

Tribunale Ordinario di Roma

Sezione fallimentare

Concordato Preventivo n. 112/2012

CITEC INTERNATIONAL SRL in liquidazione

Società:	CITEC INTERNATIONAL SRL in liquidazione Sede legale: Acilia (RM) – Via di Saponara n. 650 - 652 C.F. P.IVA e n. iscrizione R.I. c/o C.C.I.A.A. di Roma 06354051002 R.E.A. n. 9338
Provvedimenti:	Ammissione - decreto del 4.04.2013 Omologazione – decreto del 3.12.2013
Giudice delegato:	Dott. Fabio DE PALO
Commissario Giudiziale:	Avv. Lorenza DOLFINI
Liquidatore Giudiziale:	Dott. Alessandra CECI

PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

incarico a soggetto specializzato / commissionario per dare corso alla vendita.

Quale che sia la procedura seguita, la vendita avverrà nella forma della procedura competitiva di evidenza pubblica consistente nella pubblicazione di idoneo avviso su siti internet specializzati nelle vendite giudiziarie ed eventualmente nel remarketing dei beni oggetto di vendita. La presentazione delle offerte potrà essere articolata nella forma della busta chiusa cauzionata, ovvero dell'offerta su asta telematica. La vendita avverrà mediante semplice fatturazione, senza alcuna ulteriore formalità, sulla base del maggior prezzo offerto.

10. IMMOBILI

Gli immobili costituiscono gli assets più importanti del patrimonio ceduto ai creditori. Trattasi di due complessi industriali siti nel Comune di Acilia in provincia di Roma, ricadenti nel territorio facente parte del Consorzio industriale Artigianale Dragona meglio descritti e valorizzati, ai fini del piano di concordato, nella perizia e nelle successive integrazioni redatte dall'Arch. Antonio Marchitelli depositate agli atti della procedura di concordato, cui si fa espresso rinvio per l'identificazione catastale che ne ha stimato il complessivo valore in euro 21.060.128,48 suddiviso come segue:

IND.LE - VIA DI SAPONARA N. 650 – 652 ACILIA	€	6.490.000,00
IND.LE - VIALE ENRICO ORTOLANI 179 -181 -191 ACILIA	€	14.100.000,00

In sede di procedura concorsuale non è stata disposta alcuna stima dei compendi. La verifica dei valori è stata eseguita dal Commissario Giudiziale sulla base delle quotazioni dell'OMI, rilevando uno scostamento negativo nell'ordine del 9% circa rispetto al solo immobile di Via degli Ortolani. La scrivente si riserva di valutare l'opportunità di procedere ad aggiornamenti della stima laddove gli stessi risultino per fatti sopravvenuti (riferenti il bene o il mercato) non più rispondenti alle correnti quotazioni di mercato.

10.1 IMMOBILE DI ACILIA - VIA DI SAPONARA N. 650 – 652

Il compendio è costituito da un fabbricato di tre piani fuori terra realizzato con struttura mista in acciaio e cemento armato di circa 3.500 mq, un magazzino di 91 mq

e circostante area scoperta di circa 2.400 mq. Al piano terra sono collocati i laboratori e la mensa, mentre il terzo ed ultimo piano ha una destinazione d'uso direzionale. I tre piani sono serviti con un corpo scala centrale ed una coppia di ascensori. Alle estremità dell'edificio sono state collocate le scale di emergenza. Vi è, inoltre, una rampa di scale esterna che serve direttamente il piano primo dove è collocata la hall del fabbricato. La parte libera del lotto è destinata a parcheggio e parzialmente a verde, con la presenza di essenze di pregio perfettamente mantenute. La recinzione che include l'intero lotto è realizzata con un muro e sovrastante ringhiera metallica.

Dal punto di vista giuridico l'immobile risulta costruito su un terreno il cui diritto di proprietà superficiaria venne acquisito dalla CITEC SPA con atto a rogito notaio Clemente repertorio n. 71121 raccolta n. 8020 del 28.04.1999 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma con n. formalità 119 del 6.05.1999.

