

TRIBUNALE DI PERUGIA

TERZA SEZIONE CIVILE

Proc. V.G. n. 7468 /2021

DECRETO DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE

- art. 14 *quinquies* L. 3/2012 -

Il Giudice,

visti gli atti relativi al ricorso per la liquidazione del patrimonio ai sensi degli artt. 14 ter e ss. L. 3/2012 presentato da Fiorucci Sandrina, (codice fiscale FRCSDR41B59G618Y) e Faina Giacomo (codice fiscale FNAGCM70L01G478I), in qualità di eredi con beneficio di inventario del defunto Faina Gianfranco;

ritenuto che:

- sussiste la propria competenza in quanto i ricorrenti sono residenti in Corciano;
- i ricorrenti sono eredi dell'imprenditore Gianfranco Faina, i quali hanno accettato l'eredità con beneficio d'inventario ed è decorso oltre un anno dal decesso. In questo caso, ai sensi dell'art. 11 L.F. non è più possibile ricorrere al fallimento (e viene quindi meno la preclusione all'accesso alla procedura di sovraindebitamento derivante dalla soggezione a procedure concorsuali) mentre, sotto altro aspetto, la continuazione dell'attività d'impresa da parte degli eredi è avvenuta con separata gestione e con l'attribuzione di una nuova partita IVA (vds. note integrativa depositate in data 25.11.2021) in considerazione della limitazione di responsabilità derivante dall'accezione con beneficio d'inventario in funzione di conservazione del valore dell'azienda in vista della futura liquidazione;

visti gli art. 14 *ter* e 14 *quinquies* L. 3/2012 e verificato che la domanda soddisfa i requisiti di cui all'art. 14ter in quanto:

- non ricorrono le condizioni di inammissibilità di cui all'art. 7 comma 2 lettere a) e b) posto che:
 - a) i proponenti non sono soggetti a procedure concorsuali diverse da quella di sovraindebitamento;
 - b) essi non hanno fatto ricorso nei precedenti 5 anni ai procedimenti di cui alla L. 3/2012;
- la domanda è corredata dalla documentazione di cui all'art. 9 commi 2 e 3 della L. 3/2012;
- alla domanda risultano allegati i documenti prescritti dall'art. 14ter comma 3 L. 3/2012, , in particolare la relazione particolareggiata dell'organismo di composizione della crisi che contiene:
 - a) l'indicazione delle cause dell'indebitamento e della diligenza impiegata nell'assumere volontariamente le obbligazioni;
 - b) l'esposizione delle ragioni dell'incapacità del debitore di adempiere le obbligazioni assunte;
 - c) il resoconto sulla solvibilità del debitore persona fisica negli ultimi cinque anni;



d) l'indicazione della eventuale esistenza di atti del debitore impugnati dai creditori;
e) il giudizio sulla completezza e attendibilità della documentazione depositata a corredo della domanda, idonea a consentire di ricostruire compiutamente la situazione economica e patrimoniale del debitore;

ritenuto che le parti della relazione dell'O.C.C. che attengono alla meritevolezza non rilevino ai fini dell'ammissione alla procedura, ma soltanto ai fini dell'eventuale esdebitazione, come si evince dall'interpretazione testuale della norma, che fa obbligo al giudice esclusivamente di verificare la completezza della relazione sotto tale aspetto;

- ritenuto che i proponenti abbiano prodotto la documentazione che ha consentito di ricostruire compiutamente la loro situazione economica e patrimoniale (art. 14^{ter} comma 5);

- ritenuto che non emergano elementi atti a far ritenere che i debitori abbiano compiuto atti in frode ai creditori negli ultimi cinque anni (art. 14 *quinqies* comma 1);

- rilevato che i debitori mettono a disposizione dei creditori l'intero patrimonio ereditario, costituito – quanto ai beni immobili, “pro quota” - dai sei lotti oggetto della perizia a forma del dr. Trablaza e di cui a pag. 9 del ricorso, oltre che da beni mobili registrati (punto C II del ricorso) e dai beni mobili indicati nell'allegato A dell'inventario dell'eredità redatto dal notaio Alessandro Barbarossa in data 6 agosto 2020;

- ritenuto che nella liquidazione dovranno essere rispettati i principi generali che governano le liquidazioni concorsuali, ed in particolare quello della pubblicità idonea a garantire la migliore diffusione possibile della notizia della vendita e quello della individuazione dell'acquirente del bene mediante procedura competitiva, onde, ricorrendo l'*eadem ratio*, troverà applicazione l'art. 107 comma 6 L. Fall., cosicchè il liquidatore potrà subentrare nelle procedure esecutive pendenti, così come avviene in materia fallimentare;

rilevato che i ricorrenti hanno precisato che la proposta di continuazione dell'attività alberghiera e di ristorazione ha quale unico scopo quello di mantenere in efficienza l'azienda in funzione di una cessione unitariamente in vista di un migliore realizzo, scongiurando lo svilimento dell'avviamento, sicché l'attività cesserà non appena verrà individuato l'acquirente e che, al contratto di locazione, il liquidatore potrà risolvere unilateralmente il contratto a semplice richiesta con impegno alla riconsegna entro il termine di 6 mesi;

ritenuto pertanto che la protrazione dell'attività in regime di ordinaria amministrazione, con gestione separata da parte degli eredi beneficiari, è atto funzionale alla liquidazione, che non dovrà risultare impedita dalla prosecuzione dell'attività, volta a consentire un maggiore realizzo e ad adempiere a finalità di custodia e manutenzione dei beni;

ritenuto di nominare il liquidatore con riferimento a professionista in possesso dei requisiti di cui all'art. 28 L.F. il quale, considerata la complessità della procedura, va individuato in professionista diverso dai



gestori della crisi, già nominati per la fase di valutazione dell'accesso alla procedura e quindi di vigilanza sulla sua successiva esecuzione;

P.Q.M.

