

MINISTERO  
DELLE  
ATTIVITÀ PRODUTTIVE

PROGRAMMA INTEGRATIVO DEL  
PROGRAMMA  
DEI COMMISSARI STRAORDINARI  
delle società

CIRIO DEL MONTE ITALIA s.p.a. in A.S.

CIRIO DEL MONTE NV in A.S.

CIRIO FINANZIARIA s.p.a. in A.S.

CIRIO HOLDING s.p.a. in A.S.

relativo alla società

CIRIO IMMOBILIARE in A. S.

ai sensi dell'art. 86 D. Lgs. 8 luglio 1999, n. 270

I COMMISSARI STRAORDINARI  
PROF. AVV. LUIGI FARENGA  
DOTT. MARIO RESCA  
PROF. AVV. ATTILIO ZIMATORE

## INDICE

PREMESSA.....	3
1 LA SCELTA DEL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE .....	5
2 LINEE GUIDA DEL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE.....	8
2.1 <i>Descrizione delle attività da dismettere.....</i>	<i>8</i>
2.2 <i>Dati economico – finanziari della Cirio Immobiliare .....</i>	<i>14</i>
2.3 <i>Situazione patrimoniale della Cirio Immobiliare .....</i>	<i>17</i>
2.4 <i>Interventi per il soddisfacimento dei creditori .....</i>	<i>20</i>
2.5 <i>Modalità di cessione degli asset .....</i>	<i>21</i>
2.6 <i>Le manifestazioni di interesse pervenute.....</i>	<i>22</i>

### ALLEGATI

- A. RICORSO AL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA, SEZIONE FALLIMENTARE, EX ARTT. 3 E 82 D.LGS. 270/99
- B. SENTENZA DEL TRIBUNALE DI ROMA DEL 13 – 14 MAGGIO 2004 DI DICHIARAZIONE DELL’INSOLVENZA E AMMISSIONE ALLA PROCEDURA DI AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA
- C. DECRETO DI NOMINA DEI COMMISSARI STRAORDINARI DEL MINISTERO DELLE ATTIVITA’ PRODUTTIVE DEL 29 SETTEMBRE 2004

## PREMESSA

La Cirio Immobiliare S.p.a. (“Cirio Immobiliare” o “Società”) è una società immobiliare controllata al 100% dalla Cirio Finanziaria S.p.a. in amministrazione straordinaria, con sede a Roma (Via Valenziani, 10), cui fanno capo la proprietà e la gestione di tre immobili:

- Palazzo Giovanelli, immobile storico sito a Venezia in Via Cannaregio n. 2292;
- Immobile sito a Roma in Via Novaro n. 32;
- Fabbricato industriale sito a Fiorenzuola d’Arda (Piacenza) in Via San Protarso n. 39.

I Commissari Straordinari della *procedura madre* Cirio Del Monte Italia S.p.a., con ricorso depositato in data 19 gennaio 2004 e successivamente integrato in data 17 febbraio 2004, hanno chiesto al Tribunale Ordinario di Roma, Sezione Fallimentare, l’accertamento e la dichiarazione della sussistenza dei presupposti di legge di cui agli artt. 3, 80 e ss. del D.Lgs.vo 270/99 e conseguentemente l’ammissione della Cirio Immobiliare alla procedura di amministrazione straordinaria che già interessa alcune delle società del Gruppo Cirio, tra cui la capogruppo Cirio Finanziaria S.p.a.<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Il Tribunale di Roma, con sentenze del 7 e del 14 agosto 2003, ha dichiarato lo stato di insolvenza delle società Cirio Del Monte Italia spa, Cirio Del Monte NV, Cirio Finanziaria spa e Cirio Holding spa, tutte appartenenti al Gruppo Cirio Del Monte, dichiarandone altresì l’assoggettabilità al regime di amministrazione straordinaria (“A. S.”) di cui al D. Lgs. 270/99.

Con successiva decreto del 10 ottobre 2003 il medesimo Tribunale, vista anche la relazione dei Commissari Giudiziali Prof. Avv. Luigi Farenga, Dott. Mario Resca e Prof. Avv. Attilio Zimatore, redatta ai sensi degli artt. 27 e sgg. della D. Lgs. 270/99, ha dichiarato aperta la procedura di amministrazione straordinaria per le suddette società. La Cirio Del Monte Italia spa, unico soggetto in possesso dei requisiti dimensionali e patrimoniali necessari per l’ammissione al regime di A. S. di cui all’art. 2 del suddetto D. Lgs., è titolare della “procedura-madre” di cui all’art. 80 c. 1a dello stesso D. Lgs. 270/99.

