

TRIBUNALE DI ANCONA

Sezione Fallimentare

PROPOSTA DI ACCORDO PER LA COMPOSIZIONE DELLA CRISI DA SOVRAINDEBITAMENTO AI SENSI DELL'ART. 7, I COMMA, L. 3/2012
--

Il Sig. **PERLINI ALDO**, nato in Arcevia (AN) il 13/05/1961 e residente in Ostra Vetere (AN), Via Santissimo Crocefisso n. 31, Codice Fiscale PRL LDA 61E13 A366Z (ora in avanti, per brevità, nominato anche "*debitore*") - in proprio ed in qualità di titolare della ditta **AZIENDA AGRICOLA PERLINI ALDO** con sede in Ostra Vetere (AN), via Santissimo Crocefisso n.31, P. Iva 01550300428, avente per oggetto l'allevamento di pollame;

congiuntamente

al Sig. **PERLINI ENZO** nato a Ostra Vetere (AN) il 13/11/1936 ed ivi residente in Contrada Barocco n. 14, Codice Fiscale PRL NZE 36S13 F581T (ora in avanti, per brevità, nominato anche "*debitore*") - in proprio ed in qualità di titolare della ditta **AZIENDA AGRICOLA PERLINI ENZO** con sede in Ostra Vetere (AN), via Barocco n. 12, P. Iva 00125060426, avente per oggetto l'allevamento di pollame, la coltivazione mista di cereali e altri seminativi nonché la lavorazione agricola per conto di terzi; rappresentati e difesi dal Dott. Niccolò Di Bella, nato a Cattolica (RN) il 08/10/1984, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili della provincia di Pesaro e Urbino al n. 657 A, C.F. DBL NCL 84R08 C357S – in virtù degli incarichi professionali conferiti in data 21/01/2020 (**ALL. 1**) - presso il cui studio in Pesaro (PU), Via C. Marcolini n. 4, PEC: niccolo.dibella@pec.it, eleggono domicilio,

PREMESSO CHE

- 1) non sono assoggettabili alle procedure concorsuali vigenti e previste dall'art. 1 del R.D. 16 marzo 1942, n. 267, in quanto svolgono attività agricola ai sensi dell'art. 2135 Cod. Civ. attraverso le rispettive aziende;

- 2) non hanno fatto ricorso, nei precedenti cinque anni, ad una delle procedure di composizione della crisi da sovraindebitamento previste dalla Legge 27 gennaio 2012 n. 3;
- 3) registrano un perdurante squilibrio tra le obbligazioni contratte nell'esercizio dell'attività agricola (allo stato attive) e il patrimonio prontamente liquidabile per farvi fronte, che di fatto non rende possibile adempiere alle obbligazioni secondo le scadenze originariamente pattuite; tale squilibrio è accresciuto a seguito di numerosi accadimenti intervenuti nel corso degli anni, quali la mancata riscossione di consistenti crediti, la frode subita ad opera di un professionista di fiducia dei debitori ed infine la contaminazione delle uova da Fipronil, che hanno portato ad un considerevole indebitamento in capo ai ricorrenti meglio descritto nel capitolo 2 sulle cause dell'indebitamento;
- 4) in presenza di sovraindebitamento così come definito ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 L. 3/2012, i ricorrenti hanno predisposto la presente proposta di accordo di composizione della crisi che sarà verificata ed attestata dal nominato Gestore della Crisi attraverso la presentazione di un'unica procedura, stante l'origine comune dell'indebitamento ed il grado di parentela (Enzo Perlini padre di Aldo Perlini), in ossequio all'art. 7-bis della L. 3/2012 introdotto dal c.d. Decreto Ristori (D.L. n.137/2020 convertito con modificazioni dalla Legge n. 176/2020, in vigore dal 25/12/2020), pur tenendo distinte masse attive e passive nel rispetto del dettato normativo;
- 5) la composizione dei debiti, basata sulla situazione debitoria alla data del 31/03/2021, è indicata nella presente proposta in cui viene data evidenza di ciascun creditore, dei relativi importi e delle motivazioni del debito;
- 6) in sintesi, il piano prevede il parziale soddisfacimento dei creditori da realizzarsi prevalentemente attraverso la concessione in affitto delle aziende agricole dei Sig.ri Perlini Enzo e Perlini Aldo in favore della società agricola Avimarche S.S. (già affittuaria delle stesse), mediante un pagamento dilazionato in circa 5 anni (ultima rata prevista entro il 31/12/2026) che consentirà di ottenere flussi di cassa al servizio della procedura in oggetto, come da Piano industriale predisposto dal

Dott. Roberto Guido Decè, unitamente al Dott. Stefano Di Gioacchino. L'attivo della procedura è inoltre costituito dal ricavato derivante dalla vendita di alcuni beni immobili di proprietà dei debitori (per taluni già avvenuta in sede di procedura esecutiva immobiliare incardinata presso il Tribunale di Ancona - R.G. 359/2014).

* * *

CAP. 1 - ORGANISMO DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI

L'Associazione OCC Commercialisti Regione Marche, con provvedimento emesso in data 22/05/2020 ha nominato il Dott. Camillo Catana Vallemani, con studio professionale in Ancona (AN), Via Dott. Sandro Totti n. 7, quale Gestore della Crisi, ai sensi dell'articolo 15, IX comma, L. 3/2012, cui è demandato l'incarico di procedere alle comunicazioni a tutti i creditori, nonché di predisporre la relazione contenente:

- il giudizio sulla completezza e attendibilità della documentazione depositata a corredo della domanda;
- il giudizio sulla fattibilità del piano come proposto, nonché sulla probabile convenienza della proposta rispetto all'alternativa liquidatoria.

* * *

CAP. 2 - LE CAUSE DELL'INDEBITAMENTO

Le cause che hanno generato il forte indebitamento sono da ricondursi in un primo momento alla mancata riscossione di un consistente credito di circa 1,5 milioni di euro accumulato a causa dell'insolvenza di un cliente "Contigiani Snc dei F.lli Contigiani Mauro e Tullio" con sede a Loro Piceno (MC), committente – all'epoca dei fatti - di circa il 90% della produzione con un contratto annuale rinnovato fino al 2011, a seguito del quale la predetta società cedette la gestione della sua attività ai Perlini. Successivamente, a seguito di una errata pianificazione finanziaria operata da un consulente che causò ingenti perdite, ne derivò la conseguente ed inevitabile chiusura dell'azienda acquisita in perdita nel 2014.

Purtroppo, dopo una lenta e faticosa ripresa economica dell'attività, nell'agosto del 2017 lo scandalo alimentare del Fipronil, una sostanza insetticida rinvenuta in alcuni lotti di uova in Belgio e in Olanda, che ha successivamente interessato anche l'allevamento dei

Sig.ri Perlini Aldo e Perlini Enzo in Ostra Vetere, fu responsabile della distruzione di 2 milioni di uova e dell'abbattimento di 130.000 galline.

Il Ministero della Sanità sottopose a sequestro numerosi lotti di uova e bloccò la produzione per circa 6 mesi, a seguito dei quali, nonostante tutto, i Perlini riuscirono ad essere nuovamente competitivi sul mercato, forti della fiducia data dai clienti nei numerosi anni di attività.

* * *

CAP. 3 - PROCEDURE ESECUTIVE PENDENTI

Si precisa che attualmente contro i Sig.ri Perlini Enzo e Perlini Aldo risulta sussistere una procedura esecutiva immobiliare pendente presso il Tribunale di Ancona R.G. 359/2014 – Giudice: Dott. Luca Zampetti promossa da DoValue SpA quale mandataria di BCC NPLS 2018-2 Srl per successione nel credito di Banca di Credito Cooperativo di Falconara Marittima, a cui sono riunite le procedure esecutive nn. 247/2015 e 271/2015 (creditore procedente POP NPLS 2019 Srl e per essa la mandataria Prelios Credit Solutions Srl per successione nel credito di Banca Popolare di Puglia e Basilicata) e n. 239/2017 (creditore procedente Dott. Fiorini Paolo, titolare dell'azienda agriavicola Tarlo Magico).

La procedura esecutiva, nella persona del professionista Delegato alla Vendita Avv. Lorenza Scaravelli di Ancona, ha identificato e posto in vendita i terreni e gli immobili di proprietà dei Sig.ri Perlini Enzo e Aldo sulla base della perizia resa dal CTU Arch. Cavalletti Fausto nominato all'udienza del 03/07/2015 (ALL. 2) nei seguenti lotti.

3.1 Esecuzione immobiliare Perlini Enzo

Lotti:

1. Bene n. 1 = Appartamento sito in Ostra Vetere (AN), Contrada Lanternone identificato al Catasto Fabbricati al foglio 21, particella 209, subalterni 2 (cat. C/6) e 10 (cat. A/2 – 50% proprietà);
5. Tale lotto comprende i seguenti beni:
 - Bene n. 5 = centro zootecnico sito in Ostra Vetere (AN), Contrada Barocco 12,14,15 distinto al Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 317, subalterni 2 (cat. D/10) e 3 (cat. A/3) e particella 349 (cat. D/10) – 50% proprietà;

- Bene n. 6 = centro zootecnico sito in Ostra Vetere (AN), Contrada Barocco 12,14,15 distinto al Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 149, subalterni 1 (cat. C/1) - 3 (cat. A/4) - 4 (cat. D/10), particella 192 (cat. D/10), particella 307 (cat. D/10) e particella 351 (cat. D/10) – 100% proprietà;
- Bene n. 7 = terreno sito in Ostra Vetere (AN), Contrada Barocco 12,14,15 distinto al Catasto Terreni al foglio 33, particelle 303-301-180-297-219-348-218 – 50% proprietà;
- Bene n. 8 = terreno sito in Ostra Vetere (AN), Contrada Barocco 12,14,15 distinto al Catasto Terreni al foglio 33, particelle 259-306-34-36 – 100% proprietà;

10. Bene n. 15 = terreno sito in Senigallia (AN), Strada Cavallo Portone identificato al Catasto Terreni al foglio 12, particella 18 – 50% proprietà;

Si segnala che il lotto n. 10 (bene n. 15) è stato aggiudicato in sede di vendita senza incanto tenutasi in data 25/09/2019 per € 18.500,00.

3.2 Esecuzione immobiliare Perlini Aldo

Lotti:

2. Bene n. 2 = appartamento sito in Ostra Vetere (AN), Via Marconi n. 19 identificato al Catasto Fabbricati al foglio 20, particella 187, subalterni 1 (cat. C/6) - 2 (cat. A/2) - 3 (cat. C/6) – 100% nuda proprietà, 50% usufrutto Perlini Enzo e 50% usufrutto Venanzi Anita;
3. Bene n. 3 = appartamento sito in Ostra Vetere (AN), Via Porta Pesa n. 31 identificato al Catasto Fabbricati al foglio 14, particella 379, subalterno 11 (cat. A/2) – 100% proprietà;
4. Bene n. 4 = appartamento sito in Senigallia (AN), Via Lungomare Da Vinci n. 25, piano 4 identificato al Catasto Fabbricati al foglio 13, particella 304, subalterni 26 (cat. A/2) – 8 (cat. C/6) – 50% proprietà (restante 50% di proprietà di Perlini Carla, sorella di Aldo)
6. Tale lotto comprende i seguenti beni:
 - a. Bene n. 9 = centro zootecnico sito in Ostra Vetere (AN), Contrada Burello costituito da n. capannoni agricoli per allevamento avicolo con annesse

n. 3 vasche per silomais distinti al Catasto Fabbricati al foglio 9, particelle 218 (cat. D/10) – 242 (cat. D/10) - 243 (cat. F/2) – 100% proprietà;

- b. Bene n. 10 = terreno sito in Ostra Vetere (AN), Contrada Burello identificato al Catasto Terreni al foglio 9, particelle 1-2-7-8-9-15-16-102-199-216 – 100% proprietà;

7. Tale lotto comprende i seguenti beni:

- Bene n. 11 = casa Colonica sito in Montecarotto (AN), Contrada San Nicola identificata al Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 91, subalterni 2 (cat. D/10) – 3 (cat. A/3) – 100% proprietà;
- Bene n. 13 = terreno sito in Montecarotto (AN), Contrada San Nicola identificato al Catasto Terreni al foglio 5-8-9-11-14, 100% proprietà;
- Bene n. 14 = fabbricato agricolo sito in Montecarotto (AN), Contrada San Nicola identificato al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 89, subalterni 2 (cat. D/10) – 3 (cat. F/2) – 100% proprietà;

8. Bene n. 12 = centro zootecnico sito in Ostra Vetere (AN), Via San Gabriele n. 2 di cui capannone agricolo per allevamento avicolo identificato al Catasto Fabbricati al foglio 40, mappale 77, cat. D/10 e tutti gli annessi rustici distinti al foglio 40, mappali 80-123-124-125 – 100% proprietà;

Si segnala che il lotto n. 4 (bene n. 4) e il lotto n. 7 (beni n. 11-13-14) sono stati aggiudicati con verbale redatto in data 07/10/2020 in sede di vendita senza incanto tenutasi in data 04/10/2020 rispettivamente per € 271.000,00 ed € 787.080,00.

Tuttavia, in data 19/01/2021 il soggetto aggiudicatario del lotto n. 4 ha depositato presso il Tribunale di Ancona – Sezione Civile-Esecuzioni atto di rinuncia all'aggiudicazione con conseguente perdita della cauzione incamerata dalla procedura esecutiva pari al 10% del prezzo minimo offerto e pertanto la somma pari ad € 17.400,00.

Per quanto concerne la vendita del lotto n. 7, essa si è perfezionata con il versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario entro i termini previsti dall'avviso di vendita del 26/06/2020.

3.3 Canoni di affitto agricolo e frutti

In aggiunta ai beni sopra indicati è opportuno segnalare che gli immobili e i terreni facenti parte il lotto n. 5 (beni n. 5-6-7-8), il lotto n. 6 (bene n. 10), il lotto n. 8 (bene n. 12) e il lotto n. 10 (bene n. 15) sono attualmente oggetto di contratti di affitto agricolo (con scadenza nel mese di novembre 2021) stipulati originariamente con la società agricola "Fattorie Valle Del Misa di Perlini Enzo & C. S.S." con sede in Ostra Vetere (AN), Via Barocco n. 14, C.F. e P.IVA 02501350421, alla quale in data 01/06/2018 è subentrata la società Avimarche S.S con sede in Ostra Vetere (AN), Via Barocco n. 14, C.F. e P.IVA 02776010429, società agricola che pertanto corrisponde il prezzo convenuto per l'affitto dei terreni e gli annessi fabbricati rurali adibiti ad allevamento avicolo, ricovero attrezzi, magazzino e uffici alla procedura esecutiva, oltre ai frutti derivanti dalla conduzione dei terreni.

Ad oggi i canoni di locazione incamerati dalla procedura esecutiva alla data della presente Proposta ammontano complessivamente ad € 159.500,00, ai quali vanno aggiunti € 53.353,67 per frutti derivanti dalla conduzione dei terreni.

