

PROF. ALFONSO DI CARLO

ORDINARIO DI ECONOMIA AZIENDALE
NELL'UNIVERSITÀ DI ROMA *TOR VERGATA*
DIRETTORE DEL MASTER UNIVERSITARIO
PER *LE PROFESSIONI ECONOMICO-CONTABILI*
DOTTORE COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE

TRIBUNALE di ROMA - Sezione fallimentare

G.D. DOTT. FABIO DE PALO

C.P. N. 194/2013 – CONSORZIO MICHELANGELO S.C.A.R.L.

RELAZIONE PERIODICA SEMESTRALE

ai sensi degli artt. 182, comma 6 e 33, comma 5 l. f.

(22 luglio 2020 - 21 gennaio 2021)

Il sottoscritto Alfonso Di Carlo, commissario liquidatore del c.p. n. 194/2013 *Consorzio Michelangelo soc. coop a r.l.* nominato con decreto di omologa del Tribunale di Roma dell'**08.07.2015**, sottopone la seguente relazione periodica semestrale, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 182, comma 6 e 33, comma 5 l. f., per illustrare le attività svolte e l'evoluzione della procedura nel periodo **22 luglio 2020 - 21 gennaio 2021**.

INDICE

1. L'ATTIVITÀ SVOLTA DAL COMMISSARIO LIQUIDATORE	3
1.1 Le delibere assunte dal comitato dei creditori.....	3
1.1.1 <i>La riunione del 20.01.2021</i>	3
1.1.2 Il giudizio: Consorzio Michelangelo C/ Soc. Duepuntozero - Trib Roma - R.G. n° 66545/2019	9
1.1.3 La tenuta della contabilità e la redazione dei bilanci di esercizio del Consorzio Michelangelo	10
1.2 I beni immobili e diritti edificatori	10
1.2.1 <i>La procedura esecutiva immobiliare intrapresa dalla Demo Costruzioni S.r.l. in liq.</i> ..	12
1.3 I crediti.....	12
1.4 La Immobilgi Federici Stirling S.p.A. in liq.....	13
2. IL PASSIVO CONCORDATARIO	14
3. L'ATTIVO CONCORDATARIO	15
4. GIUDIZI IN CORSO	16
5. RENDICONTO DELLA GESTIONE	16
5.1 Rendiconto della gestione periodo 22.07.2020 - 21.01.2021.....	16
5.2 Le spese anticipate dal commissario liquidatore	17

1. L'ATTIVITÀ SVOLTA DAL COMMISSARIO LIQUIDATORE

Nei paragrafi che seguono si illustra l'attività svolta dallo scrivente nel periodo **22 luglio 2020 - 21 gennaio 2021**, in ottemperanza al decreto di omologa e in esecuzione del programma di liquidazione approvato.

1.1 Le delibere assunte dal comitato dei creditori

1.1.1 La riunione del 20.01.2021

Il 20.01.2021, alle ore 17:30, erano presenti in modalità a distanza, a seguito dei provvedimenti Covid-19, i componenti del c.d.c.:

- Presidente avv. Luca Petrucci;
- Demo Costruzioni S.r.l. in liq. in persona del sig. Ezio Pacifici;

Risultava assente all'avv. Roberto del Vescovo per Fintecna S.p.A..

Era altresì presente il dott. Alessandro Delfini quale collaboratore del c.l. prof. Alfonso Di Carlo.

Rilevata la regolare costituzione del c.d.c., si procedeva alla lettura dell'ordine del giorno (o.d.g.):

- 1) diffida a Agricoltura Nuova;**
- 2) procedura competitiva di vendita dei beni immobili e dei diritti edificatori;**
- 3) procedura esecutiva n. 174/2019 custode giudiziario avv. Ilaria Giofrè;**
- 4) predisposizione e approvazione bilanci 2016, 2017, 2018 e 2019;**
- 5) gestione e custodia archivio cartaceo richiesta Mora;**
- 6) transazione Consorzio Michelangelo c/ Soc. DuepuntozeroNPL;**
- 7) IMU.**

In merito al **punto 1** il c.l. prof. Alfonso Di Carlo faceva presente che era pervenuta il 30.10.2020 p.e.c. a firma degli avv. Stefano Agamennone e avv. Irina Scopelliti legali di Agricoltura Nuova – Società Cooperativa Agricola Sociale Integrata in riferimento al **terreno agricolo sito in Roma via di Valle Perna**. Il c.l. dava lettura della p.e.c. e faceva presente al c.d.c. che in riscontro il 13.11.2020, in accordo con il commissario giudiziale, inviava p.e.c. di diffida a:

- **Agricoltura Nuova – Società Cooperativa Agricola Sociale Integrata**
- **Avv. Stefano Agamennone**
- **Avv. Irina Scopelliti**

Si riporta il testo integrale della diffida:

Spett.le

Agricoltura Nuova – Società Cooperativa Agricola Sociale Integrata

Via di Valle Perna n. 315

00128 – Roma (RM)

Egr.

Avv. Stefano Agamennone

Via della Balduina n. 187

00136 – Roma (RM)

Egr.

Avv. Irina Scopelliti

Via Silvio Pellico n. 44

00195 – Roma (RM)

inviata a mezzo p.e.c.: stefanoagamennone@ordineavvocatiroma.org; irinascopelliti@ordineavvocatiroma.org;
admin.agricolturanuova@pec.it; info@agricolturanuova.it

Oggetto: C.P. n. 194/2013 – Consorzio Michelangelo S.c.a.r.l. - Terreno agricolo via di Valle Perna –

DIFFIDA

ad Agricoltura Nuova – Società Cooperativa Agricola Sociale Integrata,

in riscontro alla Vostra, ricevuta, per il tramite degli avv.ti Stefano Agamennone e Irina Scopelliti, a mezzo p.e.c. il 30.10.2020, si rappresenta quanto segue

PREMESSO

che in merito all'utilizzo e alla vendita del terreno agricolo la posizione del Consorzio Michelangelo S.c.a.r.l. è stata comunicata, fin dal 2016, alla Agricoltura Nuova, a mezzo raccomandate A/R e p.e.c., come di seguito riportato:

- p.e.c. del 14.03.2016 (all. n. 1);
- raccomandata A/R del 14.12.2016 (all. n. 2);
- raccomandata A/R del 17.01.2017 (all. n. 3);
- raccomandata A/R del 10.11.2017 (all. n. 4);
- p.e.c. del 19.07.2017 (all. n. 5);
- p.e.c. del 21.02.2018 (all. n. 6).

