



## IL TRIBUNALE DI SPOLETO

### UFFICIO FALLIMENTARE

riunito in camera di consiglio nelle persone dei seguenti Magistrati:

- dott. Silvio Magrini Alunno           Presidente
- dott.ssa Sara Trabalza               Giudice rel/est.
- dott. Alberto Cappellini           Giudice

ha emesso il seguente

#### DECRETO

sulla proposta di concordato semplificato ex art. 25 sexies CCII, depositata in data 31.01.2023 dalla **P.M.G. S.R.L.** con sede in Spoleto (06049 PG), Loc. S. Giovanni di Baiano, Via C. Marx n. 23/25, c.f. e iscrizione al Registro Imprese di Perugia nr. 03401560549 e R.E.A. PG – 286755, in persona dell'Amministratore Unico Sig. Pimpinicchio Maurizio - che ad ogni effetto di legge sottoscrive il presente atto-, elettivamente domiciliata in Perugia, Via Cacciatori delle Alpi, 28 presso lo studio dell'Avv. Fabio Dominici, C.F. DMNFBA63S06G478A, pec: fabio.dominici@avvocatiperugiapec.it, che la rappresenta e difende in forza di mandato in calce al ricorso;

- ricorrente

udita la relazione del giudice delegato;

premesso che:

- in data 31.01.2023 la società istante ha proposto ricorso per concordato semplificato ex art. 25 sexies CCII;
- il suddetto ricorso è stato ritualmente comunicato al P.M. in sede e al Registro delle imprese presso la C.C.I.A.A. di Perugia entro il giorno successivo al deposito, ai sensi dell'art. 25 sexies comma 2 CCII;
- