

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE
CONCORDATO PREVENTIVO N. 117/2013
SACER PETROLI S.P.A.
GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA MARTA IENZI
ISTANZA AL COMITATO DEI CREDITORI EX ART. 182, COMMA 4, L.F.

* * *

Ill.mo Comitato dei Creditori, l'Avv. Carlo Cicala, nominato Liquidatore della procedura indicata in epigrafe, espone quanto segue.

PREMESSO CHE

1. in data 19.5.2016 il Comitato dei Creditori accoglieva l'istanza *ex art.* 105 L.F. con la quale venivano individuate le modalità per la vendita dei beni immobili di proprietà della Sacer Petroli (**doc. 1**), con indicazione del prezzo base coincidente con il valore indicato nella Relazione *ex art.* 172 L.F. e la previsione di ribassi del 20% per i successivi tentativi di vendita da esperire;
2. successivamente, in data 16.6.2016, veniva pubblicato il bando di gara ed esperita la procedura competitiva, al cui esito i beni sotto elencati rimanevano invenduti;

Lotto	Immobili	Valore di stima
1	Uffici in Aprilia, Via Basilicata, 6 + relativa area urbana	€ 271.000,00
2	Box in Aprilia, Via Nettunense, km 20+200	€ 200.000,00
3	Appartamento in Perugia, Via della Pescara, 46 + posto auto	€ 86.000,00
4	Terreno in Rapolano Terme (SI) - mq 5.500	€ 88.000,00
5	Terreno in località Dolcianello – Chiusi (SI), s.s. 326	€ 8.900,00

3. il sottoscritto Liquidatore provvedeva, pertanto, ad esperire un nuovo tentativo di vendita (**doc. 2**) dei beni rimasti invenduti: (i) ad un prezzo base di gara ribassato del 20% rispetto al valore di stima (prezzo base di cui al precedente bando); (ii) la vendita dei box auto di cui al numero 2 avveniva per singoli immobili e non più in blocco; (iii) la vendita non aveva ad oggetto il lotto di cui al numero 5, (iv) la vendita aveva ad oggetto ulteriori beni non esitati nel primo tentativo di vendita, ovvero:

Lotto	Immobili	Valore di stima
6	Terreno in Buonabitacolo (SA)- mq 3.751	€ 7.500,00
7	Terreno in Marsciano (PG)- mq 9.320 Via Properzio n. 5 - 00193 Roma	€ 140.000,00