DICHIARA

aperta la procedura di liquidazione del patrimonio di Fiorucci Sandrina, (codice fiscale FRCSDR41B59G618Y) e Faina Giacomo (codice fiscale FNAGCM70L01G478I), in qualità di eredi con beneficio di inventario del defunto Faina Gianfranco;

NOMINA

liquidatore il dott. Giuseppe Siciliano, professionista in possesso dei requisiti di cui all'art. 28 l.f.

DISPONE

che, sino alla chiusura della procedura (art. 14 *novies* ultimo comma L. 3/2012) non possono, sotto pena di nullità, essere iniziate o proseguite azioni cautelari o esecutive, né acquistati diritti di prelazione sul patrimonio oggetto di liquidazione da parte dei creditori aventi titolo o causa anteriore (fatta salva la facoltà del liquidatore di subentrare nelle esecuzioni pendenti e di richiedere quindi al Giudice dell'Esecuzione la prosecuzione della procedura);

ORDINA

la pubblicazione della domanda e del presente decreto sul sito Internet del Tribunale nonché la trascrizione del presente decreto nei RR.II. a cura del liquidatore;

ORDINA

a chiunque li detenga, anche per interposta persona, la consegna e il rilascio dei beni facenti parte del patrimonio di liquidazione in favore del liquidatore ;

DISPONE

che il liquidatore provveda a tutti gli adempimenti di cui agli artt. 14 *sexies* e seguenti L. 3/2012. Il presente decreto è equiparato al pignoramento, è titolo esecutivo, da porsi in esecuzione a cura del liquidatore. Avverso di esso può essere proposto reclamo al Tribunale entro il termine di giorni 10 dalla comunicazione, ex art. 10 comma 6, richiamato dall'art. 14 *quinquies* comma 1 L. 3/2012.

Si comunichi al ricorrente e al nominato liquidatore.

Perugia, 20/01/2022

Il Giudice

dott.ssa Stefania Monaldi



TRIBUNALE DI PERUGIA

RICORSO EX ART. 14 ter L. n. 3/2012

I Sigg. Fiorucci Sandrina, nata a Pietralunga (PG) il 19.02.1941, residente in Corciano, via L. Da Vinci n.163, codice fiscale FRCSDR41B59G618Y e Faina Giacomo, nato a Perugia (PG) il 01.07.1970, residente in Corciano (PG), via L. Da Vinci n.163, codice fiscale FNAGCM70L01G478I, in qualità di eredi con beneficio di inventario del defunto **Faina Gianfranco**, nato a Corciano (PG) il 04.11.1942, deceduto in Perugia in data 08.12.2019, C.F. FNAGFR42S04C990Y, partita iva 00221610546, entrambi elettivamente domiciliati in Perugia alla Via M. Fanti n. 2, presso lo studio dell'Avv. Ivano Briganti, C.F. BRGVNI57M12D786M, che li rappresenta e difende in forza di procura posta in calce al presente atto, il quale dichiara di voler ricevere tutte le comunicazioni e le notificazioni del presente giudizio al seguente indirizzo pec: ivano.briganti@avvocatiperugiapec.it o al seguente numero di fax 0755731509

PREMESSO

- che con istanza inviata in data 26 maggio 2021 i ricorrenti hanno chiesto all'Organismo di composizione della crisi da sovraindebitamento dell'Ordine dei Dottori Commercialisti di Perugia la nomina di un gestore della crisi per la soluzione della crisi da sovraindebitamento;
 - che l'OCC ha provveduto a nominare quali gestori della crisi il Dott. Silvano Ragni e la Dott.ssa Federica Fagnucci i quali hanno redatto la relazione particolareggiata che si allega,
- tanto premesso



ESPONGONO

A. Presentazione dell'impresa.

A I. Cenni storici.

Il sig. Gianfranco Faina ha iniziato la propria attività in data 15.01.1973 – come peraltro risulta dalla visura camerale in allegato – ed ha operato nel settore del commercio al dettaglio di carburante per autotrazione e generi di monopolio, della ristorazione e dei servizi di alloggio.

Fin dal 1973 lo stesso gestiva infatti – in forza di un contratto di locazione – una stazione di servizio, di proprietà della Società Scap S.r.l., con annesso bar e rivendita di generi di monopolio, che si trova a diretto confine con l'odierna proprietà dell'imprenditore, lungo un'arteria strategica e particolarmente trafficata.

Nel 1982 il sig. Faina diede corso ad un primo investimento nel settore ricettivo, quando costruì e iniziò a gestire un piccolo albergo di 11 camere, dotato di una sala ristorante di circa 750 mq, dedicata sia agli ospiti che agli esterni, soprattutto con riferimento alla ristorazione per cerimonie e grandi gruppi di persone.

L'attività ebbe un notevole sviluppo tanto che – per far fronte alla crescente domanda – negli anni '90 si rese necessario realizzare un'ulteriore sala ristorante al pianterreno.

Ancora una volta l'attività conobbe una forte espansione supportata da un importante ampliamento del mercato e delle prospettive del settore.

