ALESSANDRA CECI
Dottore Commercialista – Revisore Legale
00195 Roma P.zza dei Martiri di Belfiore n. 2 00019 Tivoli (RM) – Viale Trieste n. 24 Tel.0774/317798
e-mail ceci.aless@gmail.com Fax 0774/315952

Tribunale Ordinario di Roma
Sezione XIV Civile

Concordato Preventivo n. 49/2012

PESCHIERA EDILIZIA SRL in liq.

Giudice Delegato: Dott. Claudio TEDESCHI

Commissario Giudiziale: Prof. Ugo Petronio

Liquidatore Giudiziale: Dott. Alessandra CECI

*****

COMUNICAZIONE MODIFICA /INTEGRAZIONE PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE _ VENDITA COMPETITIVA DEI BENI IMMOBILI IN LECCO

Ill.mo Sig. Giudice Delegato

La sottoscritta Dott. Alessandra Ceci, liquidatore giudiziale dei beni nella procedura di concordato preventivo in epigrafe,

premesso che

- nel patrimonio immobiliare ceduto ai creditori, oggetto di liquidazione giudiziale, è presente la piena proprietà degli immobili ad uso abitativo categoria A/2 in Lecco, Corso Giacomo Matteotti 9E identificati catastalmente al

- Fgl. 3 p.lla 2484 sub. 718 cat. A/2 consistenza 6 vani, rendita unitaria € 1022,58;

- Fgl. 3 p.lla 2484 sub. 736 cat. A/2 consistenza 6 vani, rendita unitaria € 1022,58;

- in relazione a detti immobili, la società era gravata da una obbligazione convenzionale di trasferimento gratuito al Comune di Lecco. Precisamente la convenzione per l'attuazione del P.R. 3.2 Badoni sottoscritta in data 21.05.1993 tra il Comune di Lecco e vari soggetti convenzionati tra cui PESCHIERA EDILIZIA SRL n. 34709/4294 rep. Notaio Dott. Alberto Cuocolo (registrata a Lecco il 28.05.1993 al n. 1055 Mod. 1 e trascritta a Lecco in data 11.06.1993 ai nn 5432/3989) ed il successivo atto di modifica a rogito notaio Sottocornola di Lecco rep. N. 7614/3780 dell'8.11.2002, prevedevano la

cessione gratuita in favore del Comune di Lecco. La cessione era espressamente prevista sotto condizione dell'integrale approvazione della variante e al momento della stipula della convenzione conseguente all'approvazione della variante stessa, da dedurre dalle superfici convenzionate nonché ai seguenti patti e condizioni: le unità immobiliari verranno dedotte in contratto a corpo, con gli inerenti diritti , accessioni e pertinenze; - possesso giuridico e godimento decorreranno a favore del Comune di Lecco dal giorno del trasferimento di proprietà per tutti i conseguenti effetti utili e onerosi. - la cedente presterà al Comune tutte le garanzie di legge ed in particolare che le unità immobiliari in contratto sono di sua piena ed esclusiva proprietà, libere da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, da diritti di prelazione di qualunque genere, da vincoli ed oneri in genere ad eccezione di alcune iscrizioni ipotecarie specificatamente indicate che parte cedente si obbligava a cancellare a totali sue cure e spese entro e non oltre la sottoscrizione del contratto definitivo di cessione. - la sottoscrizione del contratto definitivo di cessione dovrà avvenire entro e non oltre 12 mesi dalla sottoscrizione dell'atto di modifica della convenzione; - le imposte e tasse dell'atto notarile di trasferimento e delle dipendenti formalità saranno ad esclusivo carico della società." Nel piano di concordato, infatti, gli stessi risultavano originariamente valorizzati in euro 200.214,00 _ importo corrispondente alla stima DTZ ridotto di una percentuale di svalutazione. Nell'ambito della verifica del Commissario Giudiziale tale valore è stato completamente azzerato, essendo gli immobili gravati da obbligazione convenzionale di trasferimento a titolo gratuito in favore del Comune di Lecco.

- alla data di presentazione del ricorso per concordato preventivo non risultava ancora eseguito il trasferimento dei beni in favore dell'ente locale. Sulla base di quanto genericamente appreso dall'esame della documentazione, il mancato trasferimento gratuito sarebbe stato determinato dall'impossibilità di procedere alla cancellazione dei gravami insistenti sui beni. Gli immobili risultano, infatti, gravati da diverse iscrizioni ipotecarie in relazione alle quali la società aveva assunto espresso impegno, nell'atto convenzionale, a procurare la cancellazione entro e non oltre la stipula dell'atto definitivo. Sono in corso verifiche per valutare l'eventuale perenzione o altro motivo di estinzione delle ipoteche. In fatto, proprio la presenza di gravami sembrerebbe aver scoraggiato l'azione ex art. 2932 cc da parte del Comune;
- ancorché l'atto prevedesse espressamente che il possesso giuridico ed il godimento del bene sarebbero decorsi a favore del Comune di Lecco dal giorno

del trasferimento di proprietà, per tutti i conseguenti effetti utili e onerosi, in data 12.05.2005, in parziale adempimento delle obbligazioni assunte, PESCHIERA EDILIZIA SRL ha provveduto all'immissione del Comune di Lecco nel possesso anticipato dei beni, con la consegna a mani di Casa Don Guanella, soggetto indicato dal medesimo Comune quale effettivo conduttore. Tale godimento, protrattosi senza soluzione di continuità nel tempo, si è svolto a titolo sostanzialmente gratuito. Sul punto l'atto di consegna recitava testualmente che *"al Comune non conseguirà alcun onere finanziario dalla presente accettazione, né dall'utilizzo degli alloggi, prima dell'acquisizione della proprietà degli stessi"*.