* * *

Al momento è previsto un nuovo tentativo di vendita per il giorno 25/05/2021 con riguardo ai lotti n. 2-3-4-5-6-8 alle seguenti condizioni di offerta minima:

- Lotto 2 – bene n.2: prezzo base € 245.587,00, offerta minima € 184.190,00;
- Lotto 3 – bene n.3: prezzo base € 75.033,00, offerta minima € 56.275,00;
- Lotto 4 – bene n.4: prezzo base € 231.808,00, offerta minima € 173.856,00;
- Lotto 5 – bene n.6 e bene n.8: prezzo base € 572.787,00, offerta minima € 429.590,00; si evidenzia che in riferimento a tale Lotto per i beni 5 e 7 la vendita è sospesa a seguito di avvio di causa di divisione con la Sig.ra Venanzi Annita (moglie del Sig. Perlini Enzo) in quanto soggetto non esecutato (R.G. n. 8407/2017 Tribunale di Ancona);
- Lotto 6 – bene n.9 e bene n.10: prezzo base € 565.772,00, offerta minima € 424.329,00;
- Lotto 8 – bene n.12: prezzo base € 386.188,00, offerta minima € 289.641,00.

A tal proposito si evidenzia l'importanza della disposizione prevista dal comma 2°, lettera c) dell'art. 10 della L. 3/2012, secondo la quale con la fissazione dell'udienza di omologazione, il Giudice *"dispone che, sino al momento in cui il provvedimento di omologazione diventa definitivo, non possono, sotto pena di nullità, essere iniziate o proseguite azioni esecutive individuali ne' disposti sequestri conservativi ne' acquistati diritti di prelazione sul patrimonio del debitore che ha presentato la proposta di accordo, da parte dei creditori aventi titolo o causa anteriore; la sospensione non opera nei confronti dei titolari di crediti impignorabili"*.

La sospensione dell'esecuzione immobiliare dei Sig.ri Perlino, infatti, è fondamentale al fine di consentire un più ordinato e miglior realizzo dei valori dei cespiti di proprietà dei debitori, come meglio si dettaglierà nel proseguo.

* * *

CAP. 4 – ANALISI PASSIVO

4.1 Passivo Perlino Enzo

Il prospetto di Stato Passivo che si allega (ALL. 3) espone sinteticamente tutti i debiti maturati dal Sig. Perlino Enzo alla data del 31/03/2021 (con quantificazione degli interessi sino alla data del 31/05/2021), con suddivisione dei creditori per classi ed indicazione delle rispettive cause di prelazione acquisite.

Il debito complessivo ammonta ad € 4.280.210,77, di seguito meglio distinto:

- € 2.174.586,10 per crediti aventi natura ipotecaria;
- € 505,65 per crediti muniti di privilegio speciale immobiliare ex art. 2772 c.c.,
- € 20.820,60 per crediti muniti di privilegio generale grado 1 ex art. 2778 c.c.,
- € 285.891,15 per crediti muniti di privilegio generale grado 3 ex art. 2778 c.c.,
- € 449,04 per crediti muniti di privilegio generale grado 8 ex art. 2778 c.c.,
- € 88.232,72 per crediti muniti di privilegio generale grado 18 ex art. 2778 c.c.,
- € 26.756,97 per crediti muniti di privilegio generale grado 19 ex art. 2778 c.c.,
- € 8.510,19 per crediti muniti di privilegio generale grado 20 ex art. 2778 c.c.;

- € 1.588.187,99 per crediti aventi natura chirografaria;

- € 86.270,36 per crediti aventi natura chirografaria e derivanti da fideiussioni prestate;

Di seguito si riporta la descrizione delle varie poste passive che compongono lo stato passivo del Sig. Perlini Enzo.

DEBITI TRIBUTARI E CONTRIBUTIVI

Agenzia delle Entrate e Riscossione – Dir. Prov. Ancona

Il debito maturato nei confronti dell'Agenzia delle Entrate e della Riscossione della Provincia di Ancona, avente in parte natura privilegiata ed in parte natura chirografaria, ammonta a complessivi € 141.670,01, ed è riportato nel prospetto allegato (ALL. 4), che riepiloga l'estratto di ruolo del debitore alla data del 15/04/2021 con indicazione degli importi sorte, interessi, sanzioni, interessi di mora, altre spese e delle gradazioni di privilegio spettanti a ciascun tributo e contributo.

DEBITI VERSO ENTI LOCALI

Comune di Ostra Vetere

A seguito dell'omesso versamento dei tributi IMU (Imposta Municipale Unica) relativamente agli anni d'imposta 2015-2016-2018-2019-2020 e TASI per l'anno d'imposta 2018, il Sig. Perlini Enzo ha maturato un debito nei confronti del Comune di Ostra Vetere pari a complessivi € 2.280,00, di cui € 1.805,00 aventi natura privilegiata grado 20 ex art. 2778 c.c. ed € 475,00 avente natura chirografaria.

Comune di Loro Piceno

Con avvisi di accertamento prot. 329 del 15/01/2020 e prot. 4932 del 15/07/2020, il Comune di Loro Piceno rilevava l'omesso versamento del tributo IMU relativo agli anni di imposta 2014-2016-2017-2018 e del tributo IMU relativo all'anno 2020 pari a complessivi € 8.440,99, di cui € 6.705,19 aventi natura privilegiata grado 20 ex art. 2778 c.c. ed € 1.735,80 in via chirografaria.

INPS

Il debito nei confronti dell'I.N.P.S. ammonta ad € 5.020,00 riferito a contributi gestione agricoltori, da riconoscersi in via privilegiata grado 1 ex art. 2778 c.c..

DEBITI VERSO ISTITUTI BANCARI E FINANZIARI

DoValue S.p.a. per conto di BCC NPLs 2018-2 Srl

Il Sig. Perlini Enzo risulta fideiussore del mutuo n. 06/21/71544 stipulato dal Sig. Perlini Aldo con la Banca di Credito Cooperativo di Falconara Marittima, il cui importo dovuto ad oggi ammonta ad € 49.688,05, quale somma residua derivante dal mancato rispetto dell'accordo transattivo intervenuto il 30/09/2015, di cui € 49.017,99 per importo in linea capitale ed € 670,06 per interessi al 31/05/2021. Si precisa che Banca di Credito Cooperativo di Falconara ha iscritto in data 18/06/2014 ipoteca giudiziale sulla totalità dei beni oggetto di esecuzione (meglio sopra descritti) (R.P. 1328 – R. G. 9609) per € 100.000,00, in forza di decreto ingiuntivo n. 1522/2014 – Trib. Ancona.

Società per la gestione di attività SGA Spa, ora AMCO - Asset Management Company

La società Amco S.p.a., cessionaria dei crediti vantati da Veneto Banca, risulta creditrice del Sig. Perlini Enzo della somma complessiva di € 223.103,92, di cui € 172.245,78 per importo sorte del mutuo ipotecario n. 007/00800/000030008602, € 46.480,78 a titolo di interessi maturati sino al 31/05/2021, oltre € 4.377,36 per spese legali liquidate in sede di procedura esecutiva. Detto mutuo ipotecario è garantito da ipoteca volontaria iscritta in data 05/12/2016 (R.P. 2029) sui beni 6 (solo su particella 307) e 8 (solo su particella 306).

Neprix S.r.l. per conto di Aporti S.r.l.

La società Aporti S.r.l., succeduta a Banca Popolare di Puglia e Basilicata, è creditrice nei confronti del Sig. Perlini Enzo delle seguenti somme:

- € 189.404,22 in linea capitale, oltre € 96.486,93 a titolo di interessi maturati sino al 31/05/2021 in via privilegiata grado 3 ex art. 2778 c.c.
- € 12.043,66 in linea capitale, oltre € 5.992,40 a titolo di interessi maturati sino al 31/05/2021 in via chirografaria, oltre € 3.355,97 quali compensi professionali liquidati nell'ambito della procedura esecutiva.

IFIS NPL Spa

La società IFIS NPL S.p.a., in virtù di cessione del credito operata da Unicredit S.p.a., è allo stato creditrice nei confronti del Sig. Perlini Enzo della somma complessiva di **Euro 116.702,62** avente natura chirografaria, che risulta così ripartita:

- € 180,98, oltre a spese di procedura e agli interessi di mora calcolati al tasso contrattualmente previsto per contratto di finanziamento n. 8075;
- € 59.601,45, oltre a spese di procedura e agli interessi di mora calcolati al tasso contrattualmente previsto per contratto di finanziamento n. 8074.
- € 56.920,19, oltre a spese di procedura e agli interessi di mora calcolati al tasso contrattualmente previsto per fideiussione rilasciata in ordine al contratto di finanziamento n. 4467 concesso al Sig. Perlini Aldo;

Si precisa che IFIS NPL S.p.a. ha comunicato i soli importi maturati in linea capitale, pertanto gli interessi di mora e le spese di procedura non sono state quantificate dalla stessa.

Società per la gestione di attività SGA Spa, ora AMCO - Asset Management Company

La società Amco S.p.a. risulta creditrice del Sig. Perlini Enzo della somma di **€ 487.923,52** di cui € 232.383,38 in linea capitale per conto corrente n. 001/00800/000030016110/000 ceduto da Veneto Banca oltre € 164.540,14 di interessi, nonché della somma di **€ 29.350,17** in virtù di fideiussione rilasciata in favore di Perlini Aldo.

Italfondiaro Spa per conto di Siena NPL 2018 Srl

La società Italfondiaro S.p.a., in virtù di cessione del credito operata da Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. è allo stato creditrice nei confronti del Sig. Perlini Enzo della somma complessiva di **€ 231.680,40** avente natura chirografaria. Trattasi di:

- Conto corrente n. 1285,10 del 10/11/1995 avente un saldo debitore di € 129.358,07, oltre interessi sino alla data del 31/05/2021 pari ad € 2.167,22;
- Rapporto Anticipi n. 71059713 avente un saldo debitore di € 98.514,09 oltre interessi sino alla data del 31/05/2021 pari ad € 1.641,02;

DEBITI VERSO FORNITORI

M.B. Mangimi S.p.a.

La società M.B. Mangimi S.p.a. presenta un debito complessivamente pari ad € 1.871.191,30, di cui € 1.238.101,46 per saldo di fatture insolute intestate alla Società Agricola Fattorie Valle del Misa di Perlini Enzo & C. S.a.s., € 629.204,84 per interessi maturati sino al 31/05/2021, oltre € 3.885,00 quali spese legali sostenute nell'ambito della procedura esecutiva. Si precisa che è stato riconosciuto privilegio ipotecario all'importo sino a concorrenza di € 1.500.000,00, così come indicato nella nota d'iscrizione ipotecaria relativa all'atto di costituzione di ipoteca volontaria del 18/04/2014 (R.G. 5963 – R. P. 876) sui beni n. 5-6-7-8 di proprietà del Sig. Perlini Enzo.

Baldacci e Foschi Società Agricola S.S.

Il debito maturato nei confronti della società Baldacci e Foschi Società Agricola, con sede in Savignano sul Rubicone (FC), Via Pulida n. 258 – P.IVA 00245580402, ammonta a complessivi € 155.505,24 e risulta così ripartito:

- o € 120.113,00 per quota capitale ed € 31.767,46 a titolo di interessi maturati sino al 31/05/2021, aventi natura ipotecaria in forza di ipoteca volontaria costituita in data 27/06/2014 con atto a rogito Notaio Dott. Enrico Cafiero (n. 118431/30379) sul bene n. 15 di proprietà del ricorrente;
- o € 6.497,58 a titolo di interessi aventi natura chirografaria;
- o € 3.624,78 a titolo di compensi professionali liquidati in sede di procedura esecutiva.

Azienda Agricola Avicola Cimaorco del Dott. Fiorini Paolo

Con medesimo atto di costituzione di ipoteca volontaria sopra citato, il Sig. Perlini Aldo ha altresì rilasciato ipoteca in favore dell'Azienda Agricola Avicola Cimaorco del Dott. Fiorini Paolo, ubicata in Cesena (FC), Via Comunale Casale 3360 – P.IVA 01869120400, sull'immobile di cui sopra, a fronte di un debito maturato pari ad € 195.286,00 per quota capitale ed € 51.002,89 a titolo di interessi maturati sino al 31/05/2021. L'ammontare

complessivo del debito indicato nella tabella di stato passivo pari ad € 246.288,89 è comprensivo degli interessi chirografari maturati di € 6.450,92.

Nuovo Molino di Assisi S.r.l.

Dalla documentazione esaminata inerente la procedura esecutiva, è emerso un debito maturato dal Sig. Perlini Enzo in qualità di ex socio della Società Agricola Valle del Misa di Perlini Enzo & C. S.a.s., pari ad € 365.739,38, oltre interessi maturati e maturandi sino alla data del 31/05/2021 pari a € 14.768,81 e spese legali liquidate dal Giudice delle Esecuzioni in € 4.377,36.

Savelli Ascensori S.r.l.

La società Savelli Ascensori S.r.l. vanta un credito complessivamente pari ad € 6.228,43 avente ad oggetto fatture insolute oltre spese legali connesse al decreto ingiuntivo n. 140/2018 – Giudice di Pace di Fermo.

4.2 Passivo Perlini Aldo

Il prospetto di Stato Passivo che si allega (**ALL. 5**) espone sinteticamente tutti i debiti maturati dal Sig. Perlini Aldo alla data del 31/03/2021 (con quantificazione degli interessi sino alla data del 31/05/2021), con suddivisione dei creditori per classi ed indicazione delle rispettive cause di prelazione acquisite.

Il debito complessivo ammonta ad € 4.779.814,61, di seguito meglio distinto:

- € 3.371.763,53 per crediti aventi natura ipotecaria;
- € 1.768,00 per crediti muniti di privilegio generale grado 1 ex art. 2778 c.c.
- € 44.322,96 per crediti muniti di privilegio generale grado 3 ex art. 2778 c.c.,
- € 1.433,00 per crediti muniti di privilegio generale grado 20 ex art. 2778 c.c.;
- € 681.476,86 per crediti aventi natura chirografaria;
- € 679.050,26 per crediti aventi natura chirografaria e derivanti da fideiussioni prestate;

Di seguito si riporta la descrizione delle varie poste passive che compongono lo stato passivo del Sig. Perlini Aldo.

DEBITI TRIBUTARI VERSO ENTI LOCALI

Agenzia delle Entrate e Riscossione – Dir. Prov. Ancona

Il debito maturato nei confronti dell'Agenzia delle Entrate e della Riscossione della Provincia di Ancona, avente in parte natura privilegiata grado 20 ex art. 2778 c.c. ed in parte natura chirografaria, ammonta ad € 1.925,30, alla data del 15/04/2021.

Comune di Ostra Vetere

Il debito maturato nei confronti del Comune di Ostra Vetere ammonta ad € 459,00 ed è riconducibile all'omesso versamento dei tributi IMU (Imposta Municipale Unica) anno 2016 e TARI (Tributo per i Servizi Indivisibili) anno 2020 aventi natura privilegiata grado 20 ai sensi dell'art. 2778 c.c.

INPS

Il debito nei confronti dell'I.N.P.S. ammonta ad € 1.768,00 riferito a contributi gestione agricoltori, da riconoscersi in via privilegiata grado 1 ex art. 2778 c.c..

DEBITI VERSO ISTITUTI BANCARI E FINANZIARI

DoValue S.p.a. per conto di BCC NPLs 2018-2 Srl

Il credito precisato da BCC NPLs 2018-2 S.r.l., originariamente vantato da Banca di Credito Cooperativo di Falconara Marittima, ammonta ad € 49.688,05, quale somma residua derivante dal mancato rispetto dell'accordo transattivo intervenuto il 30/09/2015, di cui € 49.017,99 per importo in linea capitale ed € 670,06 per interessi al 31/05/2021. Si precisa che Banca di Credito Cooperativo di Falconara ha iscritto in data 18/06/2014 ipoteca giudiziale sulla totalità dei beni oggetto di esecuzione (meglio sopra descritti) (R.P. 1328 – R. G. 9609) per € 100.000,00, in forza di decreto ingiuntivo n. 1522/2014 – Trib. Ancona.