Il Tribunale di Roma, con sentenza del 13 - 14 maggio 2004, ha dichiarato l'insolvenza di Cirio Immobiliare e la contestuale diretta ammissione alla procedura di amministrazione straordinaria ai sensi degli artt. 3, 80 e ss. del D.Lgs.vo 270/99.

L'ammissione della Società alla procedura di amministrazione straordinaria è quindi avvenuta, come evidenziato dal Ministero delle Attività Produttive in una lettera del 22 settembre 2004 indirizzata ai Commissari Cirio, senza passare per la fase di commissariamento giudiziale.

Il Ministero delle Attività Produttive, con decreto del 29 settembre 2004, *"preso atto della sentenza in data 13 – 14 maggio 2004 con la quale il Tribunale di Roma ha dichiarato l'insolvenza della Cirio Immobiliare S.p.a. e la ha contestualmente ammessa alla procedura di amministrazione straordinaria aperta nei confronti della Cirio Del Monte S.p.a. (procedura madre); ...; visto l'art. 85 del citato decreto legislativo 270/99, il quale dispone che alla procedura di amministrazione straordinaria della impresa del gruppo sono preposti gli stessi organi nominati per la procedura madre; ...; ritenuto, in relazione a quanto sopra, di dover formalizzare la nomina degli organi della procedura sopracitata;...."* ha nominato Commissari Straordinari di Cirio Immobiliare i medesimi commissari della procedura madre, Prof. Avv. Luigi Farenga, Dott. Mario Resca e Prof. Avv. Attilio Zimatore.

La relazione che segue costituisce, dunque, il programma integrativo dei Commissari Straordinari ("Programma") della Cirio Immobiliare S.p.a. in amministrazione straordinaria ex artt. 86 e 54 e seg. del D.Lgs. 270/1999.

## 1 LA SCELTA DEL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

La procedura di amministrazione straordinaria già in essere per il Gruppo Cirio si sta muovendo come noto all'interno di un "programma di cessione dei complessi aziendali"<sup>2</sup>. Cirio Immobiliare, come partecipazione detenuta al 100% da Cirio Finanziaria in amministrazione straordinaria, società che a sua volta controlla Cirio Del Monte Italia S.p.a., società titolare della procedura madre, rientrava tra le partecipazioni non funzionali indicate come **oggetto di cessione** nel programma del Gruppo.

Con l'ammissione di Cirio Immobiliare all'amministrazione straordinaria e come previsto dall'art. 86 del D.Lgs. 270/99, i Commissari Straordinari, nel presupposto dell'opportunità della gestione unitaria dell'insolvenza, devono predisporre un programma integrativo (di liquidazione dell'attivo della Società) al fine del soddisfacimento dei creditori (art. 86 comma 2 del D.Lgs. 270/1999).

Sebbene, infatti, la Cirio Immobiliare abbia per sua stessa natura come oggetto sociale l'acquisto, la gestione e la vendita di immobili civili e/o industriali, essa non ha mai avuto reale carattere operativo e non ha mai svolto concretamente attività di impresa.

Per tale motivo la Società è stata ammessa dal Tribunale di Roma alla procedura di amministrazione straordinaria unicamente in considerazione dell'opportunità della *gestione unitaria dell'insolvenza nell'ambito del gruppo Cirio Del Monte, proprio tenendo presente l'integrale controllo esercitato dalla Cirio Finanziaria.*

Il Tribunale di Roma ha inoltre condiviso *la circostanza che la Cirio Immobiliare è insolvente in quanto, nonostante il significativo patrimonio*

---

<sup>2</sup> Programma dei Commissari Straordinari di Cirio Del Monte Italia S.p.A. in A.S., Cirio Finanziaria S.p.A. in A.S., Cirio Holding S.p.A. in A.S. e Cirio del Monte NV in A.S. approvato dal Ministero delle Attività Produttive in data 9 dicembre 2003.

*immobiliare, essa è gravata, tra l'altro, da un ingentissimo debito di oltre 20 milioni di Euro nei confronti della S.S. Lazio S.p.a.*

Tale debito finanziario deriva dallo stretto collegamento che esisteva in passato tra la Cirio Finanziaria, la S.S. Lazio e la Cirio Immobiliare, tutte società all'epoca facenti parte del gruppo Cirio. Nel corso del 2003 la S.S. Lazio S.p.A. è però uscita dal gruppo.