Tanto premesso, Vi ribadisco che, a tenore di quanto stabilito dal Tribunale di Roma, G.E. dott. Ciufolini con ordinanza del 07.11.2007, il terreno di proprietà del Consorzio Michelangelo S.c.a.r.l. sito in via Valle di Perna deve considerarsi, a tutti gli effetti, libero.

Il contratto di affitto del 24.11.2000, infatti, è invalido e non opponibile alla procedura, non essendo stato trascritto nei registri immobiliari.

Pertanto, non sussiste alcun titolo di locazione in Vostro favore opponibile al Consorzio Michelangelo ed alla procedura concorsuale.

Tutto ciò premesso e considerato, con la presente

VI INTIMO E DIFFIDO

dal ricevimento della presente p.e.c.:

1. a non accedere al terreno agricolo di via di Valle Perna di proprietà del Consorzio Michelangelo S.c.a.r.l.;
2. a non continuare nella condotta finora assunta potendo la stessa configurare un'ipotesi di turbativa dell'attività di liquidazione degli organi della procedura.

AVVERTENDIVI

che il perdurare dei comportamenti oggetto di diffida da parte di Agricoltura Nuova vedrà costretti gli organi della procedura, previa informativa al Giudice Delegato, ad assumere ogni opportuna iniziativa, presso le competenti Sedi Giudiziali, a tutela dei diritti della massa dei creditori e della società in concordato.

Infine, per quanto attiene l'interesse all'acquisto del terreno agricolo in oggetto da parte della Agricoltura Nuova, si rappresenta che quando sarà attiva la procedura competitiva di vendita, la stessa sarà resa pubblica sul portale PVP, con l'avviso di vendita, il regolamento e la relativa perizia di stima. Inoltre, vi sarà la possibilità di richiedere ulteriore documentazione direttamente al c.l.

Il comitato dei creditori, preso atto di quanto esposto dal c.l. prof. Di Carlo, esprimeva all'unanimità dei presenti parere favorevole alla diffida di Agricoltura Nuova e concordava con quanto comunicato dal c.l..

In merito al **punto 2** il c.l. prof. Alfonso Di Carlo faceva presente che a oggi sono state esperiti complessivamente **n. 9** tentativi di vendita dei beni tutti con esito **negativo**.

Il comitato dei creditori a seguito della riunione del 25.05.2020 e delle successive comunicazioni, da ultimo quella del 22.07.2020, come illustrato nella precedente relazione, ha espresso all'unanimità (dei presenti alla riunione) parere favorevole ad avviare una nuova procedura competitiva di vendita dei beni con ribasso del 20% del prezzo base dell'ultimo tentativo di vendita.

La fase dell'avvio della procedura è stata rallentata inizialmente dalla condotta assunta da Agricoltura Nuova, potendo la stessa configurare un'ipotesi di turbativa dell'attività di liquidazione degli organi della procedura come illustrato al punto 1, e successivamente dalla seconda ondata di Covid-19 che ha colpito il paese.

In data 20.01.2021 il c.d.c. **ha rettificato la precedente delibera esprimendo all'unanimità (dei presenti alla riunione) parere favorevole ad avviare una nuova procedura competitiva di vendita dei beni con ribasso del 20% del prezzo base dell'ultimo tentativo di vendita con esclusione dal ribasso del terreno agricolo mantenendo per lo stesso il prezzo base di asta a € 480.000 e fissando per aprile 2021 la tenuta dell'asta:**

Lotto	Descrizione	Prezzo base d'asta (9° tentativo di vendita)	Prezzo base d'asta (10° tentativo di vendita)
Lotto n. 1	Porzione dell'ATO R13 Tor de' Cenci Sud, <u>non residenziale</u>	€ 204.828,17	€ 163.862,54
Lotto n. 2	Porzione dell'ATO R12 Tor de' Cenci Nord, <u>residenziale</u>	€ 822.836,59	€ 658.269,27

Lotto n. 3	Porzione dell'ATO R12 Tor de' Cenci Nord, <u>non residenziale</u>	€ 90.607,47	€ 72.485,98
Lotto n. 4	Terreno agricolo destinato ad <i>Agro Romano</i>	€ 480.000,00	€ 480.000,00
Lotto n. 5	Diritti edificatori in compensazione	€ 306.172,80	€ 244.938,24

Lo scrivente acquisiti i pareri dei membri del comitato dei creditori sta procedendo all'avvio del **decimo** tentativo di vendita, che prevede la pubblicazione su:

- sito *web* aste giudiziarie;
- sito *web* pvp giustizia;
- quotidiano una uscita *Messaggero Roma*;
- quotidiano gratuito *Portaportese*.

In merito al **punto 3**, il c.l. prof. Alfonso Di Carlo faceva presente al c.d.c., come anticipato a mezzo p.e.c., che risultava pendente presso il Tribunale di Roma la procedura esecutiva n. 174/2019 nei confronti di Perna Civita attivata dalla Demo Costruzioni S.r.l..

In data 29.04.2020 il custode giudiziario nominato, avv. Ilaria Gioffrè, aveva comunicato la fissazione dell'udienza per il 03.06.2020, il c.d.c. nelle precedenti adunanze si era riservato ogni decisione in merito, rinviando la discussione alla seduta del 25.05.2020.

Lo scrivente, sentito il C.G. avv. Marco Antonelli, faceva presente al c.d.c. che in merito all'esecuzione immobiliare promossa dalla Demo Costruzioni nei confronti della Perna Civita, su immobili di proprietà di quest'ultima, sui quali - come noto - era stata iscritta ipoteca a favore del Consorzio Michelangelo a garanzia degli impegni assunti dalla Perna Civita, si era ritenuto opportuno verificare se in detto procedimento di espropriazione immobiliare fosse già intervenuta la Unicredit (creditore che vanta un privilegio ipotecario di primo grado sugli immobili). A tal proposito, lo scrivente informava il c.d.c. sui contatti avuti con l'avv. Gioffrè e Unicredit, nell'interesse del concordato.