Banca di Credito Cooperativo di Ostra Vetere

Tale istituto presenta n. 3 posizioni creditorie nei confronti del Sig. Perlini Aldo, nello specifico trattasi di:

- Mutuo ipotecario n. 01/20/89215 del 10/09/2007, garantito da ipoteca volontaria iscritta in data 18/09/2007 sul bene n. 3 (R.G. 24694 – R.P. 6214), che alla data del 31/05/2021 ammonta ad € 82.884,06 per sorte ed € 12.887,94 a titolo di interessi maturati;
- Garanzia rilasciata in favore del mutuo fondiario concesso alla Sig.ra Perlina Carla, con iscrizione di ipoteca volontaria avvenuta in data 23/05/2014 (R.G. 8282 – R.P. 1128) sui beni 9 e 10, il cui debito residuo è pari ad € 225.155,64, oltre € 35.369,44 maturati a titolo di interessi sino al 31/05/2021; si precisa che rispetto al credito di rivalsa che si creerà a seguito del pagamento da parte di Perlina Aldo, contro la sorella Carla non è prevista alcuna azione di recupero, stante la gravosa situazione debitoria in cui desta a seguito delle obbligazioni solidali derivanti dalla società Fattorie Valli del Misa S.S.. Inoltre allo stato attuale la Sig.ra Perlina Carla percepisce esclusivamente modesti emolumenti in qualità di coadiuvante familiare nella Avimarche S.S..
- Mutuo chirografario (numero non indicato), per € 4.606,00 di importo sorte ed € 879,86 di interessi maturati sino al 31/05/2021;

Pertanto, l'esposizione complessiva del Sig. Perlina Aldo è pari ad € 356.297,08 riconosciuta in via ipotecaria ed € 5.485,86 in via chirografaria.

Prelios Credit Solutions S.p.A. in qualità di mandataria di POP NPLS 2019 SRL

Il credito vantato dalla società veicolo POP NPLS 2019 S.r.l., scaturisce dalla cessione del credito originariamente sorto in capo alla Banca Popolare di Puglia e Basilicata, per la quale Prelios Credit Solutions S.p.a. agisce in veste di mandataria. Il credito in argomento deriva da contratto di mutuo agrario del 22/07/2009 (n.10905/3799) a rogito Notaio Dott. Antonino Praticò e ammonta alla data del 31/05/2021 ad € 869.343,88 per quota capitale ed € 187.194,05 maturati a titolo di interessi, oltre € 7.446,34 per compensi professionali liquidati in sede di procedura esecutiva, per complessivi € 1.063.984,27, aventi interamente privilegio ipotecario sui beni 11-13-14, con riconoscimento del privilegio legale ex art. 44 D. Lgs. 385/1993 e L. 910/1966. Inoltre, tale privilegio generale grado 3 ex art. 2778 c.c. insiste altresì sulla somma di € 29.657,34 oltre interessi pari ad €

14.665,62 per un totale di € 44.322,96 in forza di atto di precetto fondato su cambiale agraria.

Sorec S.r.l. per conto di LEX S.r.l.

La società LEX S.r.l. vanta un credito complessivamente pari ad € 39.381,93 in virtù della cessione del credito operata in suo favore da Banca Monte dei Paschi di Siena. Trattasi di scoperto di conto corrente n. 2068.58 di cui € 28.129,95 di linea capitale ed € 11.251,98 per interessi alla data del 31/05/2021.

IFIS NPL Spa

La società IFIS NPL S.p.a., in virtù di cessione del credito operata da Unicredit S.p.a., è allo stato creditrice nei confronti del Sig. Perlini Aldo della somma complessiva di € 116.702,69 avente natura chirografaria, che risulta così ripartita:

- € 56.920,19, per contratto di finanziamento n. 4467, di cui il Sig. Perlini Enzo risulta esserne fideiussore;
- € 181,05, per contratto di finanziamento n. 4468;
- € 59.601,45, per fideiussione rilasciata in ordine al contratto di finanziamento n. 8074 concesso al Sig. Perlini Enzo;

In aggiunta a ciò, IFIS NPL S.p.a. ha comunicato in data 08/10/2020 di aver maturato un ulteriore debito nei confronti del Sig. Perlini Aldo alla luce della cessione del credito avvenuta in data 08/10/2020 ad opera di Credit Agricole Cariparma Spa, avente ad oggetto il contratto n. L144820011142801 per un importo complessivo di € 102.998,56 in linea capitale.

Si precisa che IFIS NPL S.p.a. ha comunicato i soli importi maturati in linea capitale, pertanto gli interessi di mora e le spese di procedura non sono state quantificate dalla stessa.

Società per la gestione di attività SGA Spa, ora AMCO - Asset Management Company

La società Amco S.p.a. risulta creditrice del Sig. Perlini Aldo dell'importo di € 29.350,17 di cui € 24.410,93 di quota capitale per conto corrente a sofferenza n. 001/00800/000030016111/000 ceduto da Veneto Banca, oltre interessi precisati sino alla

data del 31/12/2018 di € 4.939,24 e della somma di € 487.923,52 in virtù di fideiussione rilasciata in favore di Perlini Enzo.

Italfondinario Spa per conto di Siena NPL 2018 Srl

Nei confronti della Italfondinario S.p.a., in qualità di mandataria di Siena NPL 2018 S.r.l., il Sig. Perlini Aldo ha maturato un debito pari ad € 131.525,29, alla luce della cessione del credito avvenuta ad opera di Monte dei Paschi di Siena S.p.a. Il debito maturato nei confronti dell'Istituto di credito deriva dalla fideiussione rilasciata sul conto corrente n. 1285,10 del 10/11/1995 in favore del Sig. Perlini Enzo, che presenta un importo capitale di € 129.358,07 e interessi maturati pari ad € 2.167,22.

DEBITI VERSO FORNITORI

M.B. Mangimi S.p.a.

La società M.B. Mangimi S.p.a. presenta un debito complessivamente pari ad € 1.871.191,30 in via privilegiata ipotecaria sino a concorrenza dell'importo di € 1.500.000,00 con degradazione a chirografo della restante quota pari ad € 371.191,30, in forza di atto di costituzione di ipoteca volontaria del 18/04/2014 (R.G. 5963 – R. P. 876) sul bene n. 12 di proprietà del Sig. Perlini Aldo per fatture insolite intestate alla Società Agricola Fattorie Valle del Misa di Perlini Enzo & C. S.a.s., di cui € 3.885,00 quali spese legali sostenute nell'ambito della procedura esecutiva.

Baldacci e Foschi Società Agricola S.S.

Il debito maturato nei confronti della società Baldacci e Foschi Società Agricola, con sede in Savignano sul Rubicone (FC), Via Pulida n. 258 – P.IVA 00245580402, ammonta a complessivi € 155.505,24 e risulta così ripartito:

- o € 120.113,00 per quota capitale ed € 31.767,46 a titolo di interessi maturati sino al 31/05/2021, aventi natura ipotecaria in forza di ipoteca volontaria costituita in data 27/06/2014 con atto a rogito Notaio Dott. Enrico Cafiero (n. 118431/30379) sul bene n. 4 di proprietà del ricorrente;
- o € 6.497,58 a titolo di interessi aventi natura chirografaria;

- o € 3.624,78 a titolo di compensi professionali liquidati in sede di procedura esecutiva.

Azienda Agricola Avicola Cimaorco del Dott. Fiorini Paolo

Con medesimo atto di costituzione di ipoteca volontaria sopra citato, il Sig. Perlini Aldo ha altresì rilasciato ipoteca in favore dell'Azienda Agricola Avicola Cimaorco del Dott. Fiorini Paolo, ubicata in Cesena (FC), Via Comunale Casale 3360 – P.IVA 01869120400, sull'immobile di cui sopra, a fronte di un debito maturato pari ad € 195.286,00 per quota capitale ed € 51.002,89 a titolo di interessi maturati sino al 31/05/2021. L'ammontare complessivo del debito indicato nella tabella di stato passivo pari ad € 246.288,89 è comprensivo degli interessi chirografari maturati di € 6.450,92.

Omaz S.r.l.

A seguito delle circolarizzazioni effettuate a tutti i creditori del Sig. Perlini Aldo, la società Omaz S.r.l. non ha fornito alcun riscontro in merito, e pertanto il credito da fornitura da esso vantato di € 62.000,00 è stato desunto dalle informazioni reperite dal debitore.

* * *

CAP. 5 SPESE DI PROCEDURA

Le spese di procedura, di natura prededucibile, che si sono rese necessarie al fine di realizzare la presente Proposta, comprendono:

- o le competenze a saldo maturate dal Dott. Niccolò Di Bella con studio in Pesaro, per l'assistenza prestata in ordine alla predisposizione del presente piano, per complessivi Euro 41.870,40 comprensivi di IVA in misura del 22%, c.p.a. in misura del 4% e rimborso spese del 10%, come da incarichi professionali conferiti in data 21/01/2020;
- o la retribuzione spettante al Dott. Niccolò Di Bella, in ordine all'attività di monitoraggio del presente Piano, con particolare riferimento alla verifica delle performance del business plan predisposto dalla società agricola Avimarche S.S., stabilita in € 6.000,00 annui nell'arco temporale di anni 5 per complessivi €

- 30.000,00, al netto di IVA in misura del 22%, c.p.a. in misura del 4% e rimborso spese del 10%;
- il compenso spettante all'O.C.C. Dott. Camillo Catana Vallemani, stimato in **Euro 144.339,03** comprensivi di IVA in misura del 22% e c.p.a. in misura del 4%, calcolato secondo le aliquote medie previste dai D.M. 25.01.2012 n. 30 e D.M. 24.09.2014 n. 202, calcolando un rimborso spese pari al 10% ed una riduzione del 27,50%;
 - il compenso stimato in ulteriori **Euro 38.064,00** comprensivi di IVA in misura del 22% e c.p.a. in misura del 4%, per l'attività di liquidazione successiva all'omologa del presente Accordo;
 - l'onorario maturato dall'Avv. Giuseppe Muzi in ordine all'assistenza e consulenza prestata quale collaborazione alla predisposizione del presente Piano, con riferimento all'aspetto contrattuale della proposta nonché all'elaborazione di atti e documenti inerenti le posizioni debitorie per complessivi **Euro 40.000,00**, comprensivi di IVA in misura del 22% e c.p.a. in misura del 4%;
 - le competenze maturate dal Dott. Stefano Di Gioacchino quale professionista di fiducia del Sig. Perlini Aldo che ha contribuito alla definizione del piano industriale di risanamento unitamente al Dott. Roberto Decè, per complessivi **Euro 12.688,00** comprensivi di IVA in misura del 22% e c.p.a. in misura del 4%;
 - l'onorario spettante al Geom. Stefano Brunori per l'attività di stima dei cespiti aziendali nonché per l'attività di verifica della sussistenza di gravami sugli immobili di proprietà del debitore resa nell'ambito della procedura in oggetto, per complessivi **Euro 3.586,80** al lordo di IVA e Cpa;
 - **Euro 2.000,00** per spese di procedura quali oneri connessi alla registrazione del decreto di omologa dell'Accordo presso la competente Agenzia delle Entrate ed in sede di pubblicazione della Proposta e del Decreto, per estratto, nella cronaca locale di un quotidiano secondo le indicazioni che fornirà il Giudice;

I compensi e gli onorari sopra descritti, aventi natura prededucibile, saranno soddisfatti integralmente e con preferenza rispetto agli altri creditori, in proporzione al valore dei

beni oggetto di vendita competitiva e di affitto di azienda in favore di Avimarche S.S., così come riportato nei prospetti allegati (ALL. 6).

Per quanto concerne l'imposta municipale unica (IMU) relativa agli immobili oggetto di affitto d'azienda (di cui si darà contezza nel capitolo n. 6), che maturerà in pendenza di tale contratto, non è stata prevista una specifica uscita nell'ambito del presente Piano in quanto la società affittuaria si è impegnata a rimborsarne la provvista necessaria, così come indicato nella proposta di affitto di azienda di cui all'allegato n. 7.

* * *

CAP.6 – ATTIVO IN FAVORE DELLA PROCEDURA

La procedura di accordo per la composizione della crisi da sovraindebitamento disciplinata dall'art. 7 della L. n.3/2012, della quale intendono avvalersi con il presente ricorso i Sig.ri Perlini Enzo e Aldo, presenta numerose analogie alla procedura di concordato preventivo previsto dalla Legge Fallimentare agli artt. 161 e s.s.; tra le tante analogie, merita di essere ricordata la necessaria approvazione da parte dei creditori alla proposta formulata dal debitore affinché il piano possa essere omologato dal competente Tribunale (benché in percentuali minime differenti tra le due).

Partendo dalle suddette analogie, è dunque ravvisabile anche nella procedura "minore" di accordo per la composizione della crisi da sovraindebitamento l'applicazione dell'istituto dell'affitto di azienda come modalità attraverso la quale consentire la continuità aziendale. Continuità aziendale che, come riconosciuto dalla prassi e dalla Giurisprudenza, può essere riconosciuta tanto al debitore (ipotesi che viene ricondotta alla c.d. continuità diretta), o attraverso l'intervento di terzi tramite cessioni, conferimenti o affitti delle aziende in esercizio, ipotesi che sono ricondotte alla c.d. continuità indiretta.

Il piano proposto dai Sig.ri Perlini risulta basato essenzialmente sulla continuità indiretta in capo alla Avimarche S.S., società con la quale è stata sottoscritta una proposta di affitto di azienda attraverso cui le parti si impegnano e si obbligano a stipulare il contratto di affitto di azienda entro e non oltre dieci giorni dall'omologazione dell'accordo (ALL.7).

Lo stipulando contratto di affitto conterrà inoltre il diritto di opzione all'acquisto delle aziende agricole dei Sig.ri Perlini in favore di Avimarche S.S. (od in favore di persona o

società da nominare) che potrà essere esercitato durante la pendenza del predetto contratto oppure allo scadere del contratto stesso, ed il cui prezzo di trasferimento, in quest'ultimo caso, sarà interamente costituito dai canoni di affitto versati. Qualora, invece, Avimarche S.S. decidesse di esercitare l'opzione prima della scadenza del contratto di affitto di azienda dovrà versare il prezzo a saldo corrispondente ai canoni di affitto residui.

In caso di mancato esercizio del diritto di opzione i canoni di affitto versati non verranno restituiti e verranno trattenuti nelle casse della procedura di sovraindebitamento incardinata sui Sig.ri Perlini Enzo e Aldo.

La durata e gli importi dei canoni di affitto sono stati concordati sulla base delle risorse che Avimarche S.S. sarà in grado di generare a partire dal mese di settembre 2021 (data entro la quale è ragionevole attendersi l'omologa dell'accordo con conseguente formalizzazione del contratto di affitto nei 10 giorni successivi) fino al 31/12/2026; risorse stimate con grande precisione e attenzione attraverso la redazione di un piano industriale/budget redatto dall'agronomo esperto del settore veterinario e agro-alimentare Dott. Roberto Guido Decè di Calvenzano (BG), unitamente al Dott. Stefano Di Gioacchino, dottore commercialista e revisore legale con Studio in Ancona e iscritto all'ODCEC di Ancona al n.273/A (piano il cui dettaglio è descritto nel proseguo del presente capitolo).