Originaria creditrice della Cirio Immobiliare era la Cirio Finanziaria la quale, nel giugno 2002, ha ceduto il proprio credito alla S.S. Lazio al fine di fornire a quest'ultima l'assistenza finanziaria (patrimonializzazione) necessaria per la continuità aziendale. A fronte di tale cessione la Cirio Finanziaria ad oggi non ha mai ricevuto alcun corrispettivo. Pertanto, ai sensi dell' art. 67 della Legge Fallimentare del 16 marzo 1942 n. 267, ha la possibilità di agire contro la S.S. Lazio con un'azione revocatoria, salva la possibilità di trovare una conveniente soluzione transattiva.

Per i motivi sopra riportati, e più precisamente lo stato di insolvenza e la non operatività aziendale in cui versa la Cirio Immobiliare, nonché il *particolare coinvolgimento della Cirio Finanziaria* in entrambe queste situazioni, i Commissari Straordinari hanno richiesto e ottenuto dal Tribunale di Roma l'ammissione della Cirio Immobiliare alla procedura di amministrazione straordinaria nel presupposto della gestione unitaria dell'insolvenza del Gruppo Cirio, e di seguito presentano un programma di liquidazione dell'attivo della Società al fine del soddisfacimento dei creditori.

Come conferma dell'opportunità della scelta di un programma di dismissione degli immobili della Cirio Immobiliare (rappresentanti tra l'altro il 93% del totale dell'attivo della Società), si aggiunga l'esistenza di un

significativo interesse manifestato dal mercato per i tre *asset* di Roma, Venezia e Fiorentina d'Arda, come meglio evidenziato in seguito.

## **2 LINEE GUIDA DEL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE**

### **2.1** *Descrizione delle attività da dismettere*

Cirio Immobiliare S.p.a., società controllata al 100% da Cirio Finanziaria S.p.a. in A.S. e costituita nel 2002 dalla scissione della “Cirio Immobiliare e Agricola S.p.a.”, è una società immobiliare cui fanno capo la proprietà e la gestione dei seguenti immobili:

- Palazzo Giovanelli, immobile storico sito a Venezia in Via Cannaregio n. 2292 – Valore di libro: Euro 12,2 milioni circa (al 30.09.2004);
- Immobile sito a Roma in Via Novaro n. 32 – Valore di libro: Euro 9 milioni circa (al 30.09.2004);
- Fabbricato industriale sito a Fiorenzuola d’Arda (Piacenza) in Via San Protarso n. 39 – Valore di libro: Euro 150.000 circa (al 30.09.2004).

Attualmente la Società impiega 2 dipendenti (di cui un “impiegato” ed un “salariato fisso – custode”, tra l’altro attualmente impiegato presso Palazzo Visconti, di proprietà della Cirio Holding S.p.a. in A.S.).

Il patrimonio è costituito fondamentalmente dal valore di libro dei tre immobili di proprietà.

Ad oggi solamente l’immobile di via Novaro a Roma risulta in locazione, con un contratto 8 anni + 8 e prima scadenza 31 dicembre 2005 alla Holding Media e Comunicazione S.p.a. (gruppo La7) e un canone annuo di circa Euro 715.000.



Esistono poi cinque contratti di locazione (due di locazione abitativa e tre di locazione non abitativa - negozi) relativamente ad alcune limitate aree del piano terra di Palazzo Giovanelli, che assicurano alla Società ricavi medi annui pari a circa Euro 60.000.

Di seguito si riporta una analisi più dettagliata dei tre *asset* immobiliari di proprietà della Cirio Immobiliare:

– Palazzo Giovanelli

Palazzo Giovanelli è un fabbricato da cielo a terra ed aree annesse di notevole interesse storico e artistico, vincolato ai sensi della legge 1° giugno 1939 n°1089.

Il complesso immobiliare è ubicato a Venezia nel sestiere di Cannaregio, al centro di Venezia ed a meno di 1 km di distanza da Piazza San Marco.

Il palazzo è delimitato a nord dal Rio di Santa Fosca, ad est dal Rio di Noale, a sud dalla Strada Nuova e ad ovest dal Campiello della Chiesa.

Dell'edificio vi sono notizie antichissime, risalenti al periodo 1300 – 1400.

Esso si trova nel nucleo di originaria urbanizzazione della città di Venezia, quale centro storico, politico ed economico dell'insediamento cittadino.

Nel corso dei secoli il palazzo è stato oggetto di consistenti ampliamenti e ristrutturazioni. Al primo corpo di fabbrica gotico si aggiunse per opera dei Donà, intorno al 1600, prima un edificio prospiciente il Rio di Santa Fosca e poi, nel 1750 circa, un prolungamento dell'ala sud-ovest. Altri ampliamenti furono eseguiti dall'architetto Medusa tra il 1850 e il 1880.