Nel 1998, forte dei risultati ottenuti e della notorietà acquisita, e altresì potendo contare su fatturati stabili derivanti dalla gestione del bar e della



stazione di servizio, il Sig. Gianfranco Faina ritenne opportuno porre in essere un significativo programma di investimenti, che prevedeva l'ampliamento della struttura immobiliare. Furono allestite ulteriori 37 camere di albergo – che portarono il totale delle camere a 48 – un'ulteriore sala ristorante di circa 400 mq, nonché una piscina ed un'area relax all'aperto di circa 800 mq. Contestualmente a tali opere, lo spazio al pianterreno fino ad allora dedicato alla sala ristorante, fu riconvertito in una sala polivalente, comprendente anche la hall dell'albergo.

I fondi per la realizzazione dei predetti investimenti furono reperiti in parte a seguito all'accesso ai contributi a fondo perduto erogati dalla Regione Umbria tra il 1997 e il 1999 per sostenere il settore turistico, ma anche facendo ricorso al credito bancario.

La struttura così rinnovata entrò a regime nell'anno 2000. In questi anni il mercato si presentava assai vivace e premiò gli investimenti attuati per realizzare la nuova struttura. Anche il sistema bancario si dimostrava disponibile a finanziare l'azienda. In quest'ottica fu allestita una sala convegni e nel 2006 si procedette altresì all'acquisto di un lotto di terreno fabbricabile posto di fronte all'albergo, con l'intenzione di realizzarvi un ampio parcheggio e di sfruttare la cubatura per eventuali successivi ampliamenti del complesso immobiliare.

Tuttavia, proprio quando le cose sembravano andare per il meglio, già si profilavano i primi segnali di una contrazione di mercato, riconducibile ad un cambiamento della composizione della domanda e delle esigenze della clientela, nonché all'affermarsi di piattaforme online in grado di offrire



pacchetti di viaggio e di soggiorno a prezzi particolarmente competitivi.

Rappresentano infatti i ricorrenti che, con il passare degli anni, l'azienda ha assistito ad un progressivo calo del fatturato su più fronti, il che ha ingenerato una forte crisi dalla quale l'impresa non è più stata in grado di risollevarsi e che perdura tuttora.

In tal contesto si verifica peraltro la morte del sig. Faina, che si è spento il giorno 8.12.2019, all'età di soli 77 anni.

A II. Prosecuzione dell'attività da parte degli eredi del *de cuius*.

In seguito alla scomparsa del sig. Faina si è aperta la sua successione.

Il sig. Gianfranco Faina ha disposto delle sue sostanze con testamento olografo datato 4.11.2019, designando quali eredi il coniuge Sandrina Fiorucci e il suo unico figlio Giacomo Faina. Con il testamento il *de cuius* ha lasciato la proprietà dell'albergo e ristorante al coniuge mentre l'abitazione ed il terreno fabbricabile antistante l'albergo, al figlio Giacomo. Il testamento è stato pubblicato con atto a rogito Notaio Barbarossa di Perugia in data 20.12.2019.

In data 13 gennaio 2020, gli eredi sopra individuati hanno provveduto ad accettare l'eredità con beneficio di inventario, con atto a rogito del medesimo Notaio Barbarossa.

Successivamente gli eredi formulavano istanza di autorizzazione alla prosecuzione dell'attività d'impresa. Con decreto in data il 28 febbraio, il Tribunale di Perugia ha statuito che la continuazione dell'esercizio dell'impresa non necessitasse di previa autorizzazione giudiziaria, trattandosi di un atto diretto ad impedire la svalutazione e la dispersione dell'azienda,



nell'ottica di conservazione del patrimonio ereditario.

Data la notevole quantità dei beni di proprietà del *de cuius* la redazione dell'inventario ha richiesto un notevole impiego di tempo ed è stata completata solo il 5 agosto dell'anno 2020, previo ottenimento della proroga del termine previsto dalla legge da parte del Presidente del Tribunale di Perugia.

Una volta steso l'elenco delle attività e delle passività del *de cuius*, è risultata subito chiara agli eredi con beneficio d'inventario – odierni ricorrenti – la gravità della situazione economica ed il notevole sbilancio patrimoniale esistente. Tale constatazione, unitamente all'andamento negativo della gestione dell'azienda, ha indotto gli eredi ad attivarsi per l'accesso ad una procedura concorsuale, al fine di porre rimedio alla situazione di crisi che l'impresa sta attraversando.

A III. Ricorso alla procedura di concordato preventivo.

Di fronte a tale situazione gli eredi entro un anno dalla morte di Gianfranco Faina provvedevano a depositare ricorso ex art. 161 comma 6 L. Fall. con l'intento di presentare un concordato in continuità aziendale e con tale modalità provvedere a soddisfare i creditori.

In data 4.12.2020 veniva pertanto depositato ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo con riserva del defunto Faina Gianfranco.

Il Tribunale di Perugia in data 9 dicembre 2020, accogliendo l'istanza dei ricorrenti, concedeva agli stessi giorni 90 dalla data di pubblicazione del ricorso nel registro delle imprese per la presentazione della proposta, del piano e della documentazione indicata ai commi 2° e 3° dell'art. 161 L.F..



successivamente veniva richiesta ed ottenuta proroga per la presentazione del piano concordatario.

Purtroppo però, dopo attenta verifica da parte dei consulenti incaricati, stante anche l'attuale situazione di emergenza sanitaria, è risultato impossibile predisporre un piano industriale credibile che potesse assicurare un congruo pagamento dei debiti con il flusso di cassa derivante dall'attività d'impresa.

Veniva quindi depositata rinuncia alla procedura di concordato preventivo ed il Tribunale dichiarava pertanto, con decreto in data 6.5.2021, l'improcedibilità della procedura concordataria.