4. circa i Box in Aprilia, Via Nettunense, km 20+200, si ricorda che, con atto notarile Rep. n. 8299, Racc. n. 5668, registrato il 3 agosto 2015, la Sacer trasferiva alla [REDACTED] il ramo d'azienda costituito dal complesso dei beni organizzati per l'esercizio dell'attività di distribuzione, vendita di prodotti petroliferi - commerciali e di somministrazione di alimenti e bevande nei locali adiacenti, sito nel Comune di Aprilia, alla Via Nettunense Km. 20+128. Successivamente, l'Acquirente contestava che detti box auto non sarebbero frazionabili e sarebbero vincolati agli immobili soprastanti di proprietà della stessa, in quanto pertinenza degli stessi e destinati al servizio della collettività. In quest'ottica, una eventuale alienazione ad acquirenti terzi comporterebbe una lesione del diritto dei proprietari degli immobili sovrastanti ed una diminuzione del valore degli immobili stessi (anche tenuto conto del fatto che l'uso promiscuo di detti accessi potrebbe mettere a rischio la conservazione dell'autorizzazione del PV acquistato dalla [REDACTED]). A tacitazione di tali contestazioni, la [REDACTED] proponeva alla Sacer l'acquisto degli otto box interrati, sottostanti gli immobili di sua proprietà, e dei relativi spazi di manovra e rampa di accesso ai posti auto, al prezzo di € 50.000,00 oltre IVA, con oneri notarili a carico della Procedura.
5. con PEC del 12.12.2018, la società [REDACTED] si è dichiarata interessata all'acquisto del terreno di cui al lotto n. 5, adiacente al compendio immobiliare di proprietà della società [REDACTED] (controllata della Sacer al 61%) in corso di cessione, al prezzo di euro 7.000,00. Tuttavia, come già indicato nell'istanza presentata a codesto Comitato dei creditori in data 2.1.2019, la cessione del terreno in oggetto avverrà all'interno di una procedura di vendita competitiva;
6. la Sacer Petroli è inoltre titolare di un impianto di distribuzione di carburanti sito in Via Roma, 13, Casola (NA), il quale, tuttavia, secondo la perizia di stima dell'Arch. Priante, risultava essere un bene non commerciabile e di valore pari a zero, *“in ragione della impossibilità di verifica ai sensi dell'art. 2 comma 1 bis del d.lgs. 32/98 in quanto ricadente in zona omogenea A (centro storico) con il rischio di rimozione e conseguenti costi di bonifica che annullano il rendimento potenziale derivante dall'erogato”*;
7. a fronte delle criticità evidenziate e dell'interesse all'acquisto manifestato dal [REDACTED], si era ricercata una soluzione alternativa alla mera rimozione dell'impianto, anche al fine di non gravare la procedura degli inevitabili costi di rimozione e di bonifica del terreno. La soluzione alternativa prevedeva il ripristino della regolarità amministrativa dell'impianto e la sua successiva dismissione per un valore stimato dall'Arch. Priante, nell'ipotesi di produttività dell'impianto, in euro 72.000 al netto degli oneri necessari per la regolarizzazione del punto vendita;
8. a seguito dell'ottenimento dell'autorizzazione al proseguo dell'attività di erogazione di carburante dell'impianto con l'Iscrizione all'Anagrafe degli Impianti di distribuzione carburanti, si evidenzia che, in base ai preventivi ottenuti (**docc. 3.1, 3.2, 3.3 e 3.4**), gli oneri da sostenere, in relazione alle opere necessarie per la regolarizzazione del punto vendita, ammontano a complessivi euro 5.458,50 oltre IVA ove dovuta;
9. il sottoscritto Liquidatore, una volta effettuate le opere di cui al punto che precede, intende procedere con lo svolgimento di una ulteriore gara per la vendita degli stessi

beni di cui all'ultimo bando (di seguito i “**Lotti**”), oltrechè al punto vendita di Casola (NA) e al terreno in Loc. Dolcianello – Chiusi (SI), al prezzo base d'acquisto (di seguito il “**Prezzo Base**”) indicato nell'elenco che segue:

Lotto	Beni	Prezzo Base ultimo bando	Prezzo Base nuovo bando
Lotto 1	Ufficio in Aprilia, Via Basilicata, 4/A + 2 posti auto	€ 216.800,00	€ 173.440,00
Lotto 2	Appartamento in Perugia, Via della Pescara, 46 + posto auto	€ 68.800,00	€ 55.040,00
Lotto 3	Terreno in Rapolano Terme (SI) - mq 5.500	€ 70.400,00	€ 56.320,00
Lotto 4	Terreno in Buonabitacolo (SA) - mq 3.751	€ 7.500,00	€ 6.000,00
Lotto 5	Terreno in Marsciano (PG)- mq 9.320	€ 140.000,00	€ 112.000,00
Lotto 6	Box in Aprilia, Via Nettunense, km 20+200 – 35 mq	€ 25.000,00	€ 20.000,00
Lotto 7	Box in Aprilia, Via Nettunense, km 20+200 – 32 mq	€ 25.000,00	€ 20.000,00
Lotto 8	Box in Aprilia, Via Nettunense, km 20+200 – 18 mq	€ 15.000,00	€ 12.000,00
Lotto 9	Box in Aprilia, Via Nettunense, km 20+200 – 28 mq	€ 25.000,00	€ 20.000,00
Lotto 10	Box in Aprilia, Via Nettunense, km 20+200 – 19 mq	€ 15.000,00	€ 12.000,00
Lotto 11	Box in Aprilia, Via Nettunense, km 20+200 – 28 mq	€ 25.000,00	€ 20.000,00
Lotto 12	Box in Aprilia, Via Nettunense, km 20+200 – 22 mq	€ 15.000,00	€ 12.000,00
Lotto 13	Box in Aprilia, Via Nettunense, km 20+200 – 24 mq	€ 15.000,00	€ 12.000,00
Lotto 14	Terreno in località Dolcianello –Chiusi (SI), s.s. 326	€ 8.900,00 ¹	€ 7.120,00
Lotto 15	Punto Vendita carburanti Via Roma, 13, Casola (NS)	ND	€ 127.262,00 ²