L'attuale configurazione deriva sostanzialmente dall'ampliamento eseguito dall'architetto Medusa e dal suo contemporaneo intervento di

ristrutturazione, che raccordò i vari e distinti edifici al fine di renderli comunicanti tra loro.

Il complesso immobiliare è oggi costituito da circa 6.300 mq. di superficie totale, di cui:

- Palazzo: circa 5.300 mq. su quattro piani + 2 piani ammezzati
- Giardini: circa 700 mq.
- Negozi: circa 825 mq.

Palazzo Giovanelli presenta un valore di libro al 30.09.2004 di circa **Euro 12,2 milioni**, mentre i ricavi medi annui della Società derivanti dalla locazione di alcune limitate aree del piano terra del palazzo sono di circa Euro 60.000 (dati al 31.12.2003).

Di contro, va sottolineato che il mercato immobiliare italiano presenta oggi condizioni di prezzo molto favorevoli per un venditore, soprattutto in relazione ad immobili di notevole interesse storico ed artistico in città d'arte, quale è appunto Palazzo Giovanelli a Venezia.

A conferma di quanto detto, un'indagine di mercato effettuata dal Gruppo Gabetti nel corso del 2002 / 2003 stima che *per acquistare un immobile di pregio, cioè un palazzo notificato, nel semicentro di Venezia – i sestieri di San Polo, Santa Croce e Cannaregio – i prezzi ammontano a 2.400 euro al metro quadro.*

Pur considerando che la valutazione di un immobile, soprattutto se di notevole interesse storico ed artistico, deriva in modo sostanziale non solo dalla ubicazione topografica ma anche dallo stato di conservazione e dal particolare interesse soggettivo del potenziale acquirente, sulla base di tali prezzi al mq, deriverebbe un valore di mercato potenziale di Palazzo Giovanelli addirittura superiore al suo valore di libro.

A conferma di quanto detto sopra, la stima del *probabile valore di mercato del complesso immobiliare denominato "Palazzo Giovanelli"* è di **Euro 13,85 milioni**, effettuata in data 5 maggio 2003 dall'architetto Silvio Chinnici Botta (ultima perizia tecnica estimativa disponibile).

Va infine sottolineato il particolare interesse manifestato nel corso degli ultimi anni dal mercato italiano nei confronti di Palazzo Giovanelli, per il quale sono state ricevute circa 20 manifestazioni di interesse dal 2000 ad oggi.

Nel corso del 2002, a seguito dell'interesse manifestato dal mercato e della grave situazione di crisi economico-finanziaria in cui versava la Società e tutto il gruppo Cirio in generale, era stata promossa un'azione di dismissione di Palazzo Giovanelli.

Tale azione aveva portato alla stipula di un contratto preliminare di vendita per un importo complessivo di **Euro 9,8 milioni**, in considerazione anche degli ingenti investimenti stimati dalla controparte per la ristrutturazione dell'immobile.

La vendita, prevista per il mese di novembre 2002, non si è mai perfezionata poiché l'acquirente, allarmato dalle notizie circa le difficoltà finanziarie del gruppo Cirio, ha notificato un atto di citazione, temendo il rischio di una revocatoria fallimentare.

A tale proposito si rammenta che il comma primo dell'art. 50 d.lgs. 270 / 1999 stabilisce che *il commissario straordinario può sciogliersi dai contratti, anche ad esecuzione periodica, ancora ineseguiti o non ancora interamente eseguiti da entrambe le parti alla data di apertura dell'amministrazione straordinaria*, da cui si deduce la non vincolatività per Cirio Immobiliare del suddetto contratto preliminare di vendita.

La dismissione dell'immobile a tale prezzo (Euro 9,8 milioni) avrebbe comportato una perdita in conto capitale per la Società di Euro 2,5 milioni circa.

I Commissari Straordinari prevedono, infine, di dare incarico a un consulente tecnico opportunamente selezionato di redigere una perizia tecnica estimativa aggiornata dell'immobile.

– Via Novaro

La proprietà immobiliare di via Umberto Novaro (Roma) è costituita da due fabbricati comunicanti, ma distinti:

- una palazzina adibita ad uffici, rinnovata ed adeguata alle vigenti normative, costituita da un piano terra, da cinque piani in elevazione e da un piano interrato;
- un fabbricato a due piani, adibito a studi televisivi.