Pertanto non restava altro che procedere ad una liquidazione dei beni. I ricorrenti quindi hanno deciso di intraprendere una procedura di liquidazione del patrimonio ex art. 14 ter l. 3/2012 considerato che essendo trascorso oltre un anno dalla morte dell'imprenditore, non era più possibile ricorrere alle procedure di cui alla legge fallimentare.

In particolare i ricorrenti hanno deciso di formulare la presente proposta al fine di provvedere ad una liquidazione dei beni nella massima trasparenza a garanzia dei creditori e dei terzi, essendo affidata a professionisti indipendenti e sotto il controllo del Tribunale.

B. Cause della crisi aziendale e iniziative intraprese.

Come peraltro in parte già affermato, le cause che hanno ingenerato la crisi dell'azienda sono molteplici, in gran parte riconducibili al cambiamento nella struttura della domanda e alla crisi economica generale che ha colpito il settore turistico.

In primo luogo si segnala la progressiva preferenza della clientela a location



più particolari da scegliere per la celebrazione di banchetti e cerimonie, in particolare i matrimoni (settore che rappresentava una notevole parte del giro d'affari). In tal senso probabilmente non ha giovato l'esistenza di un unico ingresso promiscuo per l'hotel, il bar e il ristorante – che non era in grado di garantire la necessaria riservatezza ai clienti – né la prossimità della struttura ad una strada fortemente trafficata e dunque rumorosa.

Analogo mutamento nelle esigenze della clientela è ravvisabile nel crescente interesse per le strutture agrituristiche di campagna, soprattutto da parte di ospiti stranieri, che – lamentano i ricorrenti – hanno dimostrato di apprezzare l'albergo soltanto nei primi mesi successivi al suo rinnovamento. Con il tempo subì un calo anche il periodo di pernottamento degli ospiti, che molto spesso si limitava ad una sola notte, e – più in generale – il tasso di occupazione delle camere, che non raggiungerà mai le percentuali sperate in sede di ampliamento della struttura.

Tutto ciò portò l'azienda a rivolgere i propri servizi per lo più ai lavoratori settimanali, il cui numero nel frattempo andava crescendo. Tale tipologia di clientela si è dimostrata però inaffidabile e ha dato luogo a numerose insolvenze, cosicché l'azienda ha accumulato crediti insoluti e non recuperabili per un importo superiore a € 100.000 e di conseguenza ha dovuto sopportare ingenti perdite operative.

A ciò si aggiunga la crescente concorrenza di strutture di categoria superiore, capaci di offrire migliori servizi, unitamente alla diffusione sempre maggiore delle piattaforme online, in grado di mettere in competizione tra loro più aziende, provocando un deciso abbassamento dei prezzi.



Analogamente agli introiti derivanti dall'albergo e dal ristorante, calarono fortemente anche quelli derivanti dalla gestione del distributore di carburante, del bar e della tabaccheria.

Al consistente calo delle entrate non corrispose però analogo comportamento dei costi di gestione della struttura, che anzi addirittura aumentarono e cagionarono una profonda crisi di liquidità. Per l'effetto non è stato possibile provvedere a varare investimenti volti a rinnovare gli impianti ormai obsoleti e poco efficienti dal punto di vista tecnologico ed ecosostenibile.

A tal fine basti pensare che, negli ultimi cinque anni (dal 2015 al 2019) il valore della produzione ha subito un calo del 36,80% circa, passando da circa € 1.275.000 a circa € 800.000, il tutto a fronte di un calo delle componenti passive dell'ordine del 22,22% (pari a meno di € 300.000,00).

Invece, considerando gli ultimi tre esercizi (2017, 2018 e 2019) il calo del valore della produzione si attesta al 3,44%, mentre le componenti passive addirittura aumentano del 21,55%.

Naturalmente non di secondaria importanza è la crisi economica globale e nazionale, che si è abbattuta con particolare veemenza sul settore turistico, causandone una contrazione generalizzata. I viaggi e le permanenze nella nostra regione sono stati altresì scoraggiati dal verificarsi degli eventi sismici di qualche anno fa, che pure non hanno assolutamente toccato l'area ove è ubicato il complesso immobiliare dell'impresa *de quo*.

E' stata inoltre decisiva la circostanza che il turismo sia stato definitivamente paralizzato dalla nota emergenza sanitaria, il che ha avuto ricadute pesantissime sulle strutture operanti nei settori ricettivo, della ristorazione e



delle location per eventi, pressoché azzerandone gli introiti.

La situazione economica sopra esposta ha determinato uno stato di forte tensione finanziaria, che ad oggi – nonostante gli sforzi compiuti dall'imprenditore prima e dai suoi eredi poi – non è stato ancora superato definitivamente.

Da ultimo la prematura morte del titolare, unitamente alla sua volontà di rimanere una ditta individuale e alla riluttanza nel prevedere il passaggio generazionale – che avrebbe potuto dare respiro e credibilità per una nuova ripartenza – hanno ulteriormente complicato il compimento delle più opportune iniziative indirizzate al risanamento dell'attività.

C. Attivo della procedura

C I. Beni immobili

L'eredità comprende un'azienda alberghiera con annesso ristorante con la proprietà dei diritti di ½ dell'immobile in cui viene esercitata l'attività oltre ad un immobile ad uso abitativo ed un terreno edificabile.

