

TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI – SEZIONE FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO N. 34/2013

SENTENZA 02/03.02.2015

GIUDICE DELEGATO DR. FRANCESCA ARATARI

* * * *

SETTIMO PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE DELL'ATTIVO CORRETTO ED INTEGRATO CHE SOSTITUISCE IL SETTIMO PROGRAMMA DEPOSITATO IL 14.04.2021

Premessa

La Farmacia della Sirena di Battellini Lina, corrente in Anzio, Via Gramsci n. 35 è stata ammessa al concordato preventivo con nomina contestuale del Dott. Tadeusz Krzysztofciak a Commissario giudiziario.

Il concordato è stato omologato con decreto del 3.02.2015 con il quale sono stati nominati la sottoscritta quale Commissario liquidatore e, quali membri del Comitato dei creditori, la Farmafin Soc. Coop. la BNL e la Farvima Medicinali.

In tale sede, è stato determinato in sessanta giorni il termine per la formulazione del programma di liquidazione.

In ossequio alla prescrizione, sopra enunciata, sono stati redatti precedenti programmi di liquidazione dei beni ceduti alla procedura, come indicati nella proposta di concordato, consistenti in:

Azienda – Sede farmaceutica n. 2 della pianta Organica del Comune di Anzio, denominata “Farmacia della Sirena di Battellini Lina” sita in Anzio, via Gramsci 4, valutata in € 670.000,00, comprensiva dell'avviamento e dei beni strumentali, come individuati nel preliminare di cessione, sottoscritto dalla Dr. Lina Battellini in data 21.11.2013, ma con esclusione dei crediti da riscuotere al momento dell'immissione in possesso dell'acquirente e del valore delle merci residue, che non siano scadute o, comunque, non più commerciabili, da calcolare alla metà del valore indicato sulla fustella, al netto dell'IVA.



Beni immobili:

metà indivisa di villino sito in Comune di Nettuno (RM), Via Vallerano 6, con tre elevazioni, di n. 10,5 vani catastali, censito al Catasto Fabbricati al foglio 22, particelle graffate 482 sub 513 e 885 sub 514, cat. A/7, con annesso giardino e terreno censito al Catasto Urbano al Foglio 22 particelle 482 are 6,42 – ca. 81 e 886 ca. 29 e box auto in di 17 mq circa, censito al Catasto Fabbricati Comune di Nettuno Foglio 22 particella 885 sub 515 cat. C/6.

metà indivisa di negozio in Tolentino (MC) via Francesco Filelfo 91 di mq 18 circa, censito al Catasto Fabbricati di Tolentino al foglio 53 particella 196 sub 1 cat. C/1, cl. 6.

Beni mobili

arredi e suppellettili, ubicati nella villa di Nettuno, stimati in € 10.000,00 (euro diecimila), come da perizia del Dr. Marcello Scifoni.

crediti nei confronti della ASL risultano tutti riscossi con bonifici sul C/C acceso dalla Farmacia Battellini, presso la BNL - Gruppo BNP Paribas, Agenzia di Nettuno 3514.

Per quanto riguarda **l'azienda**, è stato sottoscritto in data 9 marzo 2015 l'atto di cessione - rep. 38940 - racc. 26744, a rogito Notaio Giovanni Floridi, condizionato all'autorizzazione del Sindaco di Anzio, che è intervenuta, di talché, in data 30 marzo 2015, è stato sottoscritto l'atto di verificata condizione - rep. 39105 - racc. 26878, sempre a rogito Notaio Giovanni Floridi, con conseguente cessione della farmacia alla Dr. Maria Pia Pescosolido.

Come risulta dalla proposta di Concordato preventivo, il prezzo della cessione, pattuito in € 670.000,00 (euro seicentosestantamila/00) è stato integralmente riscosso, così come il prezzo delle merci, esistenti in farmacia, alla data del 30.03.2015, per un ammontare di € 34.802,68.

Si precisa, altresì, che, in occasione della sottoscrizione dell'atto di verificata condizione e, quindi, del trasferimento dell'azienda alla Dr. Maria Pia Pescosolido sono stati versati € 23.000,00 a titolo di utili netti, derivanti dalla prosecuzione di impresa.

Per i beni immobili, sopra indicati, la liquidazione è stata prevista per singoli lotti con il sistema competitivo, previa opportuna pubblicità.

Per quanto riguarda la quota pari alla metà indivisa dell'immobile in Nettuno, dopo i primi tentativi di liquidazione, si è divisato di sciogliere la comunione e, quindi, si è proceduto con la Conciliazione obbligatoria.



In tale sede, sull'accordo di tutte le parti, è stato nominato il CTU, nella persona dell'Arch. Lorenzo Cortesini, al fine della determinazione delle quote.

