

**N. R.G. 1/2021 R.G. V.G.**



**TRIBUNALE ORDINARIO di ANCONA**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**  
**DECRETO**

Il Giudice delegato dr.ssa Maria Letizia Mantovani,

- vista l'istanza di ammissione alla procedura di composizione della crisi da sovraindebitamento ai sensi dell'art. 7 comma 1 l. 3/2012 depositata Perlino Aldo e Perlino Enzo in proprio ed in qualità di titolare della ditta AZIENDA AGRICOLA PERLINI ENZO con sede in Ostra Vetere (AN), via Santissimo Crocifisso n.31, (con il patrocinio dell'avv. Giuseppe Muzi e del dott. Niccolò Di Bella e con l'ausilio dell'OCC dott. Camillo Catana Vallemani);

- vista la documentazione depositata dai ricorrenti;

- vista la relazione con contestuale attestazione dell'OCC dott. Camillo Catana Vallemani nominato dall'OCC di Ancona data 22.05.2020;

- visto l'esito del voto anche mediante c.d. silenzio assenso da parte dei creditori nella misura del 60% su un totale di crediti pari ad euro 3.218.587,91 con base di calcolo pari ad euro 1.931.152,75 (60%) da cui è emerso che dei creditori ammessi al voto sono pervenute dichiarazioni di consenso in numero di 1 mentre in relazione al tacito consenso la percentuale corrispondente al 99,77 % dei creditori aventi diritto al voto;

- viste le dichiarazioni di dissenso pari ad euro 6.755,33 corrispondenti al 0,21% dei creditori aventi diritto al voto;

richiamato quanto già evidenziato quanto alla sussistenza dei presupposti di cui all'art. 6 ss l. 3/2012;

ribadito che l'attivo inerente la procedura, tanto per il ricorrente Enzo Perlino quanto per Ado Perlino è composto da assets immobiliari (terreni ed edifici), meglio individuati nel ricorso introduttivo, da ricavi derivanti da contratti di affitto di terreni agricoli; da beni mobili registrati e da beni mobili afferenti l'attività di impresa



agricola svolta dai ricorrenti ed infine dalle (esigue) disponibilità liquide; mentre il passivo dichiarato dai ricorrenti e confermati nei valori dall'OCC quanto ad Aldo Perlini è pari ad € 4.779.814,61 mentre il passivo inerente il ricorrente Enzo Perlini è pari ad € 4.280.210,77;

nei confronti dei ricorrenti sono state promosse diverse procedure esecutive immobiliari, riunite tutte nella n.359/2014;

precisato che i costi prededucibili di procedura stimati dai ricorrenti nonché dall'OCC ammontano complessivamente ad € 338.133,53 (per entrambi i ricorrenti Enzo e Aldo Perlini) e sono stati proporzionati nel dettaglio rispetto ad ogni voce di imputazione nonché per ciascun ricorrente;

ribadito che gli accordi proposti dai ricorrenti, seppure distinti quanto ai valori di attivo e passivo sono da ritenere inscindibilmente connessi tra loro tenuto conto che parte dei flussi dai quali deriverà la soddisfazione dei creditori nella misura prevista nella proposta di accordo discenderanno dagli stipulandi contratti con la società Avimarche S.S.

rilevato che la società affittuaria continuerebbe l'attività esercitata dai ricorrenti garantendo la continuità c.d. indiretta con conseguente corresponsione alle procedure di somme derivanti dai canoni di affitto a partire dal mese di settembre 2021 (quale data prevista di omologa degli accordi) fino al 31/12/2026;

osservato che, in tale contesto, subordinatamente all'omologa delle procedure, la società Avimarche stipulerà con i ricorrenti e con la sig.ra Anita Venanzi, due distinti contratti agrari per concedere in affitto l'azienda agricola;

precisato che i flussi di cassa che saranno generati dai contratti di affitto deriveranno, essenzialmente, dalla produzione e vendita di uova da galline ovaiole, dall'allevamento e vendita di polli da carne biologici, dalla coltivazione dei terreni e vendita dei prodotti;

rilevato che l'attivo ricavato, come già evidenziato, sarà destinato ai creditori di Enzo Perlini e Aldo Perlini in proporzione al valore dei beni costituenti i rami di azienda che saranno oggetto di affitto di azienda e che l'ulteriore attivo discenderà dalla vendita, da eseguirsi entro 12 mesi dall'omologa, di alcuni beni immobili non rientranti nei contratti da stipularsi con la Avimarche s.s., in quanto non strumentali all'attività ed in particolare:

quanto ad Enzo Perlini



- appartamento e garage siti ad Ostra Vetere (AN), contrada Lanternone (foglio 21, particella 209, subalterni 2 e 10) lotto 1 bene 1- quota 50% della piena proprietà - valore di realizzo pari a quello di stima da parte del CTU della procedura esecutiva immobiliare euro 61.760,00. Tale quota di immobile non è mai stata oggetto di vendita in quanto è pendente procedimento di divisione presso il Tribunale di Ancona

quanto ad Aldo Perlini

- appartamento sito ad Ostra Vetere (AN), Via Porta Pesa n. 31 (foglio 14, particella 379,

subalterno 11) lotto 3 bene 3 – quota 100% della piena proprietà - valore di realizzo euro

56.274,75 - pari al valore minimo indicato nel bando d'asta del 20.3.21;

