquisto seconda casa), Euro 46.140,00 (in caso di acquisto prima casa));
 - L'onorario del notaio verrà quantificato in base al prezzo di aggiudicazione. L'immobile è stato valutato Euro 62.900,00. Se si aggiudicasse a detto importo, l'onorario del notaio sarebbe di Euro 1.500,00 più iva al 22%
 - Sull'immobile grava una ipoteca (frazionata) derivante da un mutuo concesso alla società che ha costruito il fabbricato. Le spese per l'annotazione di restrizione sono, in caso di mutuo fondiario, Euro 35,00. A detto importo dovrà aggiungersi l'onorario del professionista che curerà il deposito in conservatoria del provvedimento del giudice che ordina la restrizione dell'ipoteca".
- E', inoltre, a carico dell'aggiudicatario la commissione spettante al Gruppo Edicom S.p.A. pari al 2,6 % del prezzo di aggiudicazione, oltre IVA;
- u) restano a carico della procedura, oltre al costo per la pubblicazione sul PVP, i compensi dei professionisti: Notaio Andrea De Nicola per la redazione della certificazione notarile indicato (nel programma di liquidazione e nell'atto conforme) in euro 964,00, comprensivo di spese ed accessori ed al netto della RA di euro 140,00; geom. Sergio Cruciani per la redazione della relazione di stima per la cui liquidazione è stato indicato (nel programma di liquidazione e nell'atto conforme) la determinazione del compenso secondo il DM 140/2012 ai valori minimi; avv. Valerio Pierangeli, legale del Fallimento nel giudizio di revocatoria (R.G. 24101/2019 del Tribunale di Roma) del fondo patrimoniale nel quale era stato conferito l'immobile posto in vendita, in favore del quale, nel primo riparto parziale, è stato accantonato l'importo di euro 11.784,94 ivi compreso il rimborso delle spese forfettarie nella misura del 15%, la cassa previdenza avvocati nella misura del 4% e l'iva nella misura del 22%;
- v) le spese sino ad oggi sostenute dalla procedura sono di euro 208,75 per l'imposta di registro della sentenza n. 2821/2022 del giudizio di cui sopra (R.G. 24101/2019 del Tribunale di Roma).

Inoltre il sottoscritto curatore dichiara quanto segue:

- a) l'atto conforme al programma di liquidazione è stato approvato in data 16.12.2024 (cfr. All.2);
- b) non vi sono state interruzioni e/o anomalie nella pubblicazione dell'avviso di vendita tali da incidere sull'effettivo ricorso al mercato come anche risulta dalla relazione del Gruppo Edicom S.p.A. (cfr All.5);

In ragione di quanto sopra il sottoscritto Curatore

INFORMA

la S.V. Ill.ma che, salvo difforme avviso, in considerazione dell'esito negativo del terzo esperimento di vendita, si procederà, in conformità al programma di liquidazione e all'atto conforme già autorizzati, alla fissazione del quarto esperimento di vendita per il giorno 28.10.2026 alle ore 12:00, alle medesime condizioni, ad eccezione del prezzo base ribassato di un ulteriore 15% (cfr. All.2) e, quindi, al prezzo base di euro 32.079,00, come da quarto avviso di vendita che si deposita (cfr. All.5_e).

Con osservanza

Roma, 23 aprile 2026

Il Curatore
avv. Carmela Migliazzo

Si allegano:

- 1) comunicazione del 23.04.2026 ricevuta da Gruppo Edicom S.p.A.;
- 2) provvedimento di autorizzazione del 16.12.2024 e istanza atto conforme Gruppo Edicom S.p.A.;
- 3) provvedimento di autorizzazione del 14.01.2025 e relativa istanza atto conforme geom. Cruciani;
- 4) verbale asta del 15.04.2026 sottoscritto;
- 5) Relazione finale gestore Gruppo Edicom S.p.A. e allegati:
 - a) Certificato siti 490 II comma c.p.c. Gruppo Edicom S.p.A.;
 - b) Pubblicazione PVP con indicazione portali;
 - c) Verbale di vendita del gestore DM 32/2015;
 - d) Verbale asta del 15.04.2026;
 - e) Quarto avviso di vendita sincrona mista per il giorno 28.10.2026.