10. inoltre, in considerazione dei precedenti ed infruttuosi tentativi di vendita, l'esponente, per ragioni di convenienza, maggiore celerità e minore onerosità per la procedura, ritiene opportuno, limitatamente ai lotti n. 1-5, affidare le operazioni di vendita all'Istituto Vendite Giudiziarie dei Tribunali di Roma e Tivoli (IVG). L'IVG è un istituto che opera nell'ambito del circondario dei Tribunali di Roma e Tivoli (Aut.

¹ per il Terreno in località Dolcianello – Chiusi (SI) il prezzo base dell'ultimo bando di riferisce al bando pubblicato in data 30.5.2016

² il valore dell'impianto è stato calcolato dall'Arch. Priante in euro 72.262, nell'ipotesi di consolidamento dei titoli autorizzativi, sulla base dei quantitativi di carburante erogati nell'arco temporale 2010 – 2015, al netto dei costi per la regolarizzazione del punto vendita, stimati per un ammontare complessivo di € 55.000,00.

Ministero della Giustizia decreto del 27.3.2013), ed è “soggetto specializzato” ai sensi dell’art. 107, co. I, L. F., cui il Liquidatore può affidare le attività di vendita in quanto in possesso dei requisiti di onorabilità e professionalità di cui all’art. 107, comma VII L. F.. In base alla proposta presentata dall’IVG, i beni verranno posti in vendita senza incanto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. In particolare, il “Programma IVG di Roma S.r.l.” allegato (**Doc. 4**), prevede la liquidazione dei beni alle seguenti condizioni:

- la pubblicità verrà svolta sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti www.astagiudiziaria.com, www.ivgroma.com, Bollettino ufficiale delle vendite giudiziarie;
- all’IVG verrà riconosciuto un compenso del 3% oltre IVA sul ricavato del bene immobile oltre oneri accessori a carico dell’aggiudicatario;
- successivi esperimenti di vendita con ribasso del 20% per i successivi due tentativi di vendita e del 10% per gli ulteriori fino alla vendita.

Si ritiene, opportuno, altresì, procedere alla nomina dell’IVG di Roma S.r.l., nella persona del Dott. Franco Procissi (c.f. PRCFNC50L27A241T) in qualità di delegato alla vendita, ai sensi dell’art. 104 ter, co. IV l.f., per permettere alla stessa di procedere alle operazioni di pubblicità attraverso il sito web del Portale delle Vendite Pubbliche, obbligatoria ai sensi dell’art. 490 c.p.c..

11. per quanto concerne i lotti dal n. 6 al n. 15, per i motivi esposti in precedenza, nonché per questioni di maggiore economicità per la procedura, si ritiene, al contrario, di procedere alla vendita con le stesse modalità previste nel bando di vendita precedente senza affidamento delle operazioni di vendita all’IVG;

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

Il sottoscritto Liquidatore domanda al Comitato dei Creditori di essere autorizzato all’esecuzione delle opere necessarie al ripristino della regolarità amministrativa dell’impianto di Casola (NA) come da preventivi ricevuti ed allegati e, successivamente, procedere ad un nuovo tentativo di vendita alle condizioni indicate al punto 9 della presente istanza e, limitatamente ai lotti dal n. 1-5, affidando le attività di vendita all’Istituto Vendite Giudiziarie dei Tribunali di Roma e Tivoli.

Si allegano i seguenti documenti:

1. Istanza *ex art.* 105 L.F. del 18.5.2016;
2. Bando di gara pubblicato in data 15.2.2018;
3. Preventivi opere punto vendita Casola (NA);
4. Programma IVG di Roma S.r.l.

Con la massima osservanza

Roma, 5.3.2019

Il liquidatore del Concordato preventivo Sacer Petroli S.p.a.

Avv. Carlo Cicala