In sintesi, la procedura in oggetto si propone di soddisfare i creditori – nella misura e nei tempi indicati al successivo CAP. 8 – attraverso:

- canoni di affitto delle aziende agricole dei Sig.ri Perlini Enzo e Aldo pagati dall'affittuaria Avimarche S.S.;

- realizzo proveniente dalla vendita dei seguenti immobili:

- Lotto 1 – bene n.1: appartamento sito in Ostra Vetere (AN), Contrada Lanternone identificato al Catasto Fabbricati al foglio 21, particella 209, subalterni 2 (cat. C/6) e 10 (cat. A/2 – 50% proprietà Perlini Enzo);
- Lotto 3 – bene n.3: appartamento sito in Ostra Vetere (AN), Via Porta Pesa n. 31 identificato al Catasto Fabbricati al foglio 14, particella 379, subalterno 11 (cat. A/2) – 100% proprietà Perlini Aldo;

- Lotto 4 - bene n. 4 = appartamento sito in Senigallia (AN), Via Lungomare Da Vinci n. 25, piano 4 identificato al Catasto Fabbricati al foglio 13, particella 304, subalterni 26 (cat. A/2) – 8 (cat. C/6) – 50% proprietà Perlini Aldo (restante 50% di proprietà di Perlini Carla, sorella di Aldo).

- distribuzione delle somme già incamerate dalla procedura esecutiva R.G.E. n. 359/2014 – Tribunale di Ancona.

6.1 Canoni di affitto e piano industriale di Avimarche S.S.

La società agricola Avimarche S.S. è una società costituita nel febbraio 2018 (vedasi analisi da banca dati Innolva– ALL. 8) partecipata da Perlini Eleonora, di anni 25, figlia di Aldo, e da Venanzi Annita, moglie di Perlini Enzo, alla quale successivamente subentrerà il nipote Alessandro (fratello di Eleonora), di anni 21, che già da diverso tempo lavora stabilmente per le aziende agricole di Enzo e del padre Aldo.

Attraverso Avimarche S.S. di fatto avverrà il passaggio generazionale delle aziende della famiglia Perlini, con un progetto che intende rilevare aziende già esistenti da decenni sullo scenario avicolo nazionale di medio-piccolo dimensioni che producono uova destinate alla vendita locale e nazionale, *in primis* proprio quelle di Perlini Enzo e Perlini Aldo. Queste ultime, al pari di altre che in futuro Avimarche S.S. potrebbe acquisire, sono principalmente specializzate nella produzione di uova in guscio rosso e bianco che vengono destinate al consumo umano o vendute a industrie di trasformazione per la produzione di ovoprodotti.

Con l'affitto – finalizzato all'acquisizione – delle aziende Perlini, la Avimarche S.S. potrà ottimizzare la gestione:

- del ramo d'azienda di Perlini Aldo che produce ormai da diversi anni polli biologici destinati al Gruppo Fileni, situata nella zona di Jesi in provincia di Ancona, fornita di tutte le attrezzature fisse e mobili per l'allevamento avicolo conforme alle leggi europee sul benessere animale (D.lgs n.267/2003);
- dei terreni agricoli di proprietà e in affitto destinati alla coltivazione di grano duro e tenero, girasoli da olio, leguminose da granella e piante portaseme; terreni indispensabili sia per lo smaltimento della pollina (un concime organico ottenuto dal

riciclaggio per trattamento industriale delle deiezioni degli allevamenti avicoli) sia per la fiscalità dell'azienda legata al regime agricolo.

- di tutte le attrezzature sia per l'allevamento avicolo che per la coltivazione dei terreni avendo così una copertura a 360 gradi per la conduzione degli allevamenti tanto quanto per quella dei terreni che vanno dalla semina al raccolto, trasporti compresi: imballatrici, timbratrici, camion, muletti e gabbie arricchite a norma di legge per l'allevamento di ovaiole compreso di centraline elettroniche, allarmi telefonici e generatori elettrici di emergenza, in sostanza il tutto a "cancello chiuso". La stessa cosa per l'allevamento di polli da carne biologici (mangiatoie, abbeveratoi, centraline per la gestione della ventilazione e del riscaldamento). Infine per la conduzione dei terreni si sono comprese tutte le attrezzature e relative macchine agricole necessarie.

Si precisa che le aziende Perlini Enzo e Aldo sono munite delle necessarie autorizzazioni sanitarie, AUSL, ARPAM-REGIONE MARCHE, compreso autorizzazione CEE del centro di imballaggio e del Piano Utilizzo Agronomico degli effluenti zootecnici (P.U.A.). Questi ultimi vengono utilizzati in parte alla concimazione dei terreni coltivati e in parte vengono venduti ad impianti biogas esistenti in zona.

Le aziende agricole – riconducibili ai Lotti n. 5 (beni 5/6/7/8), 6 (beni 9 e 10), 8 (bene 12) della procedura esecutiva R.G.E. 35/2014 Tribunale di Ancona – sono rappresentate da:

a) Azienda avicola in Ostra Vetere (AN), via Barocco n.14, dove sono ubicati:

- n.3 capannoni di circa 3.000 mq per l'allevamento di galline ovaiole per un numero totale di circa 110.000 capi completi di essiccatoio pollina (MDS), silos per mangimi, catena per il trasporto automatico delle uova fino al centro di imballaggio dove vengono timbrate e confezionate, impianto di raffrescamento e centralina elettronica per la gestione degli allevamenti e n.2 imballatori mobili più n.2 timbratrici;
- capannone di cemento armato uso magazzino e centro di imballaggio;
- n.2 abitazioni rurali;
- altre strutture destinate ad ufficio e magazzini con officina aziendale;
- n. 5 di terreno adiacente agli allevamenti;

b) Azienda avicola situata Ostra (AN), via San Gabriele n.2, dove sono ubicati:

- capannone di circa 1.200 mq in grado di contenere l'allevamento di nr. 40.000 capi, completo di essiccatoio pollina, catena uova, silos mangime, centralina elettronica, impianto raffrescamento e generatore elettrico di emergenza con relativo dispositivo di allarme telefonico;
- magazzino ristrutturato con deposito uova, imballatore Moba e timbratrice;
- casa rurale da ristrutturare

Pertanto complessivamente negli allevamenti di galline ovaiole sopra descritti si possono accasare a norma di legge n.150.000 ovaiole circa, sia rosse che bianche.

c) Terreno in località Molino del comune di Ostra Vetere (AN) di ettari 6,5 adiacente alla strada statale 360 (Arceviese);

d) azienda agricola di 14 ettari circa con n.2 capannoni ad aria forzata per mq 2.400 circa adibiti ad allevamento polli da carne biologici con piattaforme in cemento armato e n.3 vasche per silomais destinate allo stoccaggio della pollina per una capienza di 13.000 polli biologici circa (5,5 polli a metro/quadro) completi di silos per mangime, mangiatoie, abbeveratoi, riscaldamento, raffrescamento, gestione con centralina elettronica con relativo dispositivo di allarme telefonico e generatore elettrico di emergenza. Si precisa che il terreno di 14 ettari è coltivato per circa 11 ettari a biologico, la restante area è destinata all'allevamento.

Il business plan predisposto da Avimarche S.S. è basato sui flussi di cassa previsionali derivanti dalle 3 attività concesse in affitto dai Perlini:

- i. produzione e vendita di uova da galline ovaiole;**
- ii. allevamento e vendita di polli da carne biologici;**
- iii. coltivazione dei terreni e vendita dei suoi prodotti.**

Le assunzioni alla base delle quali è stato predisposto il business plan sono le seguenti:

- per quanto concerne la produzione e la vendita di uova da galline ovaiole: il conto economico previsionale è stato impostato per ciclo produttivo a 100 settimane di vita delle galline e per anno. Le proiezioni di produzione delle uova e dei costi attinenti agli anni dal 2021 al 2026 sono state calcolate in relazione alle proiezioni degli accasamenti (ergo, inserimento in allevamento) delle galline fra un ciclo e l'altro con 4 settimane di c.d. "vuoto sanitario" necessario all'effettuazione delle pulizie nei vari capannoni.

Le previsioni sono state calcolate in 2 standard di produzione:

- 27,8 kg di massa uova per gallina accasata ed un indice di trasformazione del mangime per kg di uovo prodotto di 2,1/Kg, che rappresenta un'ipotesi di media produzione, secondo gli attuali standard produttivi;
- 26,55 kg di massa uova per gallina accasata ed un indice di trasformazione del mangime per kg di uovo prodotto di 2.10/Kg, che rappresenta una ipotesi "stressata" di standard produttivo, qualora subentrino problematiche di tipo sanitario (come patologie derivanti da forme enteriche e respiratorie che possono interferire sulla produzione).

In entrambe le ipotesi inoltre:

- i costi fissi e variabili sono stati rilevati tramite l'analisi dei dati contabili aziendali;
- per i costi delle pollastre acquistate si è fatta una valutazione di stima di € 4,30 per pollastra a 16 settimane di vita + iva di legge;
- la valutazione del costo del prezzo del mangime varia in funzione del prezzo del mercato mondiale delle materie prime ed è stimata al valore di fine anno 2020;
- la valutazione di vendita del prezzo delle uova è legata alla borsa di Forlì il cui prezzo viene stimato mediamente nel corso dell'anno di €1,05 più iva di legge. (l'iva è parte integrante del reddito in quanto per il tipo di contabilità non viene versata ma rimane all'azienda);
- la valutazione del valore di ricavo della gallina esausta a fine ciclo viene stimata al ricavo di € 0,15 al kg più iva di legge;
- nei conti economici non sono inseriti i costi di ammortamento degli impianti e dei capannoni per l'allevamento delle galline.

- per quanto concerne l'allevamento e la vendita di polli da carne biologici: si è tenuto in considerazione il fatto che il mercato domestico della carne di pollo è ormai per oltre il 90% controllato da circa 15 gruppi nazionali, di cui le realtà maggiori sono: Aia, Amadori e Fileni. La grande maggioranza degli allevatori in Italia sono convenzionati a queste strutture agro-alimentari che forniscono pulcini, mangimi, medicinali e logistica con un contratto condiviso di soccida in cui gli allevatori mettono a disposizione

l'allevamento facendosi carico della gestione (manodopera, energia, acqua, lettiera, carico e scarico, pulizia e disinfestazione dei locali).

Con questo tipo di contratto gli allevatori non rischiano le fluttuazioni di domanda provenienti dal mercato, garantendosi un reddito annuale sicuro ed omogeneo per ogni ciclo produttivo. Il ricavo è prodotto in base al rapporto di conversione tra kg di carne prodotta e kg di mangime consumati che nel biologico è di circa kg 2,6 mangime per 1 kg di carne prodotta.

Nell'arco di un anno si effettuano 3,5 cicli di polli biologici.

Nel conto economico non sono inseriti gli ammortamenti delle attrezzature e dei capannoni per l'allevamento dei polli da carne.

-per quanto concerne la coltivazione dei terreni e la vendita dei suoi prodotti: i terreni – siano essi di proprietà dei Sig.ri Perlini che affittati – sono particolarmente utili per lo smaltimento della pollina e per la fiscalità dell'azienda, che in tal modo resta ancorata alle più agevoli disposizioni previste in materia di redditi agrari del T.U.I.R. (e non redditi di impresa).

I terreni oggetto della coltivazione sono terreni di media collina e di medio impasto idonei alla coltivazione di grano duro e tenero, girasoli, leguminose e alcune piante portaseme.

In condizioni stagionali normali le produzioni di grano variano dai 50 ai 60 quintali a ettaro, i girasoli si aggirano sui 25 quintali a ettaro, infine le leguminose si aggirano intorno ai 30/35 quintali a ettaro.

Vista la depressione dei prezzi dei prodotti agricoli non agevole effettuare un conteggio analitico, e anche il clima da alcuni anni è diventato così instabile ed imprevedibile che a volte si ripercuote negativamente sulle produzioni e sulla qualità dei prodotti.

L'azienda si pone l'obiettivo di effettuare tutte le lavorazioni con attrezzature proprie (alcune già acquisite altre rientranti nell'affitto) con efficienza e tempestività, contenendo i costi di produzione con tecniche di lavorazione moderne e innovative (lavorazioni leggere e combinate), oltre all'uso di varietà geneticamente produttive.

I terreni che Avimarche potrà condurre, di proprietà dalle aziende Perlini Aldo e Perlini Enzo, ammontano a circa 24 Ha di cui 11 convenzionali e 13 a biologico; in aggiunta a

detti terreni, Avimarche conduce in affitto altri 80 Ha circa, tutti ad agricoltura convenzionale.

Si fa presente che l'azienda effettua tutte le lavorazioni dalla semina al raccolto e trasporto ove si possono contenere i costi di produzione ed avere un incremento positivo sui ricavi, anche attuando moderne tecniche di coltivazione (sementi certificate di ottima genetica, concimi, lavorazioni), e quindi riuscire ad ottenere un risultato positivo.

Per abbreviare il conto analitico delle culture per i motivi sopra descritti nelle zone di media collina si è calcolato un prudenziale ricavo medio netto ad ettaro in condizioni normali di € 200 circa più il contributo PAC (Politica Agricola Comune) di € 340 circa per i terreni coltivati convenzionalmente.

Per i terreni biologici si è calcolato un prudenziale un ricavo netto di € 250 circa ad ettaro più € 500 circa di contributi PAC.

Si evidenzia inoltre che, come ulteriore elemento di prudenza, nel conteggio non è stato considerato l'aumento delle quote PAC del 25% in quanto Avimarche è partecipata da Perlini Eleonora, giovane imprenditrice, la quale ha diritto ad un incremento pari al 25%.

6.1.1 Tabelle costituenti il piano industriale Avimarche S.S.

Il business plan predisposto da Avimarche S.S., come sopra esposto, è ripartito in due ipotesi sulla base dei differenti standard di produzione per massa uova per gallina (27,8 kg come ipotesi di media produzione, e 26,55 kg di massa uova per gallina come ipotesi stressata).

Partendo dalla situazione base (ALL. 9), sono stati predisposti:

- **ALL. 9.1** – standard di produzione per ciclo di vita di gallina a 100 settimana, con dettaglio parametri tecnici di produzione, proiezione degli accasamenti da effettuarsi fino a fine 2028, ammortamento (ovvero ripartizione del costo) di ciascun accasamento per anno (fino al 2027) e ipotesi di costo a budget per l'allevamento di galline per ciclo di vita e anno;
- **ALL. 9.2** – le proiezioni delle produzioni di uova, basata sulla previsione degli accasamenti e del consumo di mangime, per ciascuno stabilimento di produzione/allevamento, dal 2021 al 2026;

- **ALL. 9.3** – i conti economici previsionali esclusivamente dedicati alla produzione e vendita di uova, dall’anno 2021 al 2026, contenente altresì (foglio 2) un conto consuntivo del primo trimestre 2021 che conferma i dati previsionali (pur con lieve scostamento in negativo, nel quale però occorre considerare la stagionalità del prodotto, la maggior parte del quale ha un picco di domanda nella seconda metà dell’anno, in vista della produzione dei tipici dolci natalizi con impasti a base di uova e conseguente aumento dei prezzi di vendita delle uova);
- **ALL. 9.4.** – stima di conto economico per allevamento e vendita polli da carne biologici, prudenzialmente ritenuti costanti in tutto il periodo oggetto di Piano;
- **ALL. 9.5** - stima di conto economico per coltivazione terreni e vendita dei relativi frutti, anche in questo caso prudenzialmente ritenuti costanti in tutto il periodo oggetto di Piano;
- **ALL. 9.6** – flussi di cassa annuali dettagliati per settimane e contenenti tutte e 3 le attività (uova, carne e terreni);
- **ALL. 9.7** – tabella di sintesi dei flussi cassa per anno ottenibili da Avimarche S.S., la maggior parte dei quali a servizio del debito dei Sig.ri Perlini Enzo e Aldo attraverso la corresponsione dei canoni di affitto delle rispettive aziende agrarie.

Ai fini che interessano il presente accordo, risulta fondamentale avere contezza immediata dei flussi di cassa indicati alla tabella 9.7, che pertanto viene riportata anche di seguito:

FLUSSI DI CASSA CON PRODUZIONE CICLO KG. UOVA 27,8 PER GALLINA						
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
ENTRATE TOTALI	1.087.371,18 €	3.241.682,75 €	3.015.257,26 €	3.310.379,22 €	3.103.600,89 €	3.093.249,49 €
USCITE TOTALI	-806.392,61 €	-2.833.632,20 €	-2.401.746,28 €	-2.813.387,98 €	-2.661.477,60 €	-2.482.187,22 €
FLUSSI DI CASSA A DISPOSIZIONE PER ANNO	280.978,57 €	408.050,56 €	613.510,98 €	496.991,24 €	442.123,29 €	611.062,27 €
FLUSSI DI CASSA A DISPOSIZIONE PROGRESSIVO	280.978,57 €	689.029,12 €	1.302.540,10 €	1.799.531,34 €	2.241.654,63 €	2.852.716,90 €
	ultimi 4 mesi					

Venendo alla situazione stressata (**ALL. 10**), sono stati predisposti:

- **ALL. 10.1** – standard di produzione per ciclo di vita di gallina a 100 settimana, con dettaglio parametri tecnici di produzione; sono rimasti invariati la proiezione degli accasamenti da effettuarsi fino a fine 2028, ammortamento (ovvero

ripartizione del costo) di ciascun accasamento per anno (fino al 2027) e l'ipotesi di costo a budget per l'allevamento di galline per ciclo di vita e anno;

- **ALL. 10.2** – le proiezioni delle produzioni di uova, basata sulla previsione degli accasamenti e del consumo di mangime, per ciascuno stabilimento di produzione/allevamento, dal 2021 al 2026;
- **ALL. 10.3** – i conti economici previsionali esclusivamente dedicati alla produzione e vendita di uova, dall'anno 2021 al 2026;
- **ALL. 10.4.** – stima di conto economico per allevamento e vendita polli da carne biologici, prudenzialmente ritenuti costanti in tutto il periodo oggetto di Piano e pertanto identici all'ipotesi standard (che, lo si ribadisce, varia solamente per la produzione di uova);
- **ALL. 10.5** - stima di conto economico per coltivazione terreni e vendita dei relativi frutti, anche in questo caso prudenzialmente ritenuti costanti in tutto il periodo oggetto di Piano;
- **ALL. 10.6** – flussi di cassa annuali dettagliati per settimane e contenenti tutte e 3 le attività (uova, carne e terreni);
- **ALL. 10.7** – tabella di sintesi dei flussi cassa per anno ottenibili da Avimarche S.S., la maggior parte dei quali a servizio del debito dei Sig.ri Perlini Enzo e Aldo attraverso la corresponsione dei canoni di affitto delle rispettive aziende agrarie.

Anche nell'ipotesi stressata, ai fini che interessano il presente accordo risulta fondamentale avere contezza immediata dei flussi di cassa indicati alla tabella 10.7, che pertanto viene riportata anche di seguito:

FLUSSI DI CASSA CON PRODUZIONE CICLO KG. UOVA 26,55PER GALLINA						
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
ENTRATE TOTALI	1.027.987,09 €	3.129.859,76 €	2.859.950,87 €	3.186.554,68 €	2.966.327,03 €	2.950.902,42 €
USCITE TOTALI	-776.048,27 €	-2.775.582,35 €	-2.317.469,95 €	-2.749.713,60 €	-2.587.047,94 €	-2.404.968,10 €
FLUSSI DI CASSA A DISPOSIZIONE PER ANNO	251.938,82 €	354.277,41 €	542.480,91 €	436.841,08 €	379.279,09 €	545.934,32 €
FLUSSI DI CASSA A DISPOSIZIONE PROGRESSIVO	251.938,82 €	606.216,23 €	1.148.697,14 €	1.585.538,22 €	1.964.817,31 €	2.510.751,63 €
ultimi 4 mesi						

6.2. Cessioni di immobili non strategici alla prosecuzione delle attività agrarie

In aggiunta alle entrate provenienti dalla concessione in affitto delle rispettive aziende agrarie, i Sig.ri Perlini intendono procedere alla vendita dei seguenti immobili, in un orizzonte temporale stimato di 12 mesi dall'avvenuta omologa del presente accordo:

- Lotto 1 – bene n.1: appartamento sito in Ostra Vetere (AN), Contrada Lanternone identificato al Catasto Fabbricati al foglio 21, particella 209, subalterni 2 (cat. C/6) e 10 (cat. A/2 – 50% proprietà Perlini Enzo), per il quale si è assunto come valore di realizzo quello oggetto di stima da parte del CTU di € 123.520,00, la cui quota di riconducibile al Sig. Perlini Enzo ammonta ad € 61.760,00; tale immobile ad oggi non è mai stato oggetto di vendita competitiva in quanto è pendente la causa del procedimento divisionale presso il Tribunale di Ancona. In riferimento a tale immobile è stata rilasciata dichiarazione di assenso alla vendita (**ALL. 11**)
- Lotto 3 – bene n.3: appartamento sito in Ostra Vetere (AN), Via Porta Pesa n. 31 identificato al Catasto Fabbricati al foglio 14, particella 379, subalterno 11 (cat. A/2) – 100% proprietà Perlini Aldo, per il quale è stato ipotizzato un realizzo pari al valore minimo dell'asta prevista per il 25/05/2021 di € 56.274,75;
- Lotto 4 - bene n. 4 = appartamento sito in Senigallia (AN), Via Lungomare Da Vinci n. 25, piano 4 identificato al Catasto Fabbricati al foglio 13, particella 304, subalterni 26 (cat. A/2) – 8 (cat. C/6) – 50% proprietà Perlini Aldo (restante 50% di proprietà di Perlini Carla, sorella di Aldo), per la cui quota è pervenuta impegno irrevocabile all'acquisto da parte di Venanzi Anita per un prezzo di € 90.000,00, superiore al valore minimo previsto all'esecuzione del 25/05/2021 (pari ad € 86.928,00).

6.3. Proventi incassati dalla procedura esecutiva R.G.En. 359/2014 – Tribunale di Ancona

Le liquidità sino ad ora incamerate dalla procedura esecutiva sono riconducibili a:

- ricavato derivante dalla vendita del lotto n. 7 beni n. 11-13-14 di proprietà del Sig. Perlini Aldo al prezzo di aggiudicazione pari ad € 787.080,00 avvenuta con tentativo di vendita del 07/10/2020;

- ricavato derivante dalla vendita dei frutti naturali provenienti dal terreno del bene n. 13 il cui ammontare è pari ad € 53.353,67;
- ricavato derivante dalla vendita del lotto n. 10 bene n. 15 di proprietà al 75% del sig. Perlini Enzo al prezzo di aggiudicazione complessivamente pari ad € 18.500,00, di cui € 13.875,00 incamerato dalla procedura esecutiva;
- deposito cauzionale di € 17.400,00 pari al 10% dell'offerta minima relativa all'acquisto del bene n. 4 di proprietà del Sig. Perlini Aldo in sede di tentativo di vendita del 07/10/2020 (acquisto successivamente oggetto di rinuncia);
- incasso dei canoni di locazione relativi ai contratti di affitto agricolo sopra descritti al paragrafo 3.3 per complessivi € 159.500,00, considerata altresì l'ulteriore somma di € 23.500,00 a titolo di canoni di locazione da percepire di competenza del periodo 01/01/2021 – 30/06/2021.

LA SINTESI DELL'ATTIVO IN FAVORE DELLA PROCEDURA E' RIPORTATO NEI SEGUENTI PROSPETTI, nei quali sono stati considerati:

- per quanto concerne i flussi derivanti dagli affitti delle aziende da parte di Avimarche S.S., il valore medio delle due ipotesi;
- quanto all'attribuzione dei flussi di cassa provenienti da Avimarche S.S. in favore di Perlini Enzo e Aldo, in un'ottica di distinzione delle masse attive, si è tenuto conto del valore percentuale dei cespiti (mobiliari e immobiliari) rientranti nel redigendo contratto;
- le liquidità incamerate dalla procedura esecutiva R.G.E. 359/2014 – Tribunale di Ancona, ivi compresi canoni di locazione sino ad ora percepiti e quelli da percepire fino al 30/06/2021, oltre ai frutti naturali ottenuti dai terreni.

TOTALE ATTIVO PERLINI ENZO

ATTIVO PERLINI ENZO							
BENI IMMOBILI, LOCAZIONI E FRUTTI							
LOTTO	BENE	DESCRIZIONE	VALORI DI STIMA PERIZIA	VALORE QUOTA SU BASE ASTA 25/05/2021	VALORE QUOTA SU OFFERTA MINIMA	PREZZO ACQUISTO	VALORE ACCORDO
1	1	50% proprietà di appartamento in Ostra Vetere, Contrada Lanternone	€ 61.760,00				€ 61.760,00
10	15	75% proprietà di terreno in Senigallia, strada Cavallo Portone	€ 18.486,00			€ 13.875,00	€ 13.875,00
		Canoni di locazione Soc. Fattorie Valle del Misa di Perlini Enzo & C. su bene n. 5				28.161,12	€ 122.177,00
		Canoni di locazione Soc. Fattorie Valle del Misa di Perlini Enzo & C. su bene n. 6				€ 80.085,99	
		Canoni di locazione Soc. Fattorie Valle del Misa di Perlini Enzo & C. su bene n. 7				€ 8.149,01	
		Canoni di locazione Soc. Fattorie Valle del Misa di Perlini Enzo & C. su bene n. 8				€ 3.094,31	
		Canoni di locazione Soc. Fattorie Valle del Misa di Perlini Enzo & C. su bene n. 15				€ 2.686,58	
		Canoni di locazione dal 1.1.21 al 30.6.21. su bene n. 5				€ 4.148,90	€ 18.000,00
		Canoni di locazione dal 1.1.21 al 30.6.21. su bene n. 6				€ 11.798,85	
		Canoni di locazione dal 1.1.21 al 30.6.21. su bene n. 7				€ 1.200,57	
		Canoni di locazione dal 1.1.21 al 30.6.21. su bene n. 8				€ 455,88	
		Canoni di locazione dal 1.1.21 al 30.6.21. su bene n. 15				€ 395,81	
AFFITTO D'AZIENDA AD AVIMARCHE A VALORI MEDI							
DESCRIZIONE			IPOTESI WORST CASE	IPOTESI STANDARD	VALORI MEDI	QUOTA PERLINI ENZO	VALORE ACCORDO
FLUSSO DI CASSA SETT - DIC ANNO 2021			€ 251.938,82	€ 280.978,57	€ 266.458,70	47,27%	125.948,29 €
FLUSSO DI CASSA ANNO 2022			€ 354.277,41	€ 408.050,56	€ 381.163,99		180.166,59 €
FLUSSO DI CASSA ANNO 2023			€ 542.480,91	€ 613.510,98	€ 577.995,95		273.204,08 €
FLUSSO DI CASSA ANNO 2024			€ 436.841,08	€ 496.291,24	€ 466.566,16		220.534,04 €
FLUSSO DI CASSA ANNO 2025			€ 379.279,09	€ 442.123,29	€ 410.701,19		194.128,08 €
FLUSSO DI CASSA ANNO 2026			€ 545.934,32	€ 611.062,27	€ 578.498,30		273.441,53 €
TOTALE FLUSSI DI CASSA AFFITTO D'AZIENDA			€ 2.510.751,63	€ 2.852.016,91	€ 2.681.384,27		1.267.422,60 €
AFFITTO D'AZIENDA MASSA IMMOBILIARE						73,67%	€ 933.693,79
AFFITTO D'AZIENDA MASSA MOBILIARE						26,33%	€ 333.728,81
TOTALE MASSA IMMOBILIARE PERLINI ENZO							€ 1.149.505,79
TOTALE MASSA MOBILIARE PERLINI ENZO							€ 333.728,81
TOTALE ATTIVO ACCORDO PERLINI ENZO						€	1.483.234,60

BENI PROPRIETA' PERLINI ENZO CEDUTI AD AVIMARCHE						
LOTTO	BENE	DESCRIZIONE	VALORI DI STIMA PERIZIA	VALORE QUOTA SU BASE ASTA 25/05/2021	VALORE QUOTA SU OFFERTA MINIMA	VALORE
5	5	50% proprietà di centro Zootecnico in Ostra Vetere, Contrada Barocco	€ 145.440,00			€ 145.440,00
	7	50% proprietà di terreno seminativo in Ostra Vetere, Contrada Barocco	€ 42.086,10			€ 42.086,10
5	6	100% proprietà di centro Zootecnico in Ostra Vetere, Contrada Barocco	€ 980.400,00	€ 551.479,32	€ 413.609,49	€ 413.609,49
	8	100% proprietà di terreno seminativo in Ostra Vetere, Contrada Barocco	€ 37.882,20	€ 21.307,68	€ 15.980,76	€ 15.980,76
Cespiti agricoli come da perizia Geom. Brunori			€ 220.575,00			€ 220.575,00
TOTALE BENI IMMOBILI PERLINI ENZO AFFITTO D'AZIENDA					73,67%	€ 617.116,35
TOTALE BENI MOBILI PERLINI ENZO AFFITTO D'AZIENDA					26,33%	€ 220.575,00
TOTALE VALORE BENI PROPRIETA' PERLINI ENZO CEDUTI AD AVIMARCHE					€	837.691,35
TOTALE VALORE BENI CEDUTI AD AVIMARCHE					€	1.772.236,35
QUOTA COMPETENZA PERLINI ENZO AFFITTO D'AZIENDA					47,27%	