Il CTU ha elaborato una ipotesi di frazionamento dell'immobile in tre unità, ma il costo che ne sarebbe derivato, per opere edili di adeguamento e per concessioni in sanatoria, oltre i lunghi tempi necessari, ha sconsigliato l'attuazione del progetto.

Tenuto conto di tali oggettivi impedimenti e che, nel frattempo, l'altra metà del cespite, di proprietà indivisa del marito della Signora Battellini, Sig. Enzo Mancini, era stata assoggettata all'esecuzione immobiliare N. RG. 782.17, si è ritenuto utile introdurre il giudizio divisionale, di talché la vendita verrà effettuata in unico contesto nell'ambito della citata esecuzione immobiliare.

A tal proposito, si precisa che è stata nominata delegata e custode l'Avv. Maria Sorrentino del Foro di Velletri e che è stata acquisita la citata CTU dell'Arch. Lorenzo Cortesini, circostanza quest'ultima che accelera i tempi dell'esecuzione immobiliare, riducendone i costi.

La vendita verrà effettuata in tre lotti distinti, il primo di maggiore estensione con prezzo base di € 216.000,00, il secondo con prezzo base di € 122.000,00 ed il terzo con prezzo base di € 47.000,00, così come individuati dal citato CTU; l'eventuale aggiudicatario, ai fini della concessione in sanatoria per gli abusi edilizi, potrà, entro 120 giorni dalla emissione del decreto di trasferimento, avvalersi, ove applicabili, delle norme dettate dal d. l. 23 aprile 1985, n. 16 e successive modificazioni e integrazioni.

L'attuale programma, pertanto riguarda l'immobile in Tolentino ed arredi, come inventariati nel villino di Nettuno, via Vallerano, 6.

Per quanto riguarda l'**immobile in Tolentino**, si precisa che, pur non avendo lo stesso subito dagli eventi sismici del 2016 danni di rilevante entità, ma, soltanto, un modesto ammaloramento alle pareti interne, rimane coinvolto dalla parziale inagibilità del palazzetto di Piazza Vaccaj 1, nel cui fabbricato il locale è ubicato.

Si rammenta, ancora, che le attività necessarie per ottenere gli interventi pubblici per la messa in sicurezza dell'intero palazzetto sono state esperite e, quindi, si è in attesa dei finanziamenti, che dovrebbero essere integrati dai singoli proprietari, ma che per l'immobile in discorso potrebbe aggirarsi intorno agli € 750,00.

Giova ricordare, anche in questa sede, che in data 18. 04. 2019 è stato promulgato il decreto legge N. 32, cosiddetto decreto "*Sblocca Cantieri*", che ha rimosso il divieto di vendita di



immobile distrutto o inagibile, beneficiario di contributo stanziato per il terremoto del 2016.

Al fine di procedere con la liquidazione del cespite immobiliare, si rammenta, altresì, che si è reso necessario rendere attuale il valore del locale ed, a tal fine è stata effettuata una seconda perizia di stima, a firma dell'Ing. Rocco Di Capua, che, alla data del 03.08.2018 ne ha determinato il prezzo in € 17.000,00.

Su tale base è stata tentata in data 24.02.2020 la vendita competitiva per la cifra indicata dal perito in € 17.000,00.

Poiché tale asta è andata deserta, in data 23.06.2020, si è tenuta una nuova asta con prezzo base ribassato del 20% su tale ultimo importo ad € 13.600,00; anche questa asta è andata deserta.

Dovendo procedere con il programma di liquidazione, appare opportuno operare un ulteriore ribasso del 20% e, quindi, tentare una nuova asta per il prezzo di € 11.000,00 (euro undicimila/00), arrotondato per eccesso

Si precisa che il 7° programma di liquidazione, già inoltrato il 14.04.2021 al Commissario Giudiziale, al Comitato dei creditori ed alla Sig.ra Giudice Delegata, conteneva un refuso in ordine al prezzo base del 6° programma di liquidazione, erroneamente indicato in € 17.000,00, anziché in € 13.600,00, in quanto ribassato del 20%, rispetto a quello del 5° programma di liquidazione, che, si ripete, è stato di € 17.000,00.

Consegue che, coerentemente, operando un ulteriore ribasso del 20% sull'importo, relativo al sesto programma di liquidazione di € 13.600,00 si perviene al prezzo base attuale di € 11.000,00, arrotondato per eccesso.

Per quanto riguarda gli arredi e suppellettili, ubicati in Nettuno (RM) via Vallerano 6, occorre, parimenti, procedere alla liquidazione, tenendo conto che gli stessi, valutati in € 10.000,00 sono di inesistente appetibilità, non solo perché, in taluni casi consunti, ma anche perché di iniziale modesta qualità.