L'immobile è stato realizzato negli anni '60 ed è stato poi completamente ristrutturato tra il 1998 e il 1999.

L'ubicazione dell'immobile è molto interessante, posizionato tra il Foro Italico e Piazza Mazzini, vicinissimo alla RAI TV di Via Teulada, nel quartiere denominato Della Vittoria.

Il complesso immobiliare è attualmente adibito ad uffici e studi televisivi ed è in locazione, con un contratto 8 anni + 8 e prima scadenza 31 dicembre 2005, alla Holding Media e Comunicazione S.p.a. (gruppo La7).

Il complesso immobiliare ha una superficie complessiva di circa 4.300 mq, di cui:

- Uffici: circa 1.558 mq.

- Studi televisivi: circa 820 mq.
- Pertinenze: circa 1.464 mq.
- Terrazzi: circa 760 mq.

Il complesso immobiliare di Via Novaro presenta un valore di libro al 30.09.2004 di circa **Euro 9 milioni**, mentre i ricavi netti annui della Società derivanti dalla locazione dell'immobile sono di circa Euro 715.000 (dati al 31.12.2003).

In data 30 giugno 2004 l'architetto Guido d'Aquino di Caramanico ha rilasciato una perizia tecnica estimativa sull'immobile di Via Novaro a favore della Cirio Immobiliare.

Tale perizia si è basata su due differenti metodologie di valutazione, una *analitica* (fondata sulla capitalizzazione del reddito attribuibile all'immobile) ed una *empirica* (fondata sul valore attribuibile al mq. *a seconda delle destinazioni catastali e d'uso*).

Le due diverse metodologie hanno portato a *valori di mercato* molto vicini tra loro, pari a circa **Euro 15,4 milioni** e **Euro 13,6 milioni**. Il perito ha dunque ritenuto che le due diverse metodologie si *convalidano l'un l'altra* infatti la *"forbice"* tra i due valori è di Euro 1.860.400,00. Se si ricava la *media dei valori su ricercati*, risulta che il *"Valore Commerciale"* medio è di **Euro 14,5 milioni** e tale si ritiene sia il *valore assai prossimo al "Vero Valore di Mercato"*.

Il valore della perizia dovrà essere però riconsiderata alla luce della situazione locativa dell'immobile al momento della vendita.

– Fabbricato industriale a Fiorenzuola d'Arda

L'immobile è un ex deposito latte attualmente in disuso, ubicato nella zona periferica di Fiorenzuola d'Arda, in provincia di Piacenza.

Il sito, a conformazione irregolare ed in declino sul lato posteriore, è parzialmente recintato. Il grado di manutenzione è insufficiente.

Sull'area di circa 4.300 mq. insiste un capannone industriale costituito da:

- Piano seminterrato: circa 600 mq.
- Piano rialzato: circa 820 mq.
- Primo piano: circa 48 mq.
- Magazzino: circa 133 mq.
- Cabina elettrica: circa 10 mq.

L'immobile presenta un valore di libro al 30.09.2004 di circa **Euro 150.000.**

Non esistono perizie tecniche estimative aggiornate sul fabbricato industriale di Fiorenzuola d'Arda.

## **2.2** *Dati economico – finanziari della Cirio Immobiliare*

La Cirio Immobiliare è una società immobiliare il cui patrimonio è costituito fondamentalmente dagli immobili di proprietà, il cui valore complessivo pesa per circa il 93% sul totale dell'attivo.

L'unica fonte di reddito aziendale è data dalla riscossione dei canoni di locazione relativi ai due immobili. L'unico immobile locato per un canone significativo è quello di Via Novaro, sicchè la Società non è oggi in grado di coprire con il proprio fatturato i costi di gestione e gli oneri finanziari.

A causa di tale situazione di deficit economico, dovuta sia al ridotto reddito generato dal patrimonio a disposizione sia alla grave situazione di crisi finanziaria in cui ha versato negli ultimi anni il gruppo Cirio nel suo complesso, che non ha permesso alla Cirio Immobiliare di portare a termine quegli investimenti necessari soprattutto a Palazzo Giovanelli per renderlo maggiormente appetibile sul mercato (non solo in termini di una eventuale cessione ma anche in termini di locazione immobiliare), la Cirio Immobiliare ha evidenziato perdite sia nel 2002 sia nel 2003, rispettivamente per Euro 1,8 milioni e Euro 1,5 milioni.