TOTALE ATTIVO PERLINI ALDO

ATTIVO PERLINI ALDO							
BENI IMMOBILI, LOCAZIONI E FRUTTI							
LOTTO	BENE	DESCRIZIONE	VALORI DI STIMA PERIZIA	VALORE QUOTA SU BASE ASTA 25/05/2021	VALORE QUOTA SU OFFERTA MINIMA	PREZZO ACQUISTO	VALORE ACCORDO
3	3	100% proprietà di appartamento in Ostra Vetere, Via Porta Pesa 31	€ 133.392,00	€ 75.033,00	€ 56.274,75		€ 56.274,75
4	4	50% proprietà di appartamento in Senigallia, Via Lungomare L. Da Vinci 2	€ 154.539,00	€ 115.904,00	€ 86.928,00	€ 90.000,00	€ 90.000,00
7	11	100% proprietà di casa Colonica in Montecarotto, Contrada San Nicola	€ 177.884,00	€ 133.412,98	€ 100.059,74	€ 100.059,83	€ 787.080,00
	13	100% proprietà di terreno in Montecarotto, Contrada San Nicola	€ 1.024.504,20	€ 768.378,04	€ 576.283,53	€ 576.284,08	
	14	100% proprietà di fabbricato agricolo in Montecarotto, Contrada San Nicc	€ 196.864,00	€ 147.647,98	€ 110.735,98	€ 110.736,09	
Cauzione versata dall'aggiudicatario lotto 4 bene 4						€ 17.400,00	€ 17.400,00
Frutti naturali del terreno bene n. 13						€ 53.353,67	€ 53.353,67
Canoni di locazione Società Fattorie Valle del Misa di Perlini Enzo & C. su bene n. 10						€ 11.422,79	€ 37.323,00
Canoni di locazione Società Fattorie Valle del Misa di Perlini Enzo & C. su bene n. 12						€ 25.900,21	
Canoni di locazione dal 1.1.21 al 30.6.21. su bene n. 10						€ 1.683,29	€ 5.500,00
Canoni di locazione dal 1.1.21 al 30.6.21. su bene n. 12						€ 3.816,71	
AFFITTO D'AZIENDA AD AVIMARCHE A VALORI MEDI							
DESCRIZIONE			IPOTESI WORST CASE	IPOTESI STANDARD	VALORI MEDI	QUOTA PERLINI ALDO	VALORE ACCORDO
FLUSSO DI CASSA SETT - DIC ANNO 2021			€ 251.938,82	€ 280.978,57	€ 266.458,70	52,73%	€ 140.510,40
FLUSSO DI CASSA ANNO 2022			€ 354.277,41	€ 408.050,56	€ 381.163,99		€ 200.997,40
FLUSSO DI CASSA ANNO 2023			€ 542.480,91	€ 613.510,98	€ 577.995,95		€ 304.791,86
FLUSSO DI CASSA ANNO 2024			€ 436.841,08	€ 496.291,24	€ 466.566,16		€ 246.032,12
FLUSSO DI CASSA ANNO 2025			€ 379.279,09	€ 442.123,29	€ 410.701,19		€ 216.573,11
FLUSSO DI CASSA ANNO 2026			€ 545.934,32	€ 611.062,27	€ 578.498,30		€ 305.056,77
TOTALE FLUSSI DI CASSA AFFITTO D'AZIENDA			€ 2.510.751,63	€ 2.852.016,91	€ 2.681.384,27		€ 1.413.961,67
AFFITTO D'AZIENDA MASSA IMMOBILIARE						76,40%	€ 1.080.232,85
AFFITTO D'AZIENDA MASSA MOBILIARE						23,60%	€ 333.728,81
TOTALE MASSA IMMOBILIARE PERLINI ALDO							€ 2.127.164,27
TOTALE MASSA MOBILIARE PERLINI ALDO							€ 333.728,81
TOTALE ATTIVO ACCORDO PERLINI ALDO						€	2.460.893,09

BENI PROPRIETA' PERLINI ALDO CEDUTI AD AVIMARCHE							
LOTTO	BENE	DESCRIZIONE	VALORI DI STIMA PERIZIA	VALORE QUOTA SU BASE ASTA 25/05/2021	VALORE QUOTA SU OFFERTA MINIMA	VALORE	
6	9	100% proprietà di centro Zootecnico in Ostra Vetere, Contrada Burello	€ 703.024,00	€ 395.451,11	€ 296.588,33	€ 296.588,33	
	10	100% proprietà di terreno seminativo in Ostra Vetere, Contrada Burello	€ 302.792,60	€ 170.320,89	€ 127.740,67	€ 127.740,67	
8	12	100% proprietà di centro Zootecnico in Ostra Vetere, Via San Gabriele 2	€ 686.558,40	€ 386.188,00	€ 289.641,00	€ 289.641,00	
Cespiti agricoli come da perizia Geom. Brunori			€ 220.575,00			€ 220.575,00	
TOTALE BENI IMMOBILI PERLINI ALDO AFFITTO D'AZIENDA					76,40%	€ 713.970,00	
TOTALE BENI MOBILI PERLINI ALDO AFFITTO D'AZIENDA					23,60%	€ 220.575,00	
TOTALE VALORE BENI PROPRIETA' PERLINI ALDO CEDUTI AD AVIMARCHE						934.545,00 €	
TOTALE VALORE BENI CEDUTI AD AVIMARCHE						€	1.772.236,35
QUOTA COMPETENZA PERLINI ALDO AFFITTO D'AZIENDA						52,73%	

6.4 Attivo ricompreso nell'affitto delle aziende

Al fine fornire una adeguata contezza del patrimonio dei Sig.ri Perlini ricadente nelle rispettive aziende agricole, è stato dato incarico al Geom. Stefano Brunori, con studio tecnico in Fano (PU), di stimare i valori di tutte le attrezzature e i beni mobili.

L'attività dell'estimatore si è conclusa con la redazione di una perizia (ALL. 12) in data 27/03/2021, alla quale è allegato l'elenco di tutti i cespiti oggetto di valutazione.

La stima in oggetto si è resa particolarmente complessa in quanto, trattandosi di beni di proprietà di imprenditori agricoli sotto forma di ditte individuali titolari di reddito fondiario e non d'impresa, essi non erano annotati nel registro dei beni ammortizzabili; nello specifico, secondo quanto prodotto dai Sig.ri Perlini, trattasi di beni strumentali alla conduzione delle imprese acquistati nell'arco di tempo che va dagli anni '90 al 2013, ai quali è stato attribuito un valore complessivo di € 441.150,00.

6.5 Altri beni di proprietà dei Sig.ri Perlini esclusi dall'accordo

Ai sensi dell'art. 9, comma 2, L. n.3/2012 si fornisce l'indicazione di tutti gli altri beni di proprietà dei debitori che rimarranno nelle loro disponibilità.

Per quanto concerne il Sig. Perlini Aldo:

- autovettura marca Peugeot modello C C8HR0 anno 2012, acquistata in data 12/10/2018 ad un prezzo di € 7.150,00;
- autovettura Volkswagen 9N anno 2002 targata BV240XN, acquistata nel 2017 per un prezzo di € 1.000,00.

Per quanto concerne il Sig. Perlini Enzo:

- Lotto n.2 – bene n.2, appartamento in Ostra Vetere (AN), Via Marconi n. 19, nel quale il sig. Perlini Enzo risulta domiciliato insieme alla moglie Venanzi Annita;
- autocarro marca Fiat modello 190 OM 35 A Campana anno 1979, acquistato in data 14/06/1999 ad un prezzo di Euro 3.511,91
- rimorchio marca Bartoletti modello 22RF LC anno 1986, acquistato in data 03/04/2008 ad un prezzo di Euro 420,00.
- autocarro marca Iveco modello 35C11D anno 2000, acquistato in data 24/09/2009 ad un prezzo di € 1.500,00;

- autoveicolo Volkswagen anno 1998 targa AZ920JB, acquistato nel 2017 ad un prezzo di € 4.000,00.

6.6 Le proprietà immobiliari di Loro Piceno (MC)

Analizzando il patrimonio formalmente intestato al Sig. Perlini Enzo, emergono una serie di proprietà immobiliari site in Loro Piceno (MC) – Contrada Grazie Fiastra, di proprietà del Sig. Perlini in ragione del 50% (ulteriore 50% di proprietà della coniuge Venanzi Annita in virtù del regime patrimoniale di comunione dei beni) – ALL. 13.

Su tali proprietà è tuttavia doveroso precisare quanto segue.

Trattasi invero di beni che, in ragione dei sopravvenuti accordi con i precedenti proprietari (Contigiani Snc e altri soggetti riconducibili ai Sig.ri Contigiani) dovevano già da tempo essere oggetto di totale restituzione, come da scrittura sulla quale è stata apposta data certa del 04/06/2015 (ALL. 14).

Se fino a questo momento i beni sono rimasti intestati al Sig. Perlini è solo in quanto i Contigiani, versanti in situazioni debitorie ancor più gravose dei Perlini (e che, come sopra descritto, sono stati una delle concause della crisi dei Sig.ri Perlini), non erano mai stati in grado di sostenere i costi connessi ad una re-intestazione di tali beni (onorario notarile e imposte di trasferimento).

Purtuttavia, alla luce dei predetti accordi, tali cespiti non possono essere ricompresi nell'attivo del Sig. Perlini Enzo, e dovranno pertanto essere oggetto di restituzione.

Occorre evidenziare che su tali cespiti non grava alcun debito intestato ai Sig.ri Perlini, fatta eccezione per le imposte locali sui redditi maturate verso il Comune di Loro Piceno, il cui pagamento è previsto in misura integrale nell'ambito del presente Piano. Si precisa che tali immobili non sono oggetto di procedura esecutiva pendente.

6.7 Attività finanziarie dei ricorrenti

I Sig.ri Perlini non detengono alcun investimento di natura finanziaria e/o assicurativa. Per completezza espositiva si indicano i saldi dei conti correnti loro intestati alla data odierna:

- BCC di Ostra Vetere, c/c n. 0002/004/082193 cointestato Perlini Enzo e Venanzi Annita, € 347,00;

- Poste Italiane, libretto postale n. 47859191 cointestato a Perlini Enzo e Venanzi Annita, € 3.558,94;
- BCC di Pergola e Corinaldo, c/c n. 000020181255 intestato a Perlini Aldo, € 36,00.

* * *

CAP. 7 – DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA PROPOSTA

In ossequio a quanto disposto dall'art. 9, comma 2 e comma 3, L. n.3/2012, si elenca di seguito la documentazione obbligatoria da depositarsi unitamente alla presente Proposta:

- in riferimento all'obbligatorietà di fornire contezza degli atti di disposizione del patrimonio effettuati nei 5 anni antecedenti la presentazione della procedura, si evidenzia che da parte del Sig. Enzo Perlini non vi sono stati atti dispositivi del patrimonio ad eccezione di:

- cessione della quota di partecipazione (99% del capitale sociale di euro 40.000,00) nella società Immobiliare Le Grazie in liquidazione, c.f. 01524910435 – atto del 19.5.16, data protocollo 9.6.2016;

mentre il Sig. Perlini Aldo, gli unici atti dispositivi sono attinenti a:

- cessione della quota di partecipazione (1% del capitale sociale di euro 40.000,00) nella società Immobiliare Le Grazie in liquidazione, c.f. 01524910435 – atto del 19.5.16, data protocollo 9.6.2016;
- cessione della quota di partecipazione (40% del capitale sociale di euro 10.000,00) nella società Agricola Ovo Marche Srl in liquidazione, c.f. 02485290411 – atto del 19.5.16, data protocollo 9.6.2016.

E' doveroso evidenziare che tutti i suddetti trasferimenti erano attinenti a società prive di valore ed in liquidazione. L'Azienda Agricola Ovo Marche Srl in liquidazione, ad oggi, risulta cancellata dal registro delle imprese mentre la Immobiliare Le Grazie in liquidazione non deposita i bilanci dall'anno 2013;

- autocertificazioni di stato di famiglia rese in data 18/05/2021, nelle quali viene indicata la composizione dei rispettivi nuclei familiari (ALL.15). Si evidenzia che la composizione del nucleo familiare del Sig. Perlini Aldo, residente nel Comune di Ostra Vetere, Via S.S. Crocifisso n. 31, vede la presenza della moglie

Sig.ra Livieri Stefania, nata a Ostra (AN) il 10/08/1965 e dei figli Perlini Eleonora, nata a Senigallia (AN) il 15/02/1996 e Perlini Alessandro, nato a Senigallia (AN) il 14/01/1999. La composizione del nucleo familiare del Sig. Perlini Enzo, residente nel Comune di Ostra Vetere, Via Barocco n. 14, vede la presenza della moglie Sig.ra Venanzi Annita, nata a Serra De Conti il 04/12/1939;

- elenco delle spese necessarie al sostentamento del nucleo familiare il cui ammontare mensile è pari ad € 640,00 con riferimento al Sig. Perlini Enzo, e di circa € 3.375,00 in riferimento al Sig. Perlini Aldo, ripartibili così come da prospetti allegati (ALL.16).;
- dichiarazioni dei redditi relative agli ultimi 3 anni d'imposta dei sig.ri Perlini Enzo e Aldo (ALL.17), dai quali è possibile evincere che il Sig. Perlini Enzo percepisce esclusivamente un esiguo reddito di pensione d'anzianità. Per quanto concerne il Sig. Perlini Aldo, come si evince dalla documentazione allegata (ALL. 18.2), l'attività agricola che prosegue in maniera autonoma genera un reddito di circa € 40.000,00 annui, che, in considerazione del nucleo familiare a carico (costituito da 3 persone) risulta sufficiente al sostentamento.

In riferimento all'obbligo previsto dall'art. 9, comma3, L.3/2012, a norma del quale *"Il debitore che svolge attività d'impresa deposita altresì le scritture contabili degli ultimi tre esercizi, unitamente a una dichiarazione che ne attesta la conformità all'originale"*, si allegano al presente ricorso le uniche scritture contabili obbligatorie del Sig. Perlini Aldo nella sua veste di imprenditore agricolo: registri IVA degli anni 2018 – 2019 – 2020, unitamente alla dichiarazione sostitutiva di atto notorio che ne attesta la conformità all'originale (ALL.18). Si allegano altresì Modello IVA (ALL.18.1) e bilanci (ALL.18.2) relativi ai medesimi esercizi.

Si precisa che il Sig. Perlini Enzo negli ultimi 3 anni non è stato obbligato alla tenuta di scritture contabili, in quanto non esercitato alcuna attività (pur avendo la partita iva ancora attiva). La sua unica azienda, infatti, era stata affittata sin dal mese di novembre 2012 alla Società Agricola Fattoria Valle del Misa, che successivamente ha stipulato contratto di subaffitto alla Avimarche S.S. con contratti del 01/06/2018.

* * *

CAP. 8 - IL CONTENUTO DELLA PROPOSTA

Alla luce di quanto sopra esposto, si procede ad illustrare la proposta di risoluzione della presente crisi di sovraindebitamento dei Sig.ri Perlini Enzo e Aldo.

Ribadito come, nel rispetto del dettato previsto dall'art. 7-bis della L. n.3/2012, pur nell'unicità del procedimento, risulti necessario distinguere masse passive e masse attive, i seguenti prospetti sintetizzano gli importi e le percentuali di soddisfo complessivamente previste nell'orizzonte temporale di durata del Piano (ovvero dalla data di omologa al 31/12/2026).

8.1. La formazione delle classi

Come sopra descritto, la proposta in oggetto si sostanzia a tutti gli effetti in una continuazione indiretta dell'attività d'impresa dei Sig.ri Perlini attraverso Avimarche S.S.; i flussi generati da quest'ultima, pur consentendo di pagare i creditori in misura superiore all'ipotesi liquidatoria (vedasi successivo CAP. 9) si rendono disponibili per l'intera durata del piano, pertanto il pagamento dei creditori privilegiati avviene anche oltre l'anno di moratoria previsto dalla norma, come da prospetti allegati (ALL. 19 e 20). Tenuto conto della diversa condizione economica e giuridica dei creditori, si è reso necessario provvedere alla formazione delle classi secondo i criteri di seguito illustrati.

In riferimento al Sig. Perlini Enzo sono state individuate le seguenti classi:

- Classe 1, creditori ipotecari capienti per i quali è previsto il pagamento oltre 12 mesi dall'omologa (AMCO e M.B. Mangimi)
- Classe 2 – creditore Neprix S.r.l. per conto di Aporti S.r.l. (ex Banca Popolare di Puglia e Basilicata SpA) – 2778 c.c. grado 3;
- Classe 3 – INPS privilegio ex artt.2754 e 2778 c.c. grado 8;
- Classe 4 – Erario, privilegio ex art.2752 e 2778 c.c. grado 18/19;
- Classe 5 – Enti locali, privilegio ex art.2752 e 2778 c.c. grado 20;

I creditori chirografari, al contrario, sono stati suddivisi in tre classi:

- Classe 6, creditori ipotecari incapienti per la parte soddisfatta in chirografo;
- Classe 7, creditori per fideiussioni rilasciate;
- Classe 8, creditori chirografari.