- l'acquisizione anticipata da parte del Comune veniva espressamente giustificata, nel verbale, con l'urgenza sociale di occupare nel più breve tempo possibile tali immobili; nel documento si prevede espressamente che *"il Comune, che oggi acquisisce il possesso degli alloggi di cui trattasi, ne assume a tutti gli effetti la piena disponibilità";*

- la scrivente sin dalla nomina si è attivata al fine di risolvere le criticità connesse alla liquidazione di essi; ha pertanto variamente interloquito con il Comune di Lecco, al fine di individuare un percorso condiviso per il trasferimento gratuito dei beni;
- previa autorizzazione del Comitato dei Creditori, ha formulato formale invito all'ente a comunicare l'ammontare degli oneri convenzionali da corrispondere eventualmente in luogo del trasferimento ad estinzione dell'obbligazione convenzionale, ricevendo comunicazione da parte del Comune di Lecco dell'assenza di oneri convenzionali;
- ha quindi provveduto, sempre con autorizzazione del Comitato dei creditori, ad invitare il Comune di Lecco alla stipula della cessione; l'offerta formale è stata rifiutata dall'ente, a motivo della pendenza di gravami che non potrebbero essere cancellati al di fuori di una vendita eseguita nelle forme della procedura competitiva;
- rilevata l'impossibilità di procedere al trasferimento gratuito degli immobili, il Comitato dei Creditori con il parere favorevole del Commissario giudiziale, in conformità alle previsioni del programma di liquidazione approvato e depositato agli atti, essendo PESCHIERA EDILIZIA unica ed indiscussa proprietaria degli immobili, ha autorizzato la vendita degli stessi, con la previsione dell'inserimento di adeguata informativa nel disciplinare di vendita sulla situazione giuridica e

occupazionale e con invio di apposita comunicazione al Comune di Lecco, per l'esercizio eventuale delle azioni di competenza;

- il programma della liquidazione, sottoposto all'approvazione del Comitato dei creditori e del Commissario Giudiziale, prevede la possibilità di liquidazione degli immobili mediante vendita competitiva di evidenza pubblica ex art. 107 c.1 l.f., nella ipotesi di impossibilità della loro cessione gratuita al Comune di Lecco; in particolare, è in generale prevista la cessione in lotti separati, suscettibili di diversa configurazione per esigenze della procedura, la possibilità di conferimento di incarico di advisory alla Realty Advisory Spa, concessionaria del marchio Coldwel Banker, la fissazione del primo esperimento al prezzo indicato nel piano di concordato, con eventuali ribassi di prezzo da apportarsi in caso di vendita infruttuosa nella misura del 15% e offerta minima inferiore, purché nei limiti di un quarto del valore base di asta, la pubblicità mediante l'inserimento del disciplinare e dell'avviso di vendita sul Portale delle vendite pubbliche almeno quarantacinque giorni prima della data fissata, oltre che l'inserimento di avviso su quotidiani a diffusione nazionale, siti specializzati in aste giudiziarie e nello specifico sul sito www.astegiudiziarie.it;

- il Comitato dei creditori, nella riunione tenutasi in data 14.03.2025, rilevata la presenza di una manifestazione di interesse all'acquisto dei due immobili in un unico lotto, al prezzo di euro 180.000,00 (90% circa del valore originariamente previsto nel piano di concordato), tenuto conto della situazione giuridica e dello stato di occupazione degli stessi, ha autorizzato la scrivente a procedere alla vendita competitiva sulla base delle condizioni offerte, previa formulazione da parte dell'interessato di offerta irrevocabile di acquisto, debitamente cauzionata (cfr. all. 1);

dato atto che

- l'interessato ha provveduto a formulare l'offerta irrevocabile di acquisto dei predetti immobili in unico lotto, al corrispettivo di euro 180.000,00 (centottantamila/00) oltre spese di trasferimento, corredata di versamento cauzionale del 10% del prezzo di acquisto (cfr. all. 2);

- uno dei due immobili e precisamente di quello identificato catastalmente al fgl 2484 sub 718 è allo stato ancora occupato da parte di Casa Don Guanella / soggetti dalla stessa autorizzati in esecuzione dei propri scopi.. Il trasferimento avviene quindi in regime di occupazione, con esonero della procedura da ogni incombente e responsabilità

comunque connessa, rilevato comunque che l'occupante è stato invitato al rilascio spontaneo dell'immobile, con esito infruttuoso;

tutto ciò premesso e dato atto

COMUNICA

l'integrazione e parziale modifica delle modalità di liquidazione degli immobili in Lecco previste nel programma di liquidazione, nei termini che seguono:

"la vendita potrà aver luogo mediante procedura competitiva, sulla base dell'offerta pervenuta e quindi in UNICO LOTTO, al prezzo base di euro 180.000, 00 oltre oneri di trasferimento. In caso di più offerte sarà eseguita la gara tra gli offerenti, con rialzi di prezzo non inferiori ad euro 10.000,00., il tutto meglio descritto nel disciplinare di vendita che viene allegato alla presente, per il quale è fissato l'esperimento al 28.10 p.v. ore 15,00 ed in corso di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche e sui quotidiani.

Tanto doveva, resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Allega:

01 copia del verbale del comitato dei creditori in data 14.03.2025

02 copia dell'offerta irrevocabile d'acquisto pervenuta

03 copia del disciplinare di vendita

Con osservanza.

Roma, lì 28.07.2025

Dott. Alessandra Ceci
(Il liquidatore giudiziale)