L'immobile risulta censito in catasto al foglio 1074, particella 1078 sub 501 zona 6 CAT. d/7 rendita catastale € 64.620,00. Via di Saponara n. 650 -652 piano T1-2-3 variazione classe mento del 10.10.2007 n. 92819 prot. n. RM1144852.

Parti dell'edificio risultano concesse in uso a terzi in forza di contratti di locazione e di comodato debitamente registrati. In sintesi:

Conduttore	Tipo contratto	Data di stipula	Decorrenza	Durata	Canone annuo/quota forfait servizi	Canone mensile+quota forfait servizi
CASSIOLI AIRPORT DIVISION SRL c.f. 01321870527	Locazione Registrato a RM il 29.05.2012 al n. 12221 Serie 3	30.04.2012	01.05.2012	6+6 anni	€ 24.000,00/ € 7.200,00	€ 2.000,00/ € 600,00
VECTOR SRL c.f. 17475640582	Locazione Registrato a RM il 18.06.2012 al n. 14259 Serie 3	31.12.2012	01.01.2013	6+6 anni	€ 38.232,12/ € 46.800,00	€ 3.186,01/ € 3.900,00
I.R.T.E.T. SRL c.f. 01736190610	Comodato Art. 3 contratto affitto ramo di azienda Rep. 75 racc. 41 Notaio L. Viglione 8.08.2012	08.08.2012	01.09.2012	36 mesi	€ 0,00/ € 6.000,00	€ 0,00/ € 500,00

Dette locazioni hanno ad oggetto porzioni limitate e ben identificate dell'immobile ed in quanto tali non appaiono suscettibili di limitare la liquidazione. I contratti sono soggetti ad IVA.

Relativamente al contratto in essere con CASSIOLI AIRPORT DIVISION SRL, l'importo indicato nella tabella risulta ridotto a seguito di modifica del contratto originario intervenuta, per accordo tra le parti, in pendenza di procedura concorsuale a far data dal mese di aprile 2013. In precedenza il canone era pari ad euro 39.000,00 annui / euro 3.250,00 mensili. La riduzione è stata convenuta in proporzione alla riduzione degli spazi concessi in affitto.

Giova osservare che di recente la conduttrice ha comunicato di voler ulteriormente modificare il contratto, con autoriduzione degli spazi in affitto e conseguente dimezzamento del canone, da euro 2.000,00 ad euro 1.000,00, a far data dal corrente mese di maggio 2014.

I predetti rapporti, come sopra evidenziato, determinano a carico di CITEC INTERNATIONAL SRL l'onere di assicurare la fruizione dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e delle pulizie sulla base dei quali sono corrisposte le quote di servizi a forfait.

Gli incassi rivenienti da tali locazioni sono stati stimati in complessivi euro 470.000,00 fino al 31.12.2016. L'apporto in fatto potrebbe essere più ridotto nel caso in cui la vendita dell'immobile sia eseguita prima. Gli stessi nel piano di concordato sono portati a diretto deconto delle spese della procedura, unitamente a quelli rivenienti dall'affitto di azienda in favore di I.R.T.E.T. SRL.

Ad oggi i pagamenti da parte degli utilizzatori sono risultati pressoché regolari. I canoni sono stati incassati mediante rimessa diretta sul rapporto di conto corrente in essere presso il Credito Valtellinese di cui al precedente sub. 2.2 e sono stati utilizzati per il pagamento degli oneri correnti della gestione (retribuzioni ai dipendenti, forniture funzionali alla prestazione dei servizi agli affittuari, spese generali).

Si annota nell'ultimo mese il ritardo nel pagamento da parte di VECTOR Srl.

Oltre ai citati rapporti, nel corso della procedura concorsuale è stato stipulato un

ulteriore contratto di affitto temporaneo in favore di SE.DI.COM SRL codice fiscale 07050521009 con incasso del corrispettivo complessivo di euro 41.402,52 IVA INCLUSA. Anche in tal caso gli incassi sono transitati nel c/c bancario della società. Si segnala peraltro che di recente il conduttore ha fatto pervenire richiesta di restituzione del deposito cauzionale, relativamente al quale sono al momento in corso accertamenti specifici circa le pattuizioni contrattuali, l'effettivo versamento e la mancata restituzione al termine della locazione.

Modalità e tempi della liquidazione

L'immobile sarà posto in vendita mediante procedura competitiva di evidenza pubblica, consistente nella pubblicazione di appositi avvisi di vendita su siti internet specializzati in aste giudiziarie e su quotidiani a diffusione nazionale, con invito a presentare offerte sulla base del prezzo corrispondente al valore attribuito nel piano di concordato. La vendita verrà altresì pubblicizzata mediante appositi cartelli pubblicitari affissi sugli immobili e/o all'ingresso di essi ed altresì per il tramite di soggetti specializzati nell'intermediazione immobiliare.

Nei medesimi siti internet e tramite gli intermediari incaricati saranno resi disponibili in formato integrale la perizia dell'Arch. Antonio Marchitelli ed i documenti tecnici rilevanti riferenti l'immobile. Potrà essere istituita una data room apposita mediante attivazione di un sito internet temporaneo dedicato. Sarà consentita la visita al compendio immobiliare da parte di eventuali interessati.

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere complete delle indicazioni contenute nell'avviso di vendita e pervenire nel luogo ed ora indicati nell'avviso, in busta chiusa, corredate di assegno circolare non trasferibile ovvero di libretto di deposito bancario o ricevuta di versamento su deposito intestato alla procedura della cauzione nella misura del 20%, del prezzo offerto. Ai fini del ricevimento delle offerte e delle operazioni di vendita potrà essere conferita delega ad un notaio. Nel caso in cui pervengano più offerte si procederà alla gara tra gli offerenti sull'offerta più alta, con aumenti minimi prestabiliti del 5%. Nel caso in cui non pervengano offerte

ovvero le offerte pervenute risultino inefficaci per violazione dei termini e delle modalità previsti nell'avviso di vendita, si procederà alla fissazione di vendite con ribassi del prezzo del 15%. All'esito della aggiudicazione del compendio si procederà al trasferimento mediante atto notarile, accertato il buon fine del pagamento del saldo prezzo.

In merito ai contratti di locazione la scrivente si riserva di procedere alla disdetta nel rispetto dei termini da contratto ove ciò sia ritenuto condizione di efficacia dell'eventuale unica o maggiore offerta pervenuta.

Quanto ai tempi della liquidazione si prevede di dare avvio alle procedure di vendita entro il termine dell'anno corrente.

Nelle more della esitazione del compendio la scrivente si riserva di valutare la possibilità di affitti temporanei di spazi all'interno della struttura, purché compatibili con le modalità ed i tempi della cessione sopra delineati.

10.2 IMMOBILE DI ACILIA - VIA ENRICO ORTOLANI N. 179 -181 -191

Il compendio è costituito da un fabbricato a pianta rettangolare che copre una superficie di 1670,79 mq, con una altezza di 12 mt. E' articolato su quattro livelli, di cui tre fuori terra ed uno seminterrato. Il fabbricato è posizionato in modo da avere sui quattro lati un distacco di mt. 12,00. Le suddette aree di distacco, a meno di quella sulla strada sono destinate a parcheggi. La struttura è in cemento armato. Le tamponature sui lati lunghi e sul retro sono costituite da finestre a nastro in vetro e alluminio con parapetti in mattoncini, mentre sul lato frontale Viale Ortolani vi è una facciata interamente a vetrata con struttura in alluminio. La conformazione si adatta con una struttura di tipo direzionale. Il corpo di fabbrica a quattro campate prevede la collocazione degli ambienti produttivi lungo il perimetro, mentre la zona centrale è occupata da servizi igienici e da archivi/depositi. L'edificio è dotato di due corpi scala gemelli e quattro ascensori. La distribuzione dei percorsi e la fruibilità degli spazi è studiata secondo criteri dell'abbattimento di qualsiasi barriera architettonica. L'immobile si presenta completo di dotazioni impiantistiche.

L'area esterna è attrezzata a verde e con illuminazione perimetrale a lampioni. L'accesso è previsto con cancelli motorizzati.

Dal punto di vista giuridico l'edificio è stato realizzato su un lotto di terreno di proprietà del Comune di Roma, concesso in diritto di superficie per 99 anni alla CITEC Spa, con determinazione Dirigenziale n. 30 /2003. L'autorizzazione alla realizzazione dell'immobile è stata rilasciata con determinazione dirigenziale del Comune di Roma n. 113 del 2004. Il certificato di agibilità a sua volta deriva da Determinazione Dirigenziale del Comune di Roma prot. 79497 del 24.10.2011.

Il fabbricato è censito nel catasto fabbricati di Roma al foglio n. 1074 particella 2235 zona 6 categoria D7 rendita catastale € 172.720,00 Viale Enrico Ortolani 179, 181, 191 piani S1, T, 1, 2, 3. Il lotto su cui sorge è distinto in Catasto terreni al foglio 1074, allegato 825, particella 1506. La superficie complessiva è pari a 6683 mq di cui 1670 circa seminterrata.

L'edificio di nuova costruzione non è mai entrato in funzione ed è libero da persone e cose.

Modalità e tempi della liquidazione

L'immobile sarà posto in vendita mediante procedura competitiva di evidenza pubblica, consistente nella pubblicazione di appositi avvisi di vendita su siti internet specializzati in aste giudiziarie e su quotidiani a diffusione nazionale, con invito a presentare offerte sulla base del prezzo corrispondente al valore attribuito nel piano di concordato. La vendita verrà altresì pubblicizzata mediante appositi striscioni pubblicitari apposti sugli immobili / all'ingresso di essi ed altresì per il tramite di soggetti specializzati nell'intermediazione immobiliare anche su mercati esteri.

Nei medesimi siti internet e tramite gli intermediari incaricati saranno resi disponibili in formato integrale la perizia dell'Arch. Antonio Marchitelli ed i documenti tecnici rilevanti riferenti l'immobile. Potrà essere istituita una data room apposita mediante attivazione di un sito internet temporaneo dedicato. Sarà consentita la visita al compendio immobiliare da parte di eventuali interessati.

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere complete delle indicazioni contenute nell'avviso di vendita e pervenire nel luogo ed ora indicati nell'avviso, in busta chiusa, corredate di assegno circolare non trasferibile ovvero di libretto di deposito bancario o ricevuta di versamento su deposito intestato alla procedura della cauzione nella misura del 20%, del prezzo offerto. Ai fini del ricevimento delle offerte e delle operazioni di vendita potrà essere conferita delega ad un notaio. Nel caso in cui pervengano più offerte si procederà alla gara tra gli offerenti sull'offerta più alta, con aumenti minimi prestabiliti del 5%. Nel caso in cui non pervengano offerte ovvero le offerte pervenute risultino inefficaci per violazione dei termini e delle modalità previsti nell'avviso di vendita, si procederà alla fissazione di vendite con ribassi del prezzo del 15%. All'esito della aggiudicazione del compendio si procederà al trasferimento mediante atto notarile all'esito del pagamento integrale del saldo prezzo.

Quanto ai tempi della liquidazione si prevede di dare avvio alle procedure di vendita entro il termine dell'anno corrente.

Nelle more della esitazione del compendio la scrivente si riserva di valutare la possibilità di procedere alla stipula di contratti di locazione ove funzionali alla miglior liquidazione del bene e corredati di offerta irrevocabile di acquisto al termine del periodo di affitto. Il tutto sulla base della determinazione del valore locativo del bene ad opera di un esperto all'uopo incaricato. L'operazione dovrà in ogni caso essere articolata su un intervallo temporale tale da non superare i cinque anni previsti dal piano di concordato e compatibile con il piano dei pagamenti.

11. IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI non valorizzate nel piano di concordato

Il piano di concordato contiene un generico riferimento a diverse immobilizzazioni immateriali costituite da brevetti e modelli di utilità, per i quali non è prevista alcuna valorizzazione.

La scrivente ha ritenuto opportuno considerare ai fini del potenziale realizzo solo