Il patrimonio è stato stimato dal Dott. Trabalza incaricato dagli Eredi e suddiviso in sei lotti ed è così composto:

Descrizione	Valore
Lotto n. 1 – diritti di proprietà per ½ su immobili destinati a struttura ricettiva siti in Corciano, via Gutenberg n. 15	€ 1.275.000,00
Lotto n. 2 – diritti di proprietà per ½ su terreno edificabile sito in Corciano, via Usodimare	€ 43.000,00
Lotto n. 3 – diritti di proprietà per ½ su terreno edificabile sito in Corciano, via Gutenberg	€ 59.000,00
Lotto n. 4 – diritti di proprietà per ½ su terreno agricolo (uliveto) e diritti di proprietà per ½ su rata di terreno sita in Corciano, Loc. Mandrello-Palazzone	€ 11.000,00
Lotto n. 5 – Diritti di piena proprietà su appartamento sito in	€ 140.000,00



Corciano, Fraz. Mantignana, via Da Vinci n. 163, oltre a soffitta al piano sottotetto, garage e magazzino al piano terra e diritti di piena proprietà per ½ su porzione di soffitta al piano sottotetto	
Lotto n. 6 – diritti di piena proprietà su appezzamento di terreno edificabile di superficie pari a mq 470, ubicato in Comune di Corciano, Fraz. Mantignana Via Di Lorenzo.	€ 19.000,00
Totale	€ 1.547.000,00

Di seguito la situazione delle iscrizioni ipotecarie

Descrizione formalità	Lotti interessati
Ipoteca volontaria N.P. 2719 del 29.06.2001 a favore di Banca Toscana S.p.A. oggi Monte dei Paschi di Siena S.p.A.	Lotto n. 1
Ipoteca volontaria N.P. 4049 del 27.06.2003 a favore di Banca Toscana S.p.A. oggi Monte dei Paschi di Siena S.p.A.	Lotti n. 1 e 2
Ipoteca giudiziale N.P. 60 del 10.01.2020 a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. (NON VALIDA)	Lotti n. 1, 3, 4, 5 e 6

Va ricordato che le ipoteche giudiziali iscritte dopo l'accettazione con beneficio di inventario della eredità del sig. Faina Gianfranco non sono efficaci a norma dell'art. 2830 c.c., pertanto non viene ammesso in via ipotecaria il credito vantato da Intesa Sanpaolo S.p.a.

C II. Beni mobili registrati

Descrizione	Valore
Autovettura Opel	€ 3.000,00
Autovettura Giardinetta	€ 3.000,00
Totale	€ 6.000,00



C III. Altri beni mobili

La descrizione dei beni mobili di proprietà del sig. Gianfranco Faina è effettuata nell'allegato A dell'inventario dell'eredità redatto dal notaio Alessandro Barbarossa in data 6 agosto 2020 che si allega al presente atto.

Descrizione	Valore
Arredi, mobili, attrezzature e impianti albergo	€ 129.130,50
Arredi e mobili appartamento	€ 2.187,00
Scorte aziendali (magazzino)	€ 0,00
Totale	€ 131.317,50

Per quanto concerne i beni mobili, attrezzature e macchinari sono stati valutati recependo i valori di cui all'inventario dei beni dell'eredità sopra richiamato secondo i valori di stima indicati dal dott. Trabalza.

Relativamente alla voce scorte aziendali si recepisce la valutazione dei Gestori della crisi che hanno ritenuto di non considerare alcun valore di realizzo nella liquidazione del patrimonio.

C IV. Canoni di locazione

In data 1 dicembre 2020 parte della unità immobiliare di cui al lotto 1 compresi anche accessori di lavoro e utensili che si trovano nella cucina sono stati concessi in locazione alla società Area di Servizio Cupe Basse Srl. Il contratto ha una durata di sei anni per un canone annuo di euro 8.400,00.

Di seguito vengono contabilizzati i canoni non ancora scaduti e calcolati per tutto il periodo.

Descrizione	Valore
Canoni di locazione immobile	€ 46.200,00
Totale	€ 46.200,00



All'attivo di cui sopra va pertanto aggiunto quello rinveniente dai canoni di locazione.

C V. Crediti / Altre Attività

L'inventario riporta tra le attività anche la seguente attività costituita da una polizza assicurativa individuale intestata al Sig. Gianfranco Faina ed in particolare in base alla convenzione CIPREG – centro italiano per la previdenza dei gestori distributori di carburante – che in base al documento allegato all'inventario presenta un saldo al 1/1/2019 un ammontare di premi versati di euro 30.319,49.

Descrizione	Valore
Ammontare capitale rivalutato 1/1/19 Pos. Assic.va CIPREG	30.319,49
Totale	30.319,49

C VI. Disponibilità e Liquidità

Si riporta la liquidità disponibile alla data del decesso del Sig. Gianfranco Faina come ricostruita dai Gestori della Crisi nella propria relazione particolareggiata

Descrizione	Importo
Intesa San Paolo (0514/91980109) (*)	3.823,12
Monte dei Paschi di Siena (634183.52)(**)	12.325,42
Totale	16.148,54

(*) conto cointestato con un altro titolare

(**) conto cointestato con altri 2 intestatari



C VII. Riepilogo attivo

Descrizione	Valore
Beni immobili	€ 1.547.000,00
Beni mobili registrati	€ 6.000,00
Altri beni mobili	€ 131.317,50
Crediti per canoni di locazione	€ 46.200,00
Crediti	€ 30.319,49
Disponibilità e liquidità	€ 16.148,54
Totale	€ 1.776.985,53

Si evidenzia altresì che gli eredi del Sig. Gianfranco Faina non hanno effettuato alcun atto di disposizione del patrimonio.

D. Passivo della procedura

D I. Premessa

Il passivo della Procedura viene indicato secondo gli accertamenti ed i riscontri eseguiti dai Gestori della Crisi. Vengono indicati anche i nominativi dei creditori. Per maggiori approfondimenti si rimanda alla relazione dell'OCC allegata.