Ciò posto che, qualora la procedura esecutiva prosegua fino alla vendita dei beni pignorati, con il ricavato verrebbe in primis soddisfatta la Unicredit, con conseguente possibile "liberazione" integrale/parziale degli immobili di proprietà del Consorzio Michelangelo.

Il comitato dei creditori, preso atto di quanto esposto dal c.l. prof. Alfonso Di Carlo, con l'astensione del creditore Demo Costruzioni S.r.l. in liq. in persona del sig. Ezio Pacifici, con il voto del Presidente avv. Luca Petrucci esprimeva parere favorevole ad affidare incarico al legale avv. Ettore Dragoni (già legale della procedura), il quale sentiti gli organi della procedura esecutiva n. 174/2019 doveva relazionare il c.d.c. al fine di valutare le azioni opportune da intraprendere per tutelare gli interessi del

Consorzio Michelangelo. Il c.d.c. stabiliva un compenso forfettario di € 1.800 comprensivo di spese generali oltre iva e cap..

L'udienza fissata per il 03.06.2020, causa Covid-19, veniva rinviata al 24.02.2021.

L'avv. Dragoni incaricato della questione ha avviato contatti con avv. Ilaria Gioffrè al fine di tutelare gli interessi del Consorzio.

Il c.l. ha richiesto all'avv. Dragoni specifica informativa da sottoporre al c.d.c..

In merito al **punto 4**, sulla predisposizione e approvazione bilanci 2016, 2017, 2018 e 2019 il c.l. comunica al c.d.c. che ha ricevuto comunicazione dal dott. Marciano, professionista incaricato della predisposizione dei bilanci, con la quale faceva presente che i bilanci 2016, 2017, 2018 sono stati predisposti. Il dott. Marciano aveva trasmesso i bilanci in questione al rappresentante legale del Consorzio Michelangelo sig. Mora invitandolo alla convocazione dell'assemblea per la nomina del revisore indicato dal c.d.c. e successivamente per la relativa approvazione dei bilanci.

A oggi è in corso la predisposizione del bilancio di esercizio 2019.

Si rimane in attesa dell'approvazione dei bilanci 2016, 2017, 2018 da parte del Consorzio Michelangelo.

In data 18.01.2021 il dott. Marciano a mezzo p.e.c. ha inviato pro-forma relativo all'attività svolta per complessivi **€ 9.039,00** (al netto della ritenuta di acconto). Tale compenso è riferito alla seguente attività:

- elaborazione contabilità e predisposizione dei bilanci relativi agli esercizi 2016/2017/2018 come da incarico ricevuto;
- rimborso spese relative all'iscrizione nel registro imprese della nuova sede sociale;
- rimborso spese relative al deposito presso il registro delle imprese dei bilanci riferiti agli esercizi 2016/2017 e 2018;
- rimborso spese per deposito nomina cda triennio 2019/2021 e nomina revisori triennio 2016/2018 oltre a spese agenzia.

Il c.l. aveva richiesto al c.d.c. di essere autorizzato al pagamento del dott. Marciano.

Il comitato dei creditori il 20.01.2021, preso atto di quanto esposto dal c.l. prof. Di Carlo, esprimeva all'unanimità dei presenti parere favorevole al pagamento del dott. Marciano di € 9.039,00 (al netto della ritenuta di acconto) per l'attività svolta.

In merito al **punto 5**, il c.l. faceva presente al c.d.c. nella riunione del 20.01.2021 che il sig. Mora aveva fatto pervenire una richiesta per la **gestione e custodia dell'archivio cartaceo del consorzio Michelangelo**, allegando i seguenti preventivi delle società Easybox e Bucap per l'archiviazione a lungo termine:

- 1) Easybox: Canone mensile: c.ca 100 euro mensili, Trasloco: 200 euro;
- 2) Bucap: Canone mensile: 150 euro mensili, Trasloco: 1.410 euro

Il c. g. investito della questione aveva comunicato al Consorzio Michelangelo (sig. Mora) quanto segue:

Egregio Ing. Mora,

riscontro la Sua pec, inopportuna mente indirizzata allo scrivente e "per conoscenza" all'Avv. Righi, per significarLe che non compete al Commissario Giudiziale della procedura di concordato preventivo occuparsi della tenuta e/o archiviazione della documentazione societaria e contabile, all'uopo rammentando che l'imprenditore ammesso al concordato (diversamente da ciò che si verifica nel fallimento) subisce uno "spossessamento attenuato", in quanto conserva, oltre alla proprietà, l'amministrazione e la disponibilità dei propri beni e, quindi, anche la gestione della documentazione societaria.

Il c.l. concordava con quanto comunicato dal c.g..

Il comitato dei creditori il 20.01.2021, preso atto di quanto espresso dal c.g. avv. Marco Antonelli e di quanto esposto c.l. prof. Di Carlo, esprimeva all'unanimità dei presenti parere favorevole a:

- 1) la documentazione contabile e fiscale ritenuta utile dal dott. Marciano per la predisposizione dei bilanci 2016/2017/2018/2019 e 2020 nonché per quella degli anni precedenti deve essere archiviata presso la sede sociale;
- 2) per la restante documentazione societaria e contabile, come rappresentato dal c.g. e in previsto dalla normativa: *l'imprenditore ammesso al concordato (diversamente da ciò che si verifica nel fallimento) subisce uno "spossessamento attenuato", in quanto conserva, oltre alla proprietà, l'amministrazione e la disponibilità dei propri beni e, quindi, anche la gestione della documentazione societaria;* la gestione, comprese le relative spese, deve essere di competenza del Consorzio Michelangelo.