In riferimento al Sig. Perlini Aldo sono state individuate le seguenti classi:

In privilegio:

- Classe 1 - creditori ipotecari capienti per i quali è previsto il pagamento oltre 12 mesi dall'omologa (MB Mangimi e BCC di OSTRÀ);
- Classe 2 – INPS privilegio ex artt.2754 e 2778 c.c. grado 1;
- Classe 3 – creditore Prelios Credit Solutions S.p.A. -POP NPLS 2019 S.r.l. (ex Banca Popolare di Puglia e Basilicata SpA) – 2778 c.c. grado 3;
- Classe 4 – Enti locali, privilegio ex art.2752 e 2778 c.c. grado 20;

I creditori chirografari, al contrario, sono stati suddivisi in tre classi:

- Classe 5, ipotecari incapienti;
- Classe 6, creditori per fideiussioni rilasciate;
- Classe 7, creditori chirografari.

8.2 Piano di Riparto Perlini Enzo

Il prospetto di cui in allegato (ALL.19) contiene il piano di riparto previsto dettagliatamente per ciascun creditore suddiviso per annualità in cui si prevede di effettuare il pagamento, con la precisazione che i pagamenti delle spese prededucibili maturate alla data di presentazione della presente proposta, indicati in parte nell'anno 2021 e in parte nell'anno 2022, potranno essere anticipati qualora vi sia disponibilità finanziaria.

In sintesi, con l'attivo a disposizione della presente proposta di accordo il Sig. Perlini Enzo propone di corrispondere ai creditori quanto segue:

PIANO DI RIPARTO - PERLINI ENZO					
LIQUIDAZIONE LOTTO 1 BENE 1			61.760,00 €		
AGGIUDICAZIONE LOTTO 10 BENE 15			16.957,38 €		
CANONI DI LOCAZIONE INCAMERATI			137.094,62 €		
FLUSSI DA CANONI AVIMARCHE			1.267.422,60 €		
TOTALE ATTIVO ACCORDO			1.483.234,60 €		
SPESE DI PROCEDURA DI ACCORDO			125.518,27 €		
SPESE PROC. ESECUTIVA - CTU ARCH. CAVALLETTI FAUSTO			4.476,38 €		
SPESE PROC. ESECUTIVA - DELEGATO ALLA VENDITA AVV. LORENZA SCARAVELLI			18.770,71 €		
SPESE PROC. ESECUTIVA - CUSTODE AVV. NICOLETTA D'AMBRA			5.095,82 €		
SPESE PROC. ESECUTIVA - CREDITORE PROCEDENTE BCC FALCONARA			2.648,24 €		
SPESE PROC. ESECUTIVA - CREDITORE PROCEDENTE DOTT. FIORINI PAOLO			3.767,12 €		
SPESE SPECIFICHE BENE 1			1.595,00 €		
ATTIVO RESIDUO PER CREDITORI			1.321.363,07 €		
DETTAGLIO CREDITORI	IMPORTO DEBITO	% SODDISFO	INTERESSI DILAZIONE	IMPORTO SODDISFO	ATTIVO RESIDUO
CREDITORI IPOTECARI					
Do Value - BCC NPLS (BCC Falconara Marittima) - ipotecario 1° grado bene 15	49.688,05 €	100,00%	7,45 €	49.695,50 €	1.271.667,57 €
M.B. Mangimi - ipotecario 1° grado beni 5-7	500.000,00 €	100,00%	164,00 €	500.164,00 €	771.503,57 €
Amco (Veneto Banca) - ipotecario 1° grado beni 6-8	223.103,92 €	100,00%	0,56 €	223.159,70 €	548.343,87 €
TOTALE CREDITORI IPOTECARI	772.791,97 €		172,01 €	773.019,20 €	
CREDITORI PRIVILEGIATI					
Agenzia delle Entrate e Riscossione S.p.a.	131.744,98 €	100,00%	60,16 €	131.805,14 €	416.538,73 €
INPS	5.020,00 €	100,00%	0,75 €	5.020,75 €	411.517,98 €
Neprix S.r.l. - Aporti S.r.l. (Banca Popolare Puglia e Basilicata)	285.891,15 €	100,00%	209,00 €	286.100,15 €	125.417,83 €
Comune di Ostra Vetere	1.805,00 €	100,00%	0,90 €	1.805,90 €	123.611,93 €
Comune di Loro Piceno	6.705,19 €	100,00%	3,36 €	6.708,55 €	116.903,38 €
TOTALE CREDITORI PRIVILEGIATI	431.440,47 €		274,17 €	431.440,49 €	
CREDITORI IPOTECARI INCAPIENTI					
M.B. Mangimi	1.000.000,00 €	3,50%		35.000,00 €	81.903,38 €
Baldacci e Foschi Soc. Agricola S.S.	155.505,24 €	3,50%		5.442,68 €	76.460,70 €
Az. Cimaorco Fiorini Paolo	246.288,89 €	3,50%		8.620,11 €	67.840,59 €
TOTALE CREDITORI INCAPIENTI	1.401.794,13 €			49.062,79 €	67.840,59 €
CREDITORI PER FIDEIUSSIONI RILASCIATE					
Amco (Veneto Banca)	29.350,17 €	3,50%		1.027,26 €	66.813,33 €
IFIS NPL (Unicredit)	56.920,19 €	3,50%		1.992,21 €	64.821,12 €
TOTALE CREDITORI PER FIDEIUSSIONI RILASCIATE	86.270,36 €			3.019,46 €	64.821,12 €
CREDITORI CHIROGRAFARI					
Agenzia delle Entrate e Riscossione	9.925,03 €	3,50%		347,38 €	64.473,75 €
INPS	20,00 €	3,50%		0,70 €	64.473,05 €
M.B. Mangimi	371.191,30 €	3,50%		12.991,70 €	51.481,35 €
Comune di Ostra Vetere	475,00 €	3,50%		16,63 €	51.464,73 €
Comune di Loro Piceno	1.735,80 €	3,50%		60,75 €	51.403,97 €
Neprix - Aporti Srl (Banca Popolare di Puglia e Basilicata)	21.392,03 €	3,50%		748,72 €	50.655,25 €
IFIS NPL (Unicredit S.p.a.)	59.782,43 €	3,50%		2.092,39 €	48.562,87 €
Italfondario Spa - Siena NPL 2018 (Monte dei Paschi di Siena)	231.680,40 €	3,50%		8.108,81 €	40.454,05 €
Baldacci e Foschi Soc. Agricola S.S.	6.497,58 €	3,50%		227,42 €	40.226,64 €
Az. Cimaorco Fiorini Paolo	6.450,92 €	3,50%		225,78 €	40.000,86 €
Amco (Veneto Banca)	487.923,52 €	3,50%		17.077,32 €	22.923,53 €
Nuovo Molino di Assisi S.r.l.	384.885,55 €	3,50%		13.470,99 €	9.452,54 €
Savelli Ascensori S.r.l.	6.228,43 €	3,50%		218,00 €	9.234,54 €
TOTALE CREDITORI CHIROGRAFARI	1.588.187,99 €			55.586,58 €	9.234,54 €

Il seguente prospetto fornisce immediata contezza della misura di soddisfo offerta complessivamente a ciascun creditore del Sig. Perlini Enzo:

CREDITORI	CREDITO IPOTECARIO	INTERESSI DILAZIONE	CREDITO DEGRADATO A CHIRO	CREDITO CHIROGR.	TOT CREDITO SODDISFATTO	% SODDISFO	CREDITO RESIDUO
Do Value - BCC NPLS 2018-2 S.r.l. (BCC Falconara Marittima)	49.688,05 €	7,45 €	- €	- €	49.695,50 €	100,00%	- €
Amco - Asset Management Company (Veneto Banca)	223.103,92 €	55,78 €	- €	18.104,58 €	241.264,28 €	32,59%	499.113,33 €
M.B. Mangimi S.p.a.	500.000,00 €	164,00 €	35.000,00 €	12.991,70 €	548.155,70 €	29,29%	1.323.035,60 €
Agenzia delle Entrate e Riscossione S.p.a.	131.744,98 €	60,16 €		347,38 €	132.152,51 €	93,28%	10.332,56 €
INPS	5.020,00 €	0,75 €		0,70 €	5.021,45 €	99,63%	18,55 €
Neprix S.r.l. - Aporti S.r.l. (Banca Popolare Puglia e Basilicata)	285.891,15 €	209,00 €		748,72 €	286.848,87 €	93,26%	20.434,31 €
Comune di Ostra Vetere	1.805,00 €	0,90 €		16,63 €	1.822,53 €	79,94%	457,47 €
Comune di Loro Piceno	6.705,19 €	3,36 €		60,75 €	6.769,30 €	80,20%	1.671,69 €
Baldacci e Foschi			5.442,68 €	227,42 €	5.670,10 €	3,50%	156.332,72 €
Az. Cimaorco Dott. Fiorini Paolo			8.620,11 €	225,78 €	8.845,89 €	3,50%	243.893,92 €
IFIS NPL (Unicredit)				4.084,60 €	4.084,60 €	3,50%	112.618,03 €
Italfondario - Siena NPL 2018 (Monte dei Paschi di Siena)				8.108,81 €	8.108,81 €	3,50%	223.571,59 €
Nuovo Molino di Assisi S.r.l.				13.470,99 €	13.470,99 €	3,50%	371.414,56 €
Savelli Ascensori S.r.l.				218,00 €	218,00 €	3,50%	6.010,43 €
TOTALE CREDITO SODDISFATTO	1.203.958,29 €	501,40 €	49.062,79 €	58.606,06 €	1.312.128,54 €		2.968.904,75 €

8.3 Riparto Perlini Aldo

Il prospetto di cui in allegato (ALL. 20) contiene il riparto previsto dettagliatamente per ciascun creditore suddiviso per annualità.

In sintesi, con la presente proposta di accordo il Sig. Perlini propone di corrispondere ai creditori quanto segue:

PIANO DI RIPARTO - PERLINI ALDO					
LIQUIDAZIONE LOTTO 3 BENE 3					56.274,75 €
LIQUIDAZIONE LOTTO 4 BENE 4 + CAUZIONE					107.400,00 €
AGGIUDICAZIONE LOTTO 7 BENI 11-13-14					840.433,67 €
CANONI DI LOCAZIONE INCAMERATI					42.823,00 €
FLUSSI DA CANONI AVIMARCHE					1.413.961,67 €
TOTALE ATTIVO ACCORDO					2.460.893,09 €
SPESE DI PROCEDURA DI ACCORDO					212.615,26 €
SPESE PROC. ESECUTIVA - CTU ARCH. CAVALLETTI FAUSTO					13.820,77 €
SPESE PROC. ESECUTIVA - DELEGATO ALLA VENDITA AVV. LORENZA SCARAVELLI					37.166,72 €
SPESE PROC. ESECUTIVA - CUSTODE AVV. NICOLETTA D'AMBRA					14.742,05 €
SPESE PROC. ESECUTIVA - AGRONOMO					7.599,18 €
SPESE PROC. ESECUTIVA - CREDITORE PROCEDENTE BCC FALCONARA					6.989,75 €
SPESE PROC. ESECUTIVA - CREDITORE PROCEDENTE DOTT. FIORINI PAOLO					2.396,97 €
SPESE SPECIFICHE BENI IN LIQUIDAZIONE					1.400,00 €
ATTIVO RESIDUO PER CREDITORI					2.164.162,39 €
DETTAGLIO CREDITORI	IMPORTO DEBITO	INTERESSI DILAZIONE	% SODDISFO	IMPORTO SODDISFO	ATTIVO RESIDUO
CREDITORI IPOTECARI					
BCC Ostra Vetere - ipotecario 1° grado su bene 3	95.772,00 €		51,17%	49.004,89 €	2.115.157,50 €
Baldacci e Foschi Soc. Agricola S.S. - ipotecario 2° grado su bene 4	155.505,24 €		23,09%	35.899,81 €	2.079.257,69 €
Az. Cimaorco Fiorini Paolo - ipotecario 2° grado su bene 4	246.288,89 €		23,09%	56.858,04 €	2.022.399,65 €
Prelis Credit Solutions S.p.A. - POP NPLS 2019 S.r.l. (Popolare Puglia Basilicata)	1.063.984,27 €		68,58%	729.681,86 €	1.292.717,79 €
BCC Ostra Vetere - ipotecario 1° grado su beni 9-10	260.525,08 €	73,80 €	100,00%	260.598,88 €	1.032.118,91 €
M.B. Mangimi - ipotecario 2° grado bene 12	1.871.191,30 €	133,45 €	12,00%	224.558,97 €	807.559,94 €
TOTALE CREDITORI IPOTECARI	3.693.266,78 €	207,25 €		1.356.602,45 €	
CREDITORI PRIVILEGIATI					
INPS - Priv. Gen. 1° grado	1.768,44 €	0,44 €	100,00%	1.768,44 €	805.791,50 €
POP NPLS 2019 S.r.l. (Popolare Puglia Basilicata) - Priv. Gen. 3° grado	334.302,41 €	195,61 €	100,00%	334.498,02 €	471.293,48 €
POP NPLS 2019 S.r.l. (Popolare Puglia Basilicata) - Priv. Gen. 3° grado	44.322,96 €	25,43 €	100,00%	44.348,39 €	426.945,09 €
Comune Ostra Vetere - Priv. Gen. 20° grado	459,00 €	0,27 €	100,00%	459,27 €	426.485,82 €
Agenzia delle Entrate e Riscossione - Priv. Gen. 20° grado	974,00 €	0,56 €	100,00%	974,56 €	425.511,26 €
TOTALE CREDITORI PRIVILEGIATI	381.826,81 €	222,31 €		382.048,68 €	
CREDITORI IPOTECARI INCAPIENTI					
M.B. Mangimi	1.275.441,03 €		14,00%	178.561,74 €	246.949,51 €
Baldacci e Foschi Soc. Agricola S.S.	119.605,43 €		14,00%	16.744,76 €	230.204,75 €
Az. Cimaorco Fiorini Paolo	189.430,85 €		14,00%	26.520,32 €	203.684,43 €
BCC Ostra Vetere	46.767,11 €		14,00%	6.547,40 €	197.137,04 €
TOTALE CREDITORI INCAPIENTI	1.631.244,42 €			228.374,22 €	
CREDITORI PER FIDEIUSSIONI RILASCIATE					
Amco (Veneto Banca)	487.923,52 €		14,00%	68.309,29 €	128.827,74 €
IFIS NPL (Unicredit)	59.601,45 €		14,00%	8.344,20 €	120.483,54 €
Italfondario Spa - Siena NPL 2018 (Monte dei Paschi di Siena)	131.525,29 €		14,00%	18.413,54 €	102.070,00 €
TOTALE CREDITORI PER FIDEIUSSIONI RILASCIATE	679.050,26 €			95.067,04 €	
CREDITORI CHIROGRAFARI					
Agenzia delle Entrate e Riscossione	951,30 €		14,00%	133,18 €	101.936,82 €
INPS	68,00 €		14,00%	9,52 €	101.927,30 €
M.B. Mangimi	371.191,30 €		14,00%	51.966,78 €	49.960,52 €
Baldacci e Foschi Soc. Agricola S.S.	6.497,58 €		14,00%	909,66 €	49.050,86 €
Az. Cimaorco Fiorini Paolo	6.450,92 €		14,00%	903,13 €	48.147,73 €
Sorec - LEX srl (Monte dei Paschi di Siena)	39.381,93 €		14,00%	5.513,47 €	42.634,26 €
IFIS NPL (Unicredit S.p.a.)	57.101,24 €		14,00%	7.994,17 €	34.640,08 €
IFIS NPL (Credit Agricole Italia S.p.a.)	102.998,56 €		14,00%	14.419,80 €	20.220,28 €
BCC Ostra Vetere	5.485,86 €		14,00%	768,02 €	19.452,26 €
Amco (Veneto Banca)	29.350,17 €		14,00%	4.109,02 €	15.343,24 €
Omaz S.r.l.	62.000,00 €		14,00%	8.680,00 €	6.663,24 €
TOTALE CREDITORI CHIROGRAFARI	681.476,86 €			95.406,76 €	6.663,24 €