D II. Debiti verso banche per finanziamenti

L'ammontare dei debiti verso gli Istituti bancari risulta pari a complessivi € 1.058.790,08 così come dal seguente prospetto che recepisce gli accertamenti e le valutazioni effettuate dai Gestori della crisi.

Descrizione	Importo
Siena NPL (già Banca Toscana poi Monte dei Paschi di Siena S.p.A. (ipotecario primo grado)	730.134,35
Subtotale ipotecari	730.134,35



Monte dei Paschi di Siena S.p.A. (chirografario) (*)	102.939,75
Unicredit S.p.A. (chirografario)	32.794,27
BCC Centro (chirografario)	40.880,80
BCC Centro (chirografario)	10.910,78
Intesa Sanpaolo S.p.A. (chirografario)	127.991,06
Intesa Sanpaolo S.p.A. x spese (chirografario)	6.808,58
Intesa Sanpaolo S.p.A. x spese (chirografario)	6.330,49
Subtotale chirografari	328.655,73
Totale generale	1.058.790,08

D III. Debiti verso banche c/c

Debiti Vs Banche c/c	
Descrizione	Importo
Banca Carige	€ 19,00
BCC Centro	€ 102.275,82
Banco Desio e della Brianza S.p.A.	€ 68.481,52
Unicredit S.p.A.	€ 49.442,53
Unicredit S.p.A.	€ 9.200,63
BPER Banca S.p.A.	€ 25.471,84
Intesa Sanpaolo S.p.A.	€ 87.350,11
Totale generale	€ 343.428,00

D IV. Debiti verso fornitori

I debiti verso fornitori elencati con relativo importo nell'allegato "P" dell'inventario che di seguito si riporta

Descrizione	Importo
PRONTO GRREEN SPA	2.617,45
SCHINDLER SPA	1.605,94
UMBRA ACQUE SPA	15.335,69
UMBRIAGEL SRL	5.484,88
SISAL SPA	131,76
LA BOTTEGA DEL BILIARDO DI BONINI SARA	1.916,00
TEDESCO SRL	272,72



CREDIT DATA RESEARCH ITALIA SRL	610,00
Totale generale	27.974,44

Debiti per fatture da ricevere

Fanno parte delle passività per debiti verso fornitori anche quei debiti che alla data della morte del Sig. Faina non avevano avuto ancora la manifestazione finanziaria o che magari non risultano neanche tra le fatture da ricevere del bilancio di verifica, il loro inserimento si basa esclusivamente sulle precisazioni di credito pervenute ai Gestori della Crisi:

Descrizione	Importo
Dott.ssa Paola Balzana	7.199,17
Avv. Francesco Domenico Pugliese	6.603,68
Dott. Sergio Freddio	8.577,08
Subtotale privilegiati	22.379,93
Dott.ssa Paola Balzana	1.187,12
Avv. Francesco Domenico Pugliese	6.603,68
Dott. Sergio Freddio	9.490,62
Subtotale chirografari	17.281,42
Totale generale	39.661,35

Totale debiti verso fornitori e per fatture da ricevere € 67.635,79.

D V. Debiti tributari e previdenziali

Il raggruppamento in esame prende in considerazione i debiti verso l'Erario di vario genere e nei confronti degli Istituti previdenziali così come ricostruito dai Gestori della Crisi.



Debiti iscritti a ruolo

L'Agenzia delle Entrate per la Riscossione ha precisato il credito iscritto a ruolo e ne ha specificato anche la natura e collocazione.

Il dettaglio risultante e riportato nella tabella seguente:

natura	Importo Privilegio	Importo Chirografo	Grado	Art.
crediti chirografari		32.223,51		
				artt. 2754 c.c. e 4 p.3 D.L. 9/10/89 n. 338 n. 1 art. 2778 c.c.
inail	4.211,69		1	artt. 2758 e 2749 c.c. n. 7
imposte registro/varie	946,52		7	art. 2778 c.c.
inail	129,78		8	artt. 2754 c.c. n. 8 art. 2778 c.c. (50%)
inail	5,40		8	artt. 2754 e 2749 c.c. n. 8 art. 2778 c.c. (50%)
inail	2,92		8	artt. 2754c.c. n. 8 art. 2778 c.c.
ritenute	1.019,57		18	artt. 2752 c.c. n. 18 art. 2778 c.c.
irpef ritenute e imposte sostitutive	69.573,44		18	artt. 2752 e 2749 c.c. n. 18 art. 2778 c.c.
iva	12.019,56		19	artt. 2752 e 2749 c.c. n. 19 art. 2778 c.c.
imu e tares	74.145,85		20	artt. 2752 c.c. n. 20 art. 2778 c.c.
tasse di circolazione	320,12		20	art. 2752 c.c. u.c. e n. 20 art. 2778 c.c.
	162.374,85	32.223,51		
crediti chirografari		7.810,39		
contributi previdenziali assistenziali	372,17		1	2753 c.c. n. 1 art. 2778 c.c.
contributi previdenziali assistenziali	155.037,77		1	2778/1 C.C.
contributi previdenziali assistenziali	24.555,58		1	artt. 2753 e 2749 c.c. n. 1 art. 2778 c.c.
somme aggiuntive	3.445,28		8	artt. 2754 e 2749 c.c. n. 8 art. 2778 c.c. (50%)
	183.410,80	7.810,39		Totale Ripartizioni
totale generale	345.785,65	40.033,90		



L'importo complessivo del credito dell'Agenzia delle Entrate per la Riscossione ammonta a euro **385.819,55**.