In merito al **punto 6**, il c.l. nella riunione del 20.01.2021 ha aggiornato il c.d.c. facendo presente che la SPV Project 155 S.r.l. ha adempiuto al pagamento della complessiva somma concordata di € 18.902,00. Ha effettuato il versamento della somma di € 17.987,00, a mezzo bonifico bancario n. 7071298851 in data 19.10.2020, nonché l'ulteriore versamento di € 915,00 a mezzo bonifico bancario n. 203660506730888 effettuato in data 31.12.2020, sempre a mezzo Deutsche Bank a tacitazione di quanto dovuto in virtù di sentenza n. 24669/2018 del Tribunale di Roma, la società Duepuntozero Npl S.p.A., si è obbligata a rinunciare, al giudizio di opposizione ex art. 615 c.p.c. intrapreso mediante la notifica di atto di citazione, che verrà lasciato estinguere ai sensi e per gli effetti degli artt.181 e 309 c.p.c. a spese legali integralmente compensate tra le parti.

A seguito di quanto sopra **il comitato dei creditori il 20.01.2021, preso atto di quanto esposto dal c.l. prof. Di Carlo, esprimeva all'unanimità dei presenti parere favorevole alla sottoscrizione della transazione con la società Duepuntozero NPL S.p.A. autorizzando il c.l. alla firma.**

In merito al **punto 7**, relativo all'IMU a carico del Consorzio Michelangelo sui beni oggetto di procedura competitiva di vendita, il c.d.c. il 20.01.2021 confermava le considerazioni già espresse in merito al versamento delle precedenti rate, tenuto conto che le somme disponibili (ancora) non consentono l'integrale soddisfacimento delle spese di giustizia e di procedura stimate nel piano concordatario omologato.

A tal proposito, il c.d.c. faceva presente che gli attuali prezzi di base d'asta degli immobili in oggetto sono significativamente inferiori ai valori catastali presi a riferimento per la determinazione dell'IMU dovuta. Pertanto, in analogia a quanto disposto in merito alle procedure fallimentari, si procederà al versamento dell'IMU maturata al momento della vendita degli immobili.

1.1.2 Il giudizio: Consorzio Michelangelo C/ Soc. Duepuntozero - Trib Roma - R.G. n° 66545/2019

In riferimento alle vicende del giudizio in oggetto si è detto nella precedente relazione (*Cfr. relazione precedente*), nel periodo relativo alla presente relazione, la società Duepuntozero si è opposta al decreto ingiuntivo del Consorzio Michelangelo chiedendo la sospensione dell'efficacia esecutiva del titolo. In conseguenza di ciò il Consorzio, per il tramite del legale avv. Dragoni, si è costituito nel giudizio di opposizione.

A conclusione dell'udienza il giudice ha rigettato l'istanza di sospensione dell'efficacia esecutiva del titolo richiesta da controparte.

A seguito del rigetto della domanda, l'avv. Dragoni, su richiesta del c.l., ha sollecitato i legali della società Duepuntozero al pagamento di quanto dovuto al Consorzio.

I legali della Duepuntozero hanno comunicato che la società era disposta al pagamento dell'importo precettato di **€ 18.902,00**, e hanno formulato la richiesta al Consorzio che prevede l'abbandono del giudizio con integrale compensazione delle spese.

Il **22.06.2020** a mezzo p.e.c. lo scrivente ha richiesto parere al c.d.c..

In data **01.07.2020** a mezzo p.e.c. il presidente del comitato dei creditori avv. Luca Petrucci comunicava quanto segue:

“In relazione alla richiesta di parere del 22.06.2020, sentito il parere del Sig. Ezio Pacifici, il Comitato dei Creditori esprime parere favorevole alla proposta di transazione avanzata dalla Soc. Duepuntozero, anche in considerazione del fatto che il precedente accordo, prevedeva il pagamento omnia comprensivo di € 14.000,00 mentre la Soc. debitrice si è dichiarata disponibile a pagare l'intero importo precettato di € 18.902,00.

Il Comitato esprime inoltre parere favorevole al pagamento della notula presentata dall'avv. Dragoni, per un importo netto di € 1.068,80”.

Lo scrivente ha comunicato la decisione del c.d.c. all'avv. Dragoni al fine di completare la procedura di transazione con la Duepuntozero.

In data **21.01.2021** a seguito del versamento di € 18.902,00 da parte della Duepuntozero NPL S.p.A. e autorizzato dal c.d.c. il 20.01.2021 lo scrivente ha sottoscritto la transazione.

1.1.3 La tenuta della contabilità e la redazione dei bilanci di esercizio del Consorzio Michelangelo

La tenuta della contabilità e la redazione dei bilanci di esercizio del Consorzio Michelangelo, come illustrato nella precedente relazione, è affidata:

- 1) al dott. Mauro Marciano l'assistenza contabile, fiscale e la redazione dei bilanci per gli esercizi 2016/2017/2018 e 2019 e la domiciliazione della sede legale;
- 2) alla Trirevi S.r.l., amministratore dott. Fabrizio Cirielli, la revisione dei bilanci di esercizio per il periodo che va dal 2016 al 2019.

Sulla predisposizione e approvazione bilanci 2016, 2017, 2018 e 2019, si è detto in precedenza, a oggi i bilanci 2016, 2017, 2018 sono stati redatti dal dott. Marciano, è in corso la predisposizione del bilancio 2019.

Il dott. Marciano ha trasmesso i bilanci in questione al rappresentante legale del Consorzio Michelangelo sig. Mora invitandolo alla convocazione dell'assemblea per la formalizzazione della nomina del revisore, già nominato dal c.d.c., e successivamente per la relativa approvazione dei bilanci.

Si rimane in attesa dell'approvazione dei bilanci 2016, 2017, 2018 da parte del Consorzio Michelangelo.

1.2 I beni immobili e diritti edificatori

L'attivo disponibile, come già indicato nelle precedenti relazioni, si compone tra l'altro, di un terreno agricolo e delle aree/diritti edificabili (*immobilizzazioni materiali e lavori in corso*) stimati inizialmente dalla società in € 5.300.985,59 e rettificati dal c.g. avv. Marco Antonelli in **€ 5.172.553,00**.

Inoltre, a seguito della stipula del *mandato con rappresentanza a vendere* i beni di proprietà della Perna Civita Società Cooperativa Edilizia del 16.02.2016, l'attivo concordatario relativo alle *immobilizzazioni materiali e lavori in corso* ammonta a **€ 8.552.955,97**, così come riportato in tabella:

	<i>Beni immobili e diritti edificatori al 22.07.2016</i>
Immobilizzazioni materiali:	640.000,00
- terreno agricolo	640.000,00
Lavori in corso:	4.532.553,00
- porzione dell'ATO R13 Tor de' Cenci Sud a destinazione non residenziale	405.505,50
- porzione dell'ATO R12 Tor de' Cenci Nord a destinazione residenziale	2.857.071,50
- porzione dell'ATO R12 Tor de' Cenci Nord a destinazione non residenziale	206.876,50
- diritti edificatori in compensazione	1.063.100,00
- ATO R13 - comparto Z1 a destinazione residenziale (oggetto del mandato irrevocabile a vendere)	<u>997.219,79</u>
- ATO R13 - comparto Z2 a destinazione residenziale (oggetto del mandato irrevocabile a vendere)	<u>997.219,79</u>
- ATO R13 - comparto Z5 a destinazione residenziale (oggetto del mandato irrevocabile a vendere)	<u>1.385.962,39</u>
Totale	8.552.955,97

A oggi sono stati esperiti complessivamente **n. 9** tentativi di vendita dei beni tutti con esito **negativo**. In data **20.01.2021** il c.d.c. ha rettificato la precedente delibera e ha espresso all'unanimità (dei presenti alla riunione) parere favorevole ad avviare una nuova procedura competitiva di vendita dei beni con ribasso del **20%** del prezzo base dell'ultimo tentativo di vendita con esclusione dal ribasso del terreno agricolo mantenendo per lo stesso il prezzo base di asta a € 480.000,00 e ha indicato per aprile 2021 la tenuta dell'asta:

Lotto	Descrizione	Prezzo base d'asta (9° tentativo di vendita)	Prezzo base d'asta (10° tentativo di vendita)
Lotto n. 1	Porzione dell'ATO R13 Tor de' Cenci Sud, <u>non residenziale</u>	€ 204.828,17	€ 163.862,54
Lotto n. 2	Porzione dell'ATO R12 Tor de' Cenci Nord, <u>residenziale</u>	€ 822.836,59	€ 658.269,27
Lotto n. 3	Porzione dell'ATO R12 Tor de' Cenci Nord, <u>non residenziale</u>	€ 90.607,47	€ 72.485,98
Lotto n. 4	Terreno agricolo destinato ad <i>Agro Romano</i>	€ 480.000,00	€ 480.000,00
Lotto n. 5	Diritti edificatori in compensazione	€ 306.172,80	€ 244.938,24

Lo scrivente acquisiti i pareri dei membri del comitato dei creditori sta procedendo all'avvio del **decimo** tentativo di vendita, che prevede la pubblicazione su:

- sito *web* aste giudiziarie;
- sito *web* pvp giustizia;
- quotidiano una uscita *Messaggero Roma*;
- quotidiano gratuito *Portaportese*.

Con i seguenti prezzi base d'asta:

Lotto	Descrizione	Prezzo base d'asta (9° tentativo di vendita)	Prezzo base d'asta (10° tentativo di vendita)
Lotto n. 1	Porzione dell'ATO R13 Tor de' Cenci Sud, <u>non residenziale</u>	€ 204.828,17	€ 163.862,54
Lotto n. 2	Porzione dell'ATO R12 Tor de' Cenci Nord, <u>residenziale</u>	€ 822.836,59	€ 658.269,27
Lotto n. 3	Porzione dell'ATO R12 Tor de' Cenci Nord, <u>non residenziale</u>	€ 90.607,47	€ 72.485,98
Lotto n. 4	Terreno agricolo destinato ad <i>Agro Romano</i>	€ 480.000,00	€ 480.000,00
Lotto n. 5	Diritti edificatori in compensazione	€ 306.172,80	€ 244.938,24

1.2.1 La procedura esecutiva immobiliare intrapresa dalla Demo Costruzioni S.r.l. in liq.

Come riportato nelle precedenti relazioni, la Demo Costruzioni S.r.l. in liq. ha intrapreso nei confronti della Perna Civita società cooperativa edilizia procedura esecutiva immobiliare (r.g. n. 1687/2017 - Tribunale di Roma), compresi i tre beni immobili che sono nella disponibilità della procedura concordataria in forza di procura speciale a vendere.

Il comitato dei creditori, al fine valutare la possibilità di definire bonariamente la vicenda o, diversamente, procedere all'azione per il recupero del credito vantato dal Consorzio Michelangelo nei confronti della stessa Demo Costruzioni S.r.l. in liq., ha conferito incarico all'avv. Ettore Dragoni, interrompendo momentaneamente le procedure di vendita dei n. 3 lotti oggetto di pignoramento.

A seguito di quanto sopra, lo scrivente e il comitato dei creditori, in accordo col commissario giudiziale avv. Marco Antonelli, si sono attivati al fine di arrivare a una soluzione condivisa per quanto concerne i n. 3 lotti con i soggetti interessati.

A seguito dell'esito negativo del tentativo di cui si è detto nella precedente relazione, lo scrivente sta valutando con il legale avv. Ettore Dragoni eventuali azioni da intraprendere negli interessi della procedura.

1.3 I crediti

Come riportato nelle precedenti relazioni, alla data di riferimento del piano (28.02.2014) i crediti iscritti in contabilità ammontavano a € 1.820.912,16, rettificati prima dalla società in € 432.383,83 e poi dal c.g. in € 95.590,00.

L'attivo concordatario si compone inoltre dei *finanziamenti soci*, in virtù della delibera assembleare del 28.01.2014¹, appostati dalla società per complessivi € 193.920,00 e rettificati in diminuzione dal commissario giudiziale in € 69.957,00.

¹ In virtù di tale delibera i soci si erano impegnati all'erogazione *pro-socio* della quota di versamenti secondo le seguenti modalità:
- prima rata entro febbraio 2014, relativa al pagamento della quota sociale 2014 per complessivi € 42.420,00;

A seguito dell'attività svolta dallo scrivente in esecuzione del *programma di liquidazione* a oggi sono stati incassati **€ 18.889,91**.

Il comitato dei creditori nella riunione del 15.02.2017 ha autorizzato di attribuire incarico all'avv. Ettore Dragoni al fine di avviare le azioni legali per il recupero dei crediti.

Come riportato nella precedente relazione, a seguito dell'attività svolta l'avv. Ettore Dragoni con nota del 18.01.2019 il legale comunica *“a oggi ciascun socio risulta avere un debito esiguo, e di conseguenza agire coattivamente per il recupero delle somme per ogni singolo credito risulta un'operazione onerosa ed antieconomica da parte della procedura che dovrebbe sostenere spese per effettuare visure ipotecarie e/ o ispezioni bancarie, nonché anticipare il costo di ogni singola azione giudiziale per il recupero del credito”*.

Con informativa del 18.01.2019 lo scrivente ha comunicato quanto relazionato dall'avv. Ettore Dragoni il c.d.c. chiedendo inoltre di esprimersi sul preventivo di spesa fornito dal legale relativo all'attività svolta pari a € 1.500,00.

Il comitato dei creditori ha espresso parere favorevole in merito alla liquidazione del compenso richiesto dall'avv. Dragoni pari a € 1.500,00.

Lo scrivente una volta acquisita dall'avv. Dragoni la relazione finale sull'attività svolta per il recupero dei crediti, procederà alla predisposizione di una specifica informativa.

1.4 La Immobili Federici Stirling S.p.A. in liq.

Come riportato nelle precedenti relazioni, con p.e.c. del 06.11.2017 il Consorzio Michelangelo, in persona del Presidente sig. Mauro Mora, ha trasmesso l'invito al pagamento ricevuto da parte della Immobili Federici Stirling S.p.A. in liq. per l'importo complessivo di **€ 956.560,67** (di cui € 135.169,48 a titolo di interessi) derivante dal Lodo arbitrale r.g. n. 11289/2011 e dalle sentenze della Corte di appello di Roma nn. 1356/2014 (provvisoria) e 2980/2015 (definitiva).

Lo scrivente ha sottoposto la questione al comitato dei creditori della procedura per valutare la migliore azione da intraprendere, nella riunione del 06.12.2017 il c.d.c. ha deliberato di conferire incarico al legale della procedura, avv. Ettore Dragoni, al fine di relazionare lo stesso in merito alla questione e, se del caso, agire per il recupero del credito vantato dal Consorzio Michelangelo.

Con ultima relazione del 18.01.2019 l'avv. Ettore Dragoni ha comunicato che a seguito delle indagini effettuate, è emerso che la Immobili ha trasferito la sede legale da Roma a Caserta, e che il Tribunale di Santa Maria Capua Venere ha dichiarato il fallimento della società (fall n. 21/2018 – Immobili Federici e Stirling S.p.A. in liq.) nominando l'avv. Maria Rosaria Menditto quale curatore.

- seconda rata entro aprile 2014, che consta nel pagamento della somma di € 1.500,00 a titolo di anticipazione finanziaria.

Lo scrivente con informativa del 18.01.2019 ha richiesto al comitato dei creditori, anche in considerazione del fallimento della Immobili Federici e Stirling S.p.A. in liq., di valutare per il tramite dell'avv. Dragoni le azioni volte a tutelare gli interessi del Consorzio.

Il comitato dei creditori, come riportato nelle precedenti relazioni, con p.e.c. del 29.01.2019 si è espresso come segue “*il comitato vista la relazione dell'avv. Dragoni sulla situazione patrimoniale del Fallimento “Immobili Federici e Stirling Spa”, ritiene oneroso e non utile procedere ad una azione per il recupero del credito”*”.

2. IL PASSIVO CONCORDATARIO

Nella tabella che segue si riporta il passivo concordatario rettificato² prima dalla società in sede di ricorso e successivamente dal commissario giudiziale in sede di relazione *ex art.* 172 l.f. e successive integrazioni.

	Società			Commissario giudiziale rel. ex art. 172 l.f. del 06.09.2014		Commissario giudiziale integrazione rel. ex art. 172 l.f. del 30.01.2015 e 23.02.2015	
	Situazione patrimoniale al 28.02.2014	Rettifiche	Passivo concordatario	<i>I</i> rettifica apportata da C.G.	Passivo concordatario post rettifiche C.G.	<i>II</i> rettifica apportata da C.G.	Passivo concordatario post rettifiche C.G.
Debiti v/banche	427.845,15	0,00	427.845,15	2.799,85	430.645,00	0,00	430.645,00
Debiti per titoli girati	825.909,77	0,00	825.909,77	0,00	825.909,77	0,00	825.909,77
Debiti v/fornitori	753.703,51	17.657,54	771.361,05	174.973,95	946.335,00	0,00	946.335,00
Debiti v/ex soci	4.372.724,12	38.002,08	4.410.726,20	89.762,80	4.500.489,00	0,00	4.500.489,00
Debiti v/ex soci Vega	940.470,08	-0,89	940.469,19	0,00	940.469,19	0,00	940.469,19
Debiti v/soci per deposito cauzionale	166.500,00	0,00	166.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Debiti v/Fintecna	1.979.365,94	0,00	1.979.365,94	0,00	1.979.365,94	0,00	1.979.365,94
Debiti v/Perna Civita	244.632,51	0,00	244.632,51	0,00	244.632,51	0,00	244.632,51
Debiti v/Pizzoli	220.880,71	0,00	220.880,71	0,00	220.880,71	0,00	220.880,71
Altri debiti	424.517,77	-587,85	423.929,92	-3.910,65	420.019,27	0,00	420.019,27
Fondo rischi	45.180,14	1.179.812,65	1.224.992,79	0,00	1.224.992,79	0,00	1.224.992,79
Interessi su debiti privilegiati	-	55.184,84	55.184,84	0,00	55.184,84	0,00	55.184,84
Oneri prededucibili	-	281.200,00	281.200,00	0,00	281.200,00	74.537,25	355.737,25
Spese di giustizia	-	200.000,00	200.000,00	50.000,00	250.000,00	0,00	250.000,00
Rimborso finanziamento soci	-	151.500,00	151.500,00	-30.300,00	121.200,00	0,00	121.200,00
Interessi legali su debiti v/ ex soci Vega	-	-	-	62.316,00	62.316,00	0,00	62.316,00
Finanziamento Edilizia Sviluppo Lazio	-	-	-	336.641,00	336.641,00	0,00	336.641,00
TOTALE	10.401.729,70	1.922.768,37	12.324.498,07	682.282,95	12.840.281,02	74.537,25	12.914.818,27

² Il passivo, come indicato nelle precedenti relazioni, deve essere rettificato dei seguenti importi:

- € 4.719,54 relativi alla *Definizione Agevolata* ex art 6 D.L. n. 193/2016 con il pagamento di n. 5 rate;
- € 821.391,19 oltre interessi relativi alla sentenza n. 2980/2015 con la quale la Corte di Appello ha confermato il lodo arbitrale r.g. n. 11289/2011 condannando il Consorzio Michelangelo al pagamento in favore della Immobili Federici Stirling S.p.A.;
- € 410.092,08 in data 13.03.2019 l'avv. Marco Pagani ha notificato alla p.e.c. della procedura la sentenza n. 24669/2018 con la quale il Tribunale di Roma ha revocato il decreto ingiuntivo emesso in favore di Unicredit ed ha condannato la Duepuntozero NPL S.p.A., cessionaria di Unicredit ed intervenuta nel giudizio, alla rifusione delle spese di giudizio in favore del Consorzio Michelangelo liquidate in € 15.000,00, per compensi, oltre € 528,00 per spese ed oltre il rimborso forfettario spese generali, IVA e CPA.

3. L'ATTIVO CONCORDATARIO

L'attivo concordatario³ aggiornato al **21.01.2021** si riporta nella tabella che segue:

	Società	C. G.		Variazioni dal 22.01.2016 al 22.01.2019	Variazioni del periodo 22.01.2019 - 20.07.2019	Variazioni del periodo 22.07.2019 - 22.01.2020	Variazioni del periodo 22.01.2020 - 22.07.2020	Rel. semestrale al 21.01.2021	
	Attivo concordatario	Rettifiche apportate da C.G.	Attivo concordatario post rettifiche C.G.					Variazioni del periodo 22.07.2020 - 21.01.2021	Attivo concordatario
ATTIVO									
Immobilizzazioni immateriali	0,00	0,00	0,00	-	-				-
Immobilizzazioni materiali (terreno agricolo)	800.000,00	-160.000,00	640.000,00	(40.000,00)	-				600.000,00
Lavori in corso (aree e diritti edificabili)	4.500.985,59	31.567,41	4.532.553,00	(723.756,04)	-				3.808.796,96
Crediti v/soci per contributi annui	74.412,00	-38.081,00	36.331,00	(1.445,00)	-				34.886,00
Crediti v/soci per cambiali	196.253,60	-196.253,60	0,00	-	-				-
Crediti v/erario iva	62.892,02	-3.633,02	59.259,00	-	-				59.259,00
Crediti v/ex soci per perdite	98.826,21	-98.826,21	0,00	(8.924,81)	-				8.924,81
Altri crediti	0,00	0,00	0,00	-	-				-
Crediti v/emittenti titoli	0,00	0,00	0,00	-	-				-
Acconti spese procedura	30.000,00	90.027,00	120.027,00	(83.721,79)	-101,00	-21,38	-101,2	- 21,45	36.060,18
Disponibilità liquide	40.509,25	33.968,75	74.478,00	(408,97)	-1.100,29	-456,42	-49,72	18.851,72	91.314,32
Cassa contanti commissario liquidatore	-	-	-	40,70	0,00				40,70
Totale	5.803.878,67	-341.230,67	5.462.648,00	-858.215,91	-1.201,29	-477,80	-150,92	18.830,27	4.621.432,35
Finanziamenti soci contr. 2014	42.420,00	0,00	42.420,00	-4.200,00	0,00				38.220,00
Finanziamenti soci in prededuzione	151.500,00	-123.963,00	27.537,00	-6.000,00	0,00				21.537,00
Totale	5.997.798,67	-465.193,67	5.532.605,00	-868.415,91	-1.201,29	-477,80	-150,92	18.830,27	4.681.189,35

Le variazioni relative al periodo **22.07.2020 - 21.01.2021** derivano:

- per la voce *acconti spese di procedura* (conto corrente n. 1000/3652 aperto presso la Intesa San Paolo, ex Veneto Banca) dalle spese di tenuta del c/c, al netto delle spese bancarie;
- per la voce *disponibilità liquide* per imposta di bollo e incasso transazione di € 18.902,00.

³ L'attivo concordatario non comprende gli effetti della sentenza n. 2980/2015 con la quale la Corte di Appello ha confermato il lodo arbitrale r.g. n. 11289/2011, condannando la Immobili Federici Stirling S.p.A. alla restituzione in favore del Consorzio Michelangelo dei titoli o al pagamento del corrispettivo pari a € 3.042.426,88 oltre interessi.

4. GIUDIZI IN CORSO

A oggi non risultano pendenti giudizi, oltre quelli indicati nei paragrafi che precedono.

5. RENDICONTO DELLA GESTIONE

Si riporta nei paragrafi che seguono il rendiconto della gestione relativo al periodo **22.07.2020 - 21.01.2021**, nonché il prospetto delle spese anticipate dallo scrivente commissario liquidatore.

5.1 Rendiconto della gestione periodo 22.07.2020 - 21.01.2021

La procedura vede oggi accessi due distinti rapporti di conto corrente e cassa contanti nella disponibilità dello scrivente liquidatore per **€ 40,70**.

1. Acconti spese procedura - somme depositate dalla società sul conto corrente **n. 1000/3652** (intestato alla procedura) aperto presso la Intesa San Paolo (*ex* Veneto Banca) a titolo di spese di giustizia in esecuzione del decreto di ammissione alla procedura di concordato.

Il saldo del c/c alla data del **15.01.2021** è pari ad **€ 36.060,18** (all. n. 1), come di seguito riportato:

C.P. n. 194/2013 - Consorzio Michelangelo				
Estratto conto dal 22.07.2020 al 15.01.2021				
		Dare	Avere	Progressivo
	Saldo iniziale al 22.07.2020			36.081,63
05/10/2020	Imposta di bollo su E/C	25,10		36.056,53
05/10/2020	Competenze chiusura	25,70		36.030,83
07/01/2021	Competenze chiusura		54,45	36.085,28
07/01/2021	Imposta di bollo su E/C	25,10		36.060,18
	Saldo Finale al 15.01.2021			36.060,18

2. Disponibilità liquide - Conto corrente n. **4222/004440** intestato a Consorzio Michelangelo Soc. Coop. a r.l. aperto presso il Credito Bergamasco – ag. 58.

Il saldo del c/c alla data del **20.01.2021** è pari ad **€ 91.314,32** (all. n. 2), come di seguito riportato:

C.P. n. 194/2013 - Consorzio Michelangelo S.c.a.r.l.				
Estratto conto dal 22.07.2020 al 20.01.2021				
		Dare	Avere	Progressivo
	Saldo Iniziale al 22.07.2020			72.462,60
03/10/2020	Imposta di bollo	25,14		72.437,46
19/10/2020	Bon.da SPV 155 - Horizon Reserve - transazione		17.987,00	90.424,46
31/12/2020	Bon.da SPV 155 - Horizon Reserve - transazione		915,00	91.339,46
09/01/2021	Imposta di bollo	25,14		91.314,32
	Saldo Finale al 20.01.2021			91.314,32

5.2 Le spese anticipate dal commissario liquidatore

Alla data del **21.01.2021** lo scrivente ha sostenuto spese per complessivi **€ 1.693,00** come in tabella:

n.	Data	Descrizione	Importo
1	10/09/2015	Libro giornale del fallimento	6,00
2	02/11/2015	Bonifico Astegjudiziarie per pubblicazione bando manifestazione interesse - fattura 0/62314 del 04.11.2015	122,00
3	21/01/2016	n. 69 raccomandate per circolarizzazione debitori (contributi soci 2014 e finanziamenti soci)	376,05
4	27/05/2016	Portaportese per 2° pubblicazione invito ad offrire n. 8 lotti	1,00
5	30/05/2016	Portaportese per 2° pubblicazione invito ad offrire n. 8 lotti	1,00
6	19/06/2016	Messaggero per 2° pubblicazione invito ad offrire n. 8 lotti	1,20
7	10/06/2016	Portaportese per 2° pubblicazione invito ad offrire n. 8 lotti	1,00
8	21/06/2016	Portaportese per 2° pubblicazione invito ad offrire n. 8 lotti	1,00
9	30/06/2016	Portaportese per 2° pubblicazione invito ad offrire n. 8 lotti	1,00
10	05/07/2016	Portaportese per 2° pubblicazione invito ad offrire n. 8 lotti	1,00
11	12/07/2016	Portaportese per 2° pubblicazione invito ad offrire n. 8 lotti	1,00
12	13/07/2016	n. 62 raccomandate per circolarizzazione debitori (contributi soci 2013 e cambiali)	337,90
13	19/07/2016	Portaportese per 2° pubblicazione invito ad offrire n. 8 lotti	1,00
14	22/07/2016	Portaportese per 2° pubblicazione invito ad offrire n. 8 lotti	1,00
15	26/07/2016	Portaportese per 2° pubblicazione invito ad offrire n. 8 lotti	1,00
16	29/07/2016	Portaportese per 2° pubblicazione invito ad offrire n. 8 lotti	1,00
17	02/08/2016	Portaportese per 2° pubblicazione invito ad offrire n. 8 lotti	1,00
18	02/09/2016	Portaportese per 2° pubblicazione invito ad offrire n. 8 lotti	1,00
19	09/09/2016	Portaportese per 2° pubblicazione invito ad offrire n. 8 lotti	1,00
20	16/09/2016	Portaportese per 2° pubblicazione invito ad offrire n. 8 lotti	1,00
21	23/09/2016	Portaportese per 2° pubblicazione invito ad offrire n. 8 lotti	1,00
22	16/12/2016	n. 1 raccomandata per Agricoltura Nuova	5,45
23	30/12/2016	Portaportese per 3° pubblicazione invito ad offrire n. 8 lotti	1,00
24	06/01/2017	Portaportese per 3° pubblicazione invito ad offrire n. 8 lotti	1,00
25	13/01/2017	Portaportese per 3° pubblicazione invito ad offrire n. 8 lotti	1,00
26	18/01/2017	n. 1 raccomandata per Agricoltura Nuova	5,95
27	27/01/2017	Portaportese per 3° pubblicazione invito ad offrire n. 8 lotti	1,00
28	07/04/2017	Portaportese per 4° pubblicazione invito ad offrire n. 8 lotti	1,00
29	28/04/2017	Portaportese per 4° pubblicazione invito ad offrire n. 8 lotti	1,00
30	01/09/2017	Portaportese per 5° pubblicazione invito ad offrire n. 8 lotti	1,00
31	08/09/2017	Portaportese per 5° pubblicazione invito ad offrire n. 8 lotti	1,00
32	22/09/2017	Portaportese per 5° pubblicazione invito ad offrire n. 8 lotti	1,00
33	10/11/2017	n. 1 raccomandata per Agricoltura Nuova	5,95
34	09/02/2018	Portaportese per 5° pubblicazione invito ad offrire n. 5 lotti	1,00
35	16/03/2018	Portaportese per 5° pubblicazione invito ad offrire n. 5 lotti	1,00
36	22/07/2019	Pubblicazione PVP	401,50
37	19/12/2019	Pubblicazione PVP	101,00
38	23/12/2019	Pubblicazione PVP	303,00
		Totale	1.693,00

* * * * *

Il sottoscritto resta a disposizione per ogni altro eventuale chiarimento.

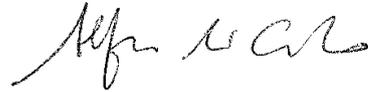
Con osservanza.

Roma, 21.01.2021

C.P. n. 194/2013 - Consorzio Michelangelo S.c.a.r.l.

Il commissario liquidatore

prof. Alfonso Di Carlo

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alfonso Di Carlo', written in a cursive style.