I seguenti prospetti forniscono immediata contezza della misura di soddisfo offerta complessivamente a ciascun creditore del Sig. Perlini Aldo:

CREDITORI	CREDITO IPO/PRIV.	INTERESSI DILAZIONE	CREDITO DEGRADATO A CHIRO	CREDITO CHIROGR.	TOT CREDITO SODDISFATTO	% SODDISFO	CREDITO RESIDUO
Do Value - BCC NPLS 2018-2 S.r.l. (BCC Falconara Marittima)	- €	- €	- €	- €	- €		- €
BCC Ostra Vetere	309.603,77 €	73,80 €	6.547,40 €	768,02 €	316.992,99 €	77,59%	
M.B. Mangimi S.p.a.	224.558,97 €	133,45 €	178.561,74 €	51.966,78 €	455.220,95 €	24,33%	1.415.970,35 €
POP NPLS (Banca Popolare di Puglia)	1.108.528,27 €	221,04 €			1.108.749,31 €	100,00%	- €
Baldacci e Foschi	35.899,81 €		16.744,76 €	909,66 €	53.554,23 €	33,06%	108.448,59 €
Az. Cimaorco Dott. Fiorini Paolo	56.858,04 €		26.520,32 €	903,13 €	84.281,49 €	33,35%	168.458,32 €
INPS	1.768,44 €	0,44 €		9,52 €	1.778,40 €	96,86%	57,60 €
Comune di Ostra Vetere	459,27 €	0,27 €			459,53 €	100,00%	- €
Agenzia delle Entrate e Riscossione	974,56 €	0,56 €		133,18 €	1.108,31 €	57,57%	816,99 €
AMCO (Veneto Banca)				72.418,32 €	72.418,32 €	14,00%	444.855,37 €
IFIS NPL (Unicredit)				30.758,18 €	30.758,18 €	14,00%	129.341,63 €
Italfondario - Siena NPL 2018 (Monte dei Paschi di Siena)				18.413,54 €	18.413,54 €	14,00%	113.111,75 €
Sorec - LEX srl (Monte dei Paschi di Siena)				5.513,47 €	5.513,47 €	14,00%	33.868,46 €
Omaz S.r.l.				8.680,00 €	8.680,00 €	14,00%	53.320,00 €
TOTALE CREDITO SODDISFATTO	1.738.651,13 €	429,56 €	228.374,22 €	190.473,80 €	2.157.928,71 €		2.468.249,06 €

CAP. 9 – LA CONVENIENZA DELLA PROPOSTA RISPETTO

ALL'ALTERNATIVA LIQUIDATORIA

Ai sensi dell'art. 9, comma 3-bis1, lett. d), nell'ambito della sua attestazione il Gestore della Crisi deve fornire *“la valutazione sulla completezza e sull'attendibilità della documentazione depositata a corredo della domanda, nonché sulla convenienza del piano rispetto all'alternativa liquidatoria”.*

Nell'ottica di fornire, tanto al professionista Gestore della Crisi Dott. Camillo Catana, quanto ai creditori, la convenienza della proposta formulata dai Sig.ri Perlini rispetto all'alternativa liquidatoria, è stato effettuando un confronto che – nel considerare “l'alternativa liquidatoria” - tiene conto:

- dell'aggiudicazione di tutti i Lotti oggetto del tentativo di vendita del prossimo 25/05/2021 ad un valore pari all'offerta minima pari al 75% del prezzo base indicato nell'avviso;
- quanto ai Lotti non ancora posti in vendita (Lotti n.1, bene 1, Lotto n.5, beni 5 e 7) in virtù della pendente causa divisionale RG 8407/2017 – Tribunale di Ancona,

si è assunto come valore di realizzo quello stimato dal CTU nella perizia resa nell'ambito della procedura esecutiva RGE 359/2014;

- della vendita di tutti i cespiti oggetto di valutazione da parte del Geom. Stefano Brunori (di cui all'ALL. 12) al prezzo di stima;
- la vendita degli altri beni mobili registrati di proprietà dei Sig.ri Perlini (automezzi, rimorchi e autocarri) al valore di acquisto indicato al PRA.

Tutti i suddetti elementi rappresentano nei fatti una versione estremamente ottimistica di realizzo del patrimonio in ipotesi liquidatoria, in quanto non tiene in considerazione il fatto che la maggior parte dei Lotti oggetto di esecuzione potrebbe subire ulteriori ribassi e che i cespiti agricoli, soprattutto in ipotesi di vendita atomistica, risentirebbero di un rilevante deprezzamento (probabilmente superiore al 50%).

Particolarmente rilevante risulta essere la differenza tra l'attivo complessivamente ottenibile dall'alternativa liquidatoria che per il Sig. Perlini Enzo può giovare di un realizzo complessivo non superiore ad € 1.062.935,26, mentre quello per il Sig. Perlini Aldo non superiore ad € 2.170.744,67 (come dettagliato nelle seguenti tabelle), a fronte di realizzi previsti dalla presente proposta per il Sig. Perlini Enzo pari ad € 1.483.234,60 e per il Sig. Perlini Aldo pari ad € 2.460.893,09.

Complessivamente pertanto la presente proposta consente di ottenere maggiori somme per € 373.315,00, al netto di tutte le spese connesse alla procedura (pari ad € 338.101,00), dimostrando la convenienza anche rispetto alla più ottimistica alternativa liquidatoria.

ATTIVO PERLINI ENZO IN IPOTESI LIQUIDATORIA				
MASSA IMMOBILIARE - BENI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE				
LOTTO	BENE	DESCRIZIONE	VALORE QUOTA SU BASE ASTA 25/05/2021	VALORE QUOTA SU OFFERTA MINIMA
5	6	100% proprietà di centro Zootecnico in Ostra Vetere, Contrada Barocco	€ 551.479,32	€ 413.609,49
	8	100% proprietà di terreno seminativo in Ostra Vetere, Contrada Barocco	€ 21.307,68	€ 15.980,76
MASSA IMMOBILIARE - BENI NON OGGETTO DI VENDITA DEL 25/05/2021				
1	1	50% proprietà di appartamento in Ostra Vetere, Contrada Lanternone	€	61.760,00
5	5	50% proprietà di centro Zootecnico in Ostra Vetere, Contrada Barocco	€	145.440,00
	7	50% proprietà di terreno seminativo in Ostra Vetere, Contrada Barocco	€	42.086,10
MASSA IMMOBILIARE - SOMME INCAMERATE DALLA PROCEDURA ESECUTIVA				
10	15	75% proprietà di terreno in Senigallia, strada Cavallo Portone	€	13.875,00
		Canoni di locazione percepiti da Società Fattorie Valle del Misa di Perlini Enzo & C. su beni n. 5	€ 122.177,00	€ 28.161,12
		Canoni di locazione percepiti da Società Fattorie Valle del Misa di Perlini Enzo & C. su beni n. 6		€ 80.085,99
		Canoni di locazione percepiti da Società Fattorie Valle del Misa di Perlini Enzo & C. su beni n. 7		€ 8.149,01
		Canoni di locazione percepiti da Società Fattorie Valle del Misa di Perlini Enzo & C. su beni n. 8		€ 3.094,31
		Canoni di locazione percepiti da Società Fattorie Valle del Misa di Perlini Enzo & C. su beni n. 15		€ 2.686,58
		Canoni di locazione dal 1.1.21 al 30.6.21.- Fatt. Valle del Misa di Perlini Enzo & C. su bene n. 5	€ 18.000,00	€ 4.148,90
		Canoni di locazione dal 1.1.21 al 30.6.21.- Fatt. Valle del Misa di Perlini Enzo & C. su bene n. 6		€ 11.798,85
		Canoni di locazione dal 1.1.21 al 30.6.21.- Fatt. Valle del Misa di Perlini Enzo & C. su bene n. 7		€ 1.200,57
		Canoni di locazione dal 1.1.21 al 30.6.21.- Fatt. Valle del Misa di Perlini Enzo & C. su bene n. 8		€ 455,88
		Canoni di locazione dal 1.1.21 al 30.6.21.- Fatt. Valle del Misa di Perlini Enzo & C. su bene n. 15		€ 395,81
		TOTALE MASSA IMMOBILIARE	€	832.928,35
MASSA MOBILIARE				
		50% cespiti agricoli come da perizia Geom. Brunori	€	220.575,00
		Autocarro IVECO anno 2000 targa DW903KS	€	1.500,00
		Autoveicolo Volkswagen anno 1998 targa AZ920JB	€	4.000,00
		Rimorchio marca Bartoletti anno 1986 targa AN009341	€	420,00
		Autocarro FIAT anno 1979 targa BE514GV	€	3.511,91
		TOTALE MASSA MOBILIARE	€	230.006,91
		TOTALE ATTIVO PERLINI ENZO	€	1.062.935,26
ATTIVO PERLINI ALDO IN IPOTESI LIQUIDATORIA				
MASSA IMMOBILIARE - BENI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE				
LOTTO	BENE	DESCRIZIONE	VALORE QUOTA SU BASE ASTA 25/05/2021	VALORE QUOTA SU OFFERTA MINIMA
2	2	100% nuda proprietà di Appartamento in Ostra Vetere, Via Marconi 19	€ 245.587,00	€ 184.190,25
3	3	100% proprietà di appartamento in Ostra Vetere, Via Porta Pesa 31	€ 75.033,00	€ 56.274,75
4	4	50% proprietà di appartamento in Senigallia, Via Lungomare L. Da Vinci 25	€ 115.904,00	€ 86.928,00
6	9	100% proprietà di centro Zootecnico in Ostra Vetere, Contrada Burello	€ 395.451,11	€ 296.588,33
	10	100% proprietà di terreno seminativo in Ostra Vetere, Contrada Burello	€ 170.320,89	€ 127.740,67
8	12	100% proprietà di centro Zootecnico in Ostra Vetere, Via San Gabriele 2	€ 386.188,00	€ 289.641,00
MASSA IMMOBILIARE - SOMME INCAMERATE DALLA PROCEDURA ESECUTIVA				
7	11	100% proprietà di casa Colonica in Montecarotto, Contrada San Nicola	€	787.080,00
	13	100% proprietà di terreno in Montecarotto, Contrada San Nicola		
	14	100% proprietà di fabbricato agricolo in Montecarotto, Contrada San Nicola		
		Cauzione persa dall'aggiudicatario lotto 4 bene 4	€	17.400,00
		Frutti naturali del terreno bene n. 13	€	53.353,67
		Canoni di locazione percepiti da Società Fattorie Valle del Misa di Perlini Enzo & C. su bene n. 10	€ 37.323,00	€ 11.422,79
		Canoni di locazione percepiti da Società Fattorie Valle del Misa di Perlini Enzo & C. su bene n. 12		€ 25.900,21
		Canoni di locazione dal 1.1.21 al 30.6.21.- Fatt. Valle del Misa di Perlini Enzo & C. su bene n. 10	€ 5.500,00	€ 1.683,29
		Canoni di locazione dal 1.1.21 al 30.6.21.- Fatt. Valle del Misa di Perlini Enzo & C. su bene n. 12		€ 3.816,71
		TOTALE MASSA IMMOBILIARE	€	1.942.019,67
MASSA MOBILIARE				
		50% cespiti agricoli come da perizia Geom. Brunori	€	220.575,00
		Autovettura Peugeot C C8HR0 anno 2012 targata EM605BW	€	7.150,00
		Autovettura Volkswagen 9N anno 2002 targata BV240XN	€	1.000,00
		TOTALE MASSA MOBILIARE	€	228.725,00
		TOTALE ATTIVO PERLINI ALDO	€	2.170.744,67

In ogni caso, si precisa che la proposta è espressamente subordinata e condizionata all'approvazione da parte di una percentuale di almeno il 60% dei creditori e quindi alla successiva omologa.

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto esposto i ricorrenti come sopra rappresentati e difesi,

CHIEDONO

All'Ill.mo Tribunale:

- di dichiarare congiuntamente l'apertura della procedura di accordo di composizione della crisi da sovraindebitamento di cui all'art. 7, I comma, L. 3/2012 dei Sig.ri Perlini Enzo e Perlini Aldo, stante la sussistenza dei requisiti previsti dall'art. 7-bis della L. 3/2012;
- ai sensi del comma 2°, lettera c) dell'art. 10 della L. 3/2012, di disporre CON RICHIESTA DI URGENZA che, sino al provvedimento di apertura della procedura, non possano essere iniziate o proseguite azioni cautelari o esecutive sul patrimonio oggetto di liquidazione;
- di fissare con decreto udienza di cui all'art.10, I comma, L. 3/2012 con i relativi e conseguenti provvedimenti e i termini per le comunicazioni.

ELENCO ALLEGATI

ALL.1 – incarichi Dott. Niccolò Di Bella

ALL. 2 – Perizia CTU Esecuzione Immobiliare RGE n. 359/2014 Tribunale di Ancona

ALL. 3 – tabella passivo Perlini Enzo al 31/03/2021

ALL. 4 – dettaglio estratto di ruolo Perlini Enzo al 15/04/2021

ALL. 5 - tabella passivo Perlini Aldo al 31/03/2021

ALL. 6 – tabella ripartizione spese in prededuzione

ALL. 7 – proposta di affitto di azienda Avimarche S.S.

ALL. 8 – ispezione banca dati Innolva su Avimarche SS del 17.05.2021

ALL. 9 (da 9.1 a 9.7) - business plan Avimarche S.S. produzione uova standard

ALL. 10 (da 10.1 a 10.7) – business plan Avimarche S.S. produzione uova stressata

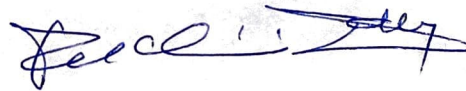
- ALL. 11 – assenso vendita immobile Venanzi Annita
- ALL. 12 – perizia cespiti resa dal Geom. Stefano Brunori
- ALL. 13 – visura catastale Perlino Enzo provincia di Macerata
- ALL. 14 – scrittura privata Sig.ri Perlino e Contigiani
- ALL. 15 – certificati di stato di famiglia Perlino Aldo e Perlino Enzo
- ALL. 16 – elenchi spese sostentamento nuclei familiari Sig.ri Perlino
- ALL. 17 – Modelli Unico anni di imposta 2017 – 2018 – 2019 Perlino Enzo e Perlino Aldo
- ALL. 18 – scritture contabili esercizi 2018 – 2019 – 2020 Perlino Aldo
- ALL. 18.1 – modello IVA esercizi 2018 – 2019 – 2020 Perlino Aldo
- ALL. 18.2 – bilanci d'esercizio 2018 – 2019 – 2020 Perlino Aldo
- ALL. 19 – dettaglio riparto con cascata dei pagamenti – Perlino Enzo
- ALL. 20 - dettaglio riparto con cascata dei pagamenti – Perlino Aldo
- ALL. 21 - attestazione resa dal Gestore della Crisi Dott. Camillo Catana

Pesaro, 19 maggio 2021

Dott. Niccolò Di Bella



Sig. Perlino Enzo



Sig. Perlino Aldo