Tanto premesso, previo deposito nel fascicolo della procedura e trasmissione agli organi della stessa, si

chiede

che il Commissario Giudiziale ed il Comitato dei creditori

vogliano

approvare, ai sensi dell'art. 107 nn. 1-2 L. F., il programma di liquidazione, che segue:



1. **locale** in Tolentino (MC) via Francesco Filelfo 91 di mq 18 circa, censito al Catasto Fabbricati di Tolentino al foglio 53 particella 196 sub 1 cat. C/1 classe 6, da subastare con il metodo competitivo per il **prezzo base** di € **11.000,00**, alle seguenti condizioni.
 2. **arredi e suppellettili**, ubicati nel villino sito in Comune di Nettuno (RM), Via Vallerano 6, da subastare con il metodo competitivo ad offerte libere
- A. Le offerte** per entrambi i lotti dovranno pervenire in buste chiuse, cauzionate con assegno circolare, intestato alla procedura, pari al 25% del prezzo base per l'immobile in Tolentino e del prezzo ad offerta libera per gli arredi e suppellettili del Villino in Nettuno. Le cauzioni si intendono comprensive di 10% a titolo di fondo spese, salvo conguaglio in base al prezzo di aggiudicazione, e 15% a titolo di mera cauzione e dovranno essere depositate, presso lo studio del **Notaio Tommaso Belli**, in Roma, Via Pasquale Stanislao Mancini n. 12, **entro le ore 13:00 del 30 giugno 2021**.
- B. Apertura** delle buste con il sistema dell'asta pubblica il giorno **01.07.2021, ore 16:00**, presso il medesimo studio del **Notaio Tommaso Belli**, in Roma, Via Pasquale Stanislao Mancini n. 12; il Notaio redigerà verbale sia dell'apertura delle buste che dell'aggiudicazione.
- C. Le spese**, relative all'aggiudicazione ed al successivo trasferimento notarile, comprensivo del compenso del professionista designato, Notaio Tommaso Belli ed ogni onere per tasse ed imposte, dovuti all'Agenzia del Territorio competente saranno tutte a carico dell'aggiudicatario.
- D. L'integrazione** del deposito per spese di trasferimento in relazione al prezzo di aggiudicazione dovrà avvenire a fine asta.
- E. Il pagamento** del saldo del prezzo di acquisto, dovrà essere effettuato entro giorni 30 dal giorno dell'aggiudicazione.
- F. L'aggiudicatario**, nel caso di mancato versamento del residuo prezzo nei termini, sarà dichiarato decaduto dalla vendita e perderà la cauzione, con conseguente esperimento di una nuova vendita a spese dello stesso, che rimarrà inoltre debitore della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello eventualmente minore realizzato.
- G. Il trasferimento** a rogito Notaio Tommaso Belli verrà effettuato entro giorni 60 dall'avvenuto pagamento del saldo del prezzo, una volta completata e verificata la documentazione, che verrà richiesta e che dovrà fornire l'aggiudicatario.
- H. La pubblicità** verrà effettuata sui siti portalevenditepubbliche.giustizia.it, astegiudiziarie.it e portaportese.it.



Il bene immobile verrà liquidato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come descritto nella perizia dell'Ing. Rocco Di Capua e con le eventuali difformità edilizie, per le quali alla data del fallimento fosse decorso ogni termine per le concessioni edilizie in sanatoria, salvo quanto, specificamente, previsto dalla normativa in materia di vendita all'asta.

Inoltre, si ripete, che il cespite posto in liquidazione, pur non avendo riportato danni di rilevante entità, ma, soltanto, un modesto ammaloramento alle pareti interne, a causa degli eventi sismici del 2016, è rimasto coinvolto dalla parziale inagibilità del palazzetto ove lo stesso è ubicato e che il cosiddetto decreto "*Sblocca Cantieri*" ha rimosso il divieto di vendita degli immobili beneficiari di contributo stanziato per il citato terremoto del 2016, di tal che si potrà procedere con il programma di liquidazione.

Si precisa, nuovamente, che l'integrazione economica del proprietario per l'immobile in discorso potrebbe aggirarsi intorno agli € 750,00.

Quanto agli arredi e suppellettili, ubicati nella villa di Nettuno, il Commissario liquidatore, per motivi di opportunità, ritiene di rinviarne la liquidazione ad un momento successivo alla vendita dell'immobile di Nettuno, tenuto conto, anche, che per la maggioranza degli arredi trattasi di beni impignorabili o, quanto meno, di scarso valore commerciale.

Allegati:

1. perizia dell'Ing. Rocco Di Capua
2. Perizia del Dr. Marcello Scifoni

Velletri, 11.05.2021

Il Commissario Liquidatore
Avv. Anna Maria Vetere