Debiti diretti per ritenute/imposte e istituti previdenziali assicurativi ed assistenziali

Alla posizione complessiva di debito verso l'Agenzia delle Entrate per la riscossione vanno considerati quei debiti per cui ad oggi la stessa Agenzia delle Entrate o gli altri Enti impositori non hanno completato le procedure per l'iscrizione a ruolo.

Descrizione			
	Chirografo	privilegiato	Privilegio
Inail		3.811,96	artt. 2753 e 2749 c.c. n. 1 art. 2778 c.c.
Inail		151,49	artt. 2754 c.c. n. 8 art. 2778 c.c. (50%)
Inail	151,49		
Debiti per ritenute (dip.)		74.900,12	artt. 2752 c.c. n. 18 art. 2778 c.c.
Debiti IRPEF		6.685,00	artt. 2752 c.c. n. 18 art. 2778 c.c.
Contributi previdenziali Inps		11.027,76	artt. 2753 e 2749 c.c. n. 1 art. 2778 c.c.
Totale generale	151,49	92.612,88	

I debiti per ritenute sono stati determinati dalle risultanze contabili della ditta Gianfranco Faina e non tengono conto di sanzioni ed interessi mentre i debiti per IRPEF sono le risultanze dei modelli unici.

Debiti V/so Comune di Corciano per imposte liquidate ma non iscritte a ruolo



Descrizione	Importo precisato dal Creditore		
	Chirografo	privilegiato	Privilegio
IMU TASI TARI Comune di Corciano	5.460,68	162.711,50	Ex art. 2752 c. 4 c.c. grado 20
Totale generale	5.460,68	162.711,50	

Totale debito verso il Comune di Corciano non iscritto a ruolo € 168.172,18.

D VI. Debiti verso dipendenti e assimilati.

L'ammontare dei debiti per retribuzioni verso i dipendenti e i collaboratori assimilati, in base alla situazione contabile di riferimento del 30/4/2021, ammonta ad euro 216.198,71

Descrizione	Importo
Ragni Marco	€ 48.777,00
Arias Luis Alcide	€ 35.238,50
Franchi Veronica	€ 49.914,00
Mattioli Francesca	€ 38.195,00
Pici Shpresa	€ 6.418,00
Luculli Vanessa	€ 19.893,26
Totale generale	€ 198.435,76

A questi vanno aggiunti i debiti per TFR da lavoro subordinato come da prospetto che segue.

Descrizione	Importo
Ragni Marco	€ 6.918,00
Arias Luis Alcide	€ 10.295,00
Franchi Veronica	€ 30.297,18
Mattioli Francesca	€ 28.502,88
Pici Shpresa	€ 8.841,01
Totale generale	€ 84.854,07



Descrizione	Importo
Fondi complementari	€ 7.032,23
Totale generale	€ 7.032,23

Il totale dei debiti verso dipendenti per TFR è pertanto pari ad € 91.886,30.

D VII. Oneri in prededuzione per spese di procedura

Ai debiti di cui sopra vanno aggiunti gli oneri prededucibili di seguito elencati cui sono stati aggiunti quelli successivi che presumibilmente saranno necessari per la gestione dell'attività fino al momento della vendita. Il tutto come segue.

Descrizione	Importo
OCC – ODCEC Perugia	€ 25.376,00
Compenso liquidatori	€ 53.289,60
Spese varie di gestione	€ 50.000,00
Compenso assistenza legale Avv. Briganti	€ 69.784,00
Compenso consulente Dott. Caponeri	€ 69.784,00
Compenso perito stimatore Dott. Trabalza	€ 22.478,53
Subtotale privilegiati in prededuzione	€ 290.712,13
Area di Servizio Cupe Basse S.r.l. -finanziamento acconto OCC	€ 10.980,00
Subtotale chirografari in prededuzione	€ 10.980,00
Totale generale	€ 301.692,13

Gli importi, ad eccezione delle spese varie di gestione liquidazione sono al lordo di IVA.

Totale oneri in prededuzione €. 301.692,13

D VIII. Riepilogo passivo

Descrizione	Ipotecario / privilegiato	Chirografario	Totale
-------------	---------------------------	---------------	--------



Debiti Vs banche per finanziamenti	730.154,35	328.655,73	1.058.810,08
Debiti Vs banche c/c	0,00	343.428,00	343.428,00
Debiti Vs fornitori	22.379,93	45.255,86	67.635,79
Debiti tributari e previdenziali Agenzia Entrate (iscritti a ruolo)	345.785,65	40.033,90	385.819,55
Debiti tributari e previdenziali non iscritti a ruolo	92.612,88	151,49	92.764,37
Debiti verso comune di Corciano	162.711,50	5.460,68	168.172,18
Debiti Vs dipendenti e assimilati per retribuzioni	198.435,76	0,00	198.435,76
Debiti Vs dipendenti e assimilati per TFR e fondi	91.886,30	0,00	91.886,30
Oneri in prededuzione per spese di procedura	301.692,13	0,00	301.692,13
Totale generale	1.945.658,50	762.985,66	2.708.644,16

E. Proposta di liquidazione del patrimonio

I ricorrenti intendono proporre la liquidazione del patrimonio ex art. 14 ter L. 3/2012.

Considerato che l'Eredità beneficiata comprende un'azienda alberghiera si propone di continuare l'attività al fine di mantenerla in efficienza e quindi salvaguardarne il valore economico. La continuazione dell'attività alberghiera con connessa ristorazione, verrà effettuata con criteri di economia al fine di salvaguardare il valore economico aziendale senza subire perdite che rendano improponibile la continuazione dell'attività. In caso di cessazione dell'attività la struttura subirebbe certamente un rapido deperimento e questo danneggerebbe le ragioni dei creditori.