A causa di tali perdite, nel 2003 la Cirio Immobiliare presentava una perdita di esercizio di Euro 1,5 milioni e una perdita complessiva (data dalla somma delle perdite 2002 e 2003) pari a Euro 3,3 milioni. Tale circostanza ha reso necessaria la convocazione dell'assemblea straordinaria, tenutasi in data 24 maggio 2004, per deliberare lo *stato di scioglimento in cui versa la società ai sensi dell'art. 2484 n. 4 c.c.* e la messa in liquidazione della Società.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa sull'andamento economico della Cirio Immobiliare negli anni 2002 e 2003 (bilanci al 31 dicembre), nonché il conto economico della Società al 30 giugno 2004 (da "Bilancio di Liquidazione") ed al 30 settembre 2004 (dati più recenti forniti dal management della Società):

<b>Cirio Immobiliare - principali dati economico-finanziari 2002-2004</b>		<i>Dati in € '000</i>			
	<b>dic-02</b>	<b>dic-03</b>	<b>giu-04</b>	<b>set-04</b>	
<b>Valore della produzione</b>	<b>738</b>	<b>792</b>	<b>215</b>	<b>419</b>	
Ricavi da Affitti	738	773	209	413	
Riaddebito Costi Personale		19	6	6	
<b>Costi della Produzione</b>	<b>(236)</b>	<b>(256)</b>	<b>(35)</b>	<b>(171)</b>	
Servizi	(67)	(54)	(5)	(50)	
Personale	(69)	(101)	(29)	(70)	
Oneri diversi di gestione	(100)	(101)	(1)	(51)	
<b>EBITDA</b>	<b>502</b>	<b>536</b>	<b>180</b>	<b>248</b>	
<i>Margine % su fatturato</i>	<i>68%</i>	<i>68%</i>	<i>84%</i>	<i>59%</i>	
Ammortamenti e Svalutazioni	(808)	(803)	(213)	(213)	
<b>EBIT</b>	<b>-306</b>	<b>-267</b>	<b>-33</b>	<b>35</b>	
<i>Margine % su fatturato</i>	<i>-41%</i>	<i>-34%</i>	<i>-15%</i>	<i>8%</i>	
Gestione Finanziaria	(1.324)	(1.249)	(170)	(363)	
Gestione Straordinaria	(148)	(6)	n.a	n.a	
<b>EBT</b>	<b>(1.778)</b>	<b>(1.522)</b>	<b>(203)</b>	<b>(328)</b>	
Imposte		(12)	n.a	n.a	
<b>Utile/(Perdita)</b>	<b>(1.778)</b>	<b>(1.534)</b>	<b>(203)</b>	<b>(328)</b>	

L'analisi dei risultati della Società negli ultimi tre esercizi evidenzia l'incapacità della Cirio Immobiliare di generare ricavi in grado di fare fronte a tutti i propri costi / spese caratteristici (*EBIT Margin* negativo dal 2002 fino ad oggi) e di coprire il costo del proprio indebitamento finanziario, tra l'altro molto significativo se rapportato al valore degli *asset* della Società (come dettagliato nel capitolo successivo).

La Cirio Immobiliare, come società di *real estate*, ha due strade per valorizzare il proprio patrimonio, la locazione immobiliare degli *asset* o la dismissione degli stessi ad un valore superiore rispetto al valore contabile.

La Società, però, non ha oggi le risorse finanziarie sufficienti per effettuare quegli investimenti ancora necessari (soprattutto per quel che concerne Palazzo Giovanelli) per la valorizzazione dei propri *asset* immobiliari, a



conferma della opportunità di avviare quanto prima la cessione degli stessi.

### 2.3 Situazione patrimoniale della Cirio Immobiliare

La tavola seguente riporta lo stato patrimoniale della Cirio Immobiliare negli anni 2002 e 2003 (bilanci al 31 dicembre), nonché al 30 giugno 2004 (da "Bilancio di Liquidazione") ed al 30 settembre 2004 (dati più recenti forniti dal management della Società):

<b>Cirio Immobiliare - Situazione Patrimoniale 2002-2004</b>					<i>Dati in € '000</i>
	<b>dic-02</b>	<b>dic-03</b>	<b>giu-04</b>	<b>set-04</b>	
<b>Totale Immobilizzazioni</b>	<b>22.361</b>	<b>21.558</b>	<b>22.021</b>	<b>22.021</b>	
Immobilizzazioni Immateriali	63	63	63	63	
Immobilizzazioni Materiali	22.298	21.495	21.282	21.282	
Immobilizzazioni Finanziarie			676	676	
<b>Attivo Circolante</b>	<b>361</b>	<b>874</b>	<b>660</b>	<b>795</b>	
Disponibilità Liquide	3	168	386	729	
Crediti Commerciali	354	702	273	64	
Ratei e Risconti Attivi	4	4	1	2	
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>22.722</b>	<b>22.432</b>	<b>22.681</b>	<b>22.816</b>	
<b>Debiti</b>	<b>21.864</b>	<b>23.101</b>	<b>23.552</b>	<b>23.809</b>	
<b>Fondo TFR</b>	<b>54</b>	<b>61</b>	<b>62</b>	<b>65</b>	
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>804</b>	<b>(730)</b>	<b>(933)</b>	<b>(1.058)</b>	
Capitale Sociale	2.582	2.582	2.582	2.582	
Utili (Perdite) portati a nuovo	0	(1.778)	(3.312)	(3.312)	
Utili (Perdite) dell'esercizio	(1.778)	(1.534)	(203)	(328)	
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>22.722</b>	<b>22.432</b>	<b>22.681</b>	<b>22.816</b>	

La tavola evidenzia la situazione di deficit patrimoniale in cui versa la Società dal 31.12.2003, che ha reso necessaria la delibera di liquidazione ai sensi dell'art. 2484 n. 4 c.c. da parte dell'assemblea straordinaria.

La Cirio Immobiliare presenta una situazione patrimoniale ben definita, in cui il 93% dell'attivo è rappresentato dai tre immobili di proprietà, il cui valore di libro complessivo risulta però inferiore rispetto al valore dell'indebitamento societario.

Si rende dunque necessaria una analisi più dettagliata di queste due voci.

La tabella seguente fornisce un'analisi di dettaglio della voce immobilizzazioni materiali, evidenziando tra l'altro il diverso peso che i tre immobili hanno sul patrimonio della Società (è senz'altro preponderante l'impatto patrimoniale degli immobili di Venezia e Roma rispetto a quello di Fiorenzuola d'Arda).

*Dati in € '000*

<b>Immobilizzazioni Materiali al 30.09.2004</b>				
	<b>Palazzo Giovanelli</b>	<b>Via Novaro (Roma)</b>	<b>Fiorenzuola d'Arda</b>	<b>TOTALE</b>
Valore di Bilancio *	12.155	8.980	147	<b>21.282</b>
<i>% sul totale</i>	<i>57%</i>	<i>42%</i>	<i>1%</i>	

Un'analisi di dettaglio del debito, invece, evidenzia la preponderanza dell'indebitamento finanziario societario e la concentrazione dello stesso nei confronti di due sole realtà aziendali: la S.S. Lazio S.p.a. (ex società facente parte del gruppo Cirio) e il Credito Fondiario e Industriale - FONSPA.

La seguente tabella riporta il debito finanziario della Cirio Immobiliare per società creditrice:

Dati in € '000

<b>Indebitamento Finanziario</b>			
	<u>dic-03</u>	<u>giu-04</u>	<u>set-04</u>
<b>Totale Debito</b>	<b>23.101</b>	<b>23.552</b>	<b>23.809</b>
<b>Totale Debito Finanziario</b>	<b>22.314</b>	<b>22.610</b>	<b>22.677</b>
<i>% sul totale</i>	<i>97%</i>	<i>96%</i>	<i>95%</i>
di cui:			
verso FONSPA	1.391	n.a.	1.422
verso SS Lazio	20.923	n.a.	21.255

Nota: Dati forniti dal Management della Società

L'elevata esposizione finanziaria della Cirio Immobiliare verso la S.S. Lazio ed il *particolare coinvolgimento della Cirio Finanziaria*, originaria creditrice della Cirio Immobiliare e cedente del credito stesso alla S.S. Lazio nel giugno 2002 (come meglio dettagliato nel successivo paragrafo) nonchè proprietaria del 100% della Società, sono state il motivo principale della richiesta da parte della Amministrazione Straordinaria Cirio Del Monte di una *gestione unitaria dell'insolvenza nonché dell'attivo, oltre che del passivo*.

Va rammentato, infatti, che il debito finanziario nei confronti della S.S. Lazio, attualmente superiore ai 20 milioni di euro, rappresenta la causa principale del deficit finanziario e patrimoniale in cui versa la Società e trae origine dallo stretto collegamento che esisteva in passato tra la Cirio Finanziaria, la S.S. Lazio e la Cirio Immobiliare, tutte società all'epoca facenti parte del gruppo Cirio.

Originaria creditrice della Cirio Immobiliare era la Cirio Finanziaria la quale, nel giugno 2002, ha ceduto il proprio credito alla S.S. Lazio al fine di fornire a quest'ultima l'assistenza finanziaria (patrimonializzazione) necessaria per la continuità aziendale.

A fronte di tale cessione di credito, infatti, la Cirio Finanziaria è divenuta a sua volta creditrice verso la S.S. Lazio per il medesimo importo, in quanto invece di incassare il prezzo lo ha “postergato”.

La Cirio Finanziaria, quindi, ex art. 67 della Legge Fallimentare del 16 marzo 1942 n. 267, per la quale *sono revocati gli atti a titolo oneroso compiuti nei due anni anteriori alla dichiarazione di fallimento in cui le prestazioni eseguite o le obbligazioni assunte dal fallito sorpassano notevolmente ciò che a lui è stato dato o promesso*, ha la possibilità di agire contro la S.S. Lazio con un’azione revocatoria, in quanto l’operazione di cessione del credito è avvenuta entro i termini stabiliti dalla legge.

Si segnala tuttavia che tra Cirio Finanziaria e S.S. Lazio sono intercorse trattative per una definizione transattiva che già è stata portata all’attenzione dell’Autorità di Vigilanza.

#### **2.4 Interventi per il soddisfacimento dei creditori**

Dalle analisi svolte e da quanto riportato nei precedenti paragrafi, si può concludere che i Commissari Straordinari interverranno principalmente su due diversi fronti.

- i. La dismissione degli immobili di proprietà della Cirio Immobiliare al fine del soddisfacimento dei creditori;
- ii. Il riacquisto in capo a Cirio Finanziaria della titolarità del proprio credito di circa Euro 21 milioni, mediante un accordo con la S.S. Lazio o alternativamente mediante un’azione revocatoria nei confronti della stessa.

## **2.5 Modalità di cessione degli asset**

Le linee-guida della procedura che sarà seguita per la cessione degli immobili della Cirio Immobiliare saranno coerenti, *mutatis mutandis*, rispetto a quelle già adottate per la dismissione degli asset rappresentanti il *core business* delle società del Gruppo Cirio Del Monte già in A. S. Di seguito le riepiloghiamo brevemente:

1. pubblicazione sulla stampa di un invito a manifestare interesse e presentare offerte preliminari per l'acquisto dei tre asset immobiliari di proprietà della Cirio Immobiliare (i soggetti che hanno già manifestato tale interesse, in maniera spontanea, saranno direttamente sollecitati a darne formale conferma nelle forma richiesta dall'invito e a presentare un'offerta preliminare);
2. preparazione di tre diversi documenti che descrivano in modo generale e sintetico i singoli immobili oggetto di cessione (schede informative), da poter inviare, su richiesta, ai soggetti interessati a formulare un'offerta preliminare;
3. verifica del contenuto delle offerte preliminari da un punto di vista economico;
4. organizzazione di Data Room e/o visite presso gli immobili, dove le controparti potranno raccogliere informazioni di maggiore dettaglio circa gli asset oggetto di vendita;
5. richiesta alle controparti di presentare offerte vincolanti;
6. avvio di una gara tra gli offerenti per la realizzazione del miglior prezzo.

Le fasi descritte delineano un percorso indicativo che potrà essere modificato e/o ridotto in funzione delle specifiche esigenze connesse a ciascuna operazione di cessione, con particolare riguardo alle caratteristiche peculiari dei singoli asset ovvero al tipo e all'entità dell'interesse manifestato dal mercato.

## **2.6 Le manifestazioni di interesse pervenute**

Nel corso del 2004 sono pervenute già 9 manifestazioni di interesse spontanee da soggetti privati, fondi di investimento e intermediari immobiliari, come di seguito riepilogato:

	<b>Palazzo Giovanelli</b>	<b>Via Novaro (Roma)</b>	<b>Fiorenzuola d'Arda</b>	<b>Tutti gli Immobili</b>
<b>Nazionali</b>	3	2	0	4

\* \* \* \* \*

Roma, 3 febbraio 2005

prof. avv. Luigi Farenga

dott. Mario Resca

prof. avv. Attilio Zimatore

## **ALLEGATI**

- A. RICORSO AL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA, SEZIONE FALLIMENTARE, EX ARTT. 3 E 82 D.LGS. 270/99**
- B. SENTENZA DEL TRIBUNALE DI ROMA DEL 13 - 14 MAGGIO 2004 DI DICHIARAZIONE DELL'INSOLVENZA E AMMISSIONE ALLA PROCEDURA DI AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA**
- C. DECRETO DI NOMINA DEI COMMISSARI STRAORDINARI DEL MINISTERO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE DEL 29 SETTEMBRE 2004**