- appartamento e garage siti a Senigallia (AN), Via Lungomare Da Vinci n. 25, (foglio 13,

particella 304, subalterni 26 e 8 - quota 50% della piena proprietà – valore di realizzo euro 90.000,00 (importo superiore al valore minimo previsto nell'esperimento di vendita indetto per il 25/05/2021, euro 86.928,00) pari all'impegno irrevocabile all'acquisto pervenuto da parte della signora Venanzi Anita;

osservato che in relazione all'accordo proposto dal signor Aldo Perlini si prevede l'esclusione rispetto alla cessione del cespite immobiliare costituito da appartamento e due garage siti ad Ostra Vetere, Via Marconi 19 (foglio 20, part.187, sub.1,2,3)- 100% della nuda proprietà – valore minimo previsto nell'esperimento di vendita indetto per il 25/05/2021, euro 184.190,25 e che tutti gli altri immobili appartenenti ai signori Aldo ed Enzo Perlini saranno, o sono già stati, oggetto di cessione ed i relativi proventi verranno messi nelle disponibilità dei creditori (anche rispetto alle somme ricavate nelle procedure esecutive immobiliari pendenti allo stato riunite alla procedura n. 359/2014);

letto il contenuto dell'osservazione pervenuta dall'Avv. Domenico Massignani per conto della sua assistita POP NPLs 2019 S.r.l. (credito ex Banca Popolare di Puglia e Basilicata SpA) in riferimento alla proposta formulata dal signor Aldo Perlini;

rilevato che le doglianze del creditore POP NPL 2019 srl hanno ad oggetto la dedotta lesione del credito della POP NPLS 2019 s.r.l. in relazione alla quale -



nonostante gli immobili oggetto della propria garanzia ipotecaria assistita da privilegio agrario siano stati venduti nel novembre 2020, nell'ambito della procedura esecutiva R.G.E. 359/2014 - il pagamento dell'importo ricavato dalla vendita sarebbe versato in tempi molto più lunghi rispetto a quelli prospettabili all'esito dell'approvazione (peraltro già avvenuta in sede esecutiva) del progetto di riparto delle somme ricavate dalla vendita;

ritenuto che la contestazione/opposizione de qua debba essere superata atteso che il credito vantato dall'opponente non verrebbe soddisfatto in misura maggiore o a condizioni migliori ove si percorresse l'alternativa liquidatoria;

osservato in particolare – come peraltro evidenziato anche dall'OCC in sede di relazione sulla definitiva fattibilità dell'accordo e convenienza rispetto all'alternativa liquidatoria – che la proposta avanzata da Aldo Perlini – sebbene preveda un pagamento differito all'anno 2022 in relazione alla quota ipotecaria - risulta maggiormente conveniente rispetto all'alternativa liquidatoria in quanto prevede:

o il pagamento di una maggior somma in relazione al debito ipotecario, euro 729.681,86 in luogo dell'importo di euro 689.775,77 previsto nel riparto approvato nella procedura esecutiva; o l'integrale pagamento del debito residuo – da computarsi in via privilegiata ex art. 2778 c.c. (grado 3), in quanto trattasi di cambiale agraria – in due tranches di pari importo nell'anno 2024 e 2025 per un ammontare complessivo di euro 378.839,60; o il pagamento delle spese di intervento, in via prededucibile, per euro 5.405,81;

osservato, in tale contesto, come le proposte formulate ai creditori dei signori Aldo ed Enzo Perlini siano fondate in parte sulla vendita di beni immobili non strumentali all'attività avicola ed agricola ed in parte sull'incasso dei canoni di affitto in ragione del contratto di locazione sottoscritto con la società agricola Fattorie Valle del Misa di Perlini Enzo e C. ss. in relazione alla quale è stata documentata una adeguata prospettazione di risultato economico rispetto a quanto previsto;

rilevato conclusivamente come sia da ritenere rispettato il principio secondo cui, in tema di omologazione della proposta di composizione della crisi da sovraindebitamento di cui alla l. n. 3 del 2012, ai creditori muniti di privilegio, pegno o ipoteca, per i quali sia prevista la soddisfazione non integrale, va assicurato il pagamento in misura non inferiore a quella realizzabile, in ragione



della collocazione preferenziale sul ricavato in caso di liquidazione, avuto riguardo al valore di mercato attribuibile ai beni o ai diritti sui quali insiste la causa di prelazione, come attestato dall'organismo di composizione della crisi (in termini da ultimo Cass. n. 25427 del 09/06/2021);  
ritenuti conclusivamente sussistenti i presupposti per procedere all'omologa degli accordi di ristrutturazione dei debiti *de quibus*

**P.T.M.**

Visto l'art. 12 l. 3/2012

**OMOLOGA** gli accordi di ristrutturazione del debito depositati in data 19.05.2021 da Perlini Aldo e Perlini Enzo in proprio ed in qualità di titolari della ditta AZIENDA AGRICOLA PERLINI ENZO con sede in Ostra Vetere (AN), via Santissimo Crocifisso n.31, (con il patrocinio dell'avv. Giuseppe Muzi e del dott. Niccolò Di Bella e con l'ausilio dell'OCC dott. Camillo Catana Vallemani);

**DISPONE** l'immediata pubblicazione degli accordi e del presente decreto sul sito del Tribunale di Ancona;

**DISPONE** la pubblicazione degli stessi nel registro delle imprese.

Si comunichi

Ancona, lì 27/09/2021

Il Giudice delegato

dott.ssa Maria Letizia Mantovani