Prevedibilmente, la situazione attuale non facilita la vendita di strutture alberghiere in questo periodo, si ritiene però che nel termine di quattro/sei anni potrà essere venduto l'intero patrimonio sociale stimato, come detto, complessivamente in € 1.736.867,50



Di seguito si riporta una tavola sinottica ove sono rappresentati i valori dell'attivo e del passivo con le percentuali prevedibili di soddisfazione dei creditori.

Di seguito viene riportata l'ipotesi di soddisfo del ceto creditorio così come indicata dai Gestori della crisi nella loro relazione particolareggiata. Si noti in proposito come, opportunamente i Gestori della Crisi abbiano inserito un fondo rischi di € 75.000,00 che potrà coprire eventuali errori o debiti al momento non conosciuti.

(+) Attivo Liquidatorio	1.773.985,53
(-) Fondi rischi ipotecari/privilegiati	75.000,00
(-) Spese della procedura OCC	25.376,00
(-) Consulenze professionali e redazione atti di procedura	160.046,53
(-) Liquidatore	52.289,60
(-) spese varie gestione	50.000,00
(-) Passivo privilegiato	1.643,966,37
= Attivo netto disponibile per i creditori chirografari	0,00
Passivo chirografario	762.985,66
Totale Passivo chirografario	0

Appare opportuno che vengano nominati come liquidatori i medesimi gestori della crisi che hanno già esaminato le caratteristiche del patrimonio dell'eredità ed i migliori modi di valorizzazione degli immobili dalla stessa posseduti ed hanno già potuto ricostruire compiutamente l'ammontare del passivo dell'eredità.

PRESUPPOSTI DI AMMISSIBILITÀ.

Nel caso in esame sussistono i presupposti di ammissibilità e tutti i requisiti richiesti dalla legge per l'accesso alla procedura in questione:



- a) i ricorrenti, avendo accettato l'eredità con beneficio d'inventario, non hanno confuso il proprio patrimonio con quello del defunto. Essendo inoltre trascorso oltre un anno dalla morte, il medesimo *de cuius* non è più assoggettato alle procedure concorsuali a norma dell'art. 11 Legge Fallimentare;
- b) i medesimi non hanno mai fatto ricorso alle procedure di composizione della crisi da sovraindebitamento (art. 7 comma 2 lett. b L. 3/2012, richiamato dall'art. 14 ter comma 1);
- c) si è manifestato, in capo agli istanti, un perdurante squilibrio tra le obbligazioni a suo tempo assunte ed il patrimonio del defunto prontamente liquidabile per farvi fronte, che determina la rilevante difficoltà di adempiere alle obbligazioni.

Alla luce di quanto sopra, i ricorrenti come sopra rappresentata e difesa,

CHIEDE

che l'Ecc.mo Tribunale adito, verificato che la domanda soddisfi i requisiti di cui all'art. 14 ter L. 3/2012, Voglia:

- **Dichiarare** aperta la procedura di liquidazione ai sensi dell'art. 14 quinquies L. 3/2012 del patrimonio dell'eredità con beneficio d'inventario;
- **Nominare** quali liquidatori i professionisti già nominati gestori della crisi;
- **Disporre** che non possano sotto pena di nullità essere iniziate o proseguite azioni cautelari o esecutive né essere acquistati diritti di



prelazione sul patrimonio oggetto di liquidazione da parte dei creditori aventi titolo o causa anteriore.

Si producono:

- 1) relazione particolareggiata dei Gestori della Crisi con i documenti ivi elencati;
- 2) Bilanci anni 2015,2016,2017,2018,2019;
- 3) dichiarazione di conformità all'originale dei bilanci allegati.
- 4) Accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario;
- 5) Inventario redatto dal Notaio Barbarossa con i relativi allegati;
- 6) Visura storica ditta Faina Gianfranco.

Perugia 26 ottobre 2021.

Sandrina Fiorucci

Giacomo Faina

Avv. Ivano Briganti



PROCURA SPECIALE

Noi sottoscritti, Fiorucci Sandrina, nata a Pietralunga (PG) il 19.02.1941, residente in Corciano, via L. Da Vinci n.163, codice fiscale FRCSDR41B59G618Y e Faina Giacomo, nato a Perugia (PG) il 01.07.1970, residente in Corciano, via L. Da Vinci n.163, codice fiscale FNAGCM70L01G478I nella nostra qualità di eredi con beneficio di inventario del defunto Faina Gianfranco, deleghiamo a rappresentarci e difenderci in ogni fase e grado del procedimento dinanzi al Tribunale di Perugia, avente ad oggetto la presentazione di una domanda di liquidazione del patrimonio ex art. 14 ter L.3/2012, l'Avv. Ivano Briganti.

A tal fine conferiamo al predetto legale ogni più ampia facoltà di legge ed eleggiamo domicilio presso il suo studio sito in Perugia, via Fanti n.2.

Autorizziamo, ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 e successive modificazioni ed integrazioni, il trattamento dei dati personali da noi comunicati per l'esercizio della difesa, nonché la comunicazione di detti dati ad altri avvocati e/o collaboratori di studio, con obbligo di rispettare la riservatezza imposta dalla normativa citata, di rispettare il segreto professionale e di diffonderli nei limiti del mandato concesso.

Perugia li 26 ottobre 2021.

Sandrina Fiorucci

Giacomo Faina

Visto per l'autentica

Avv. Ivano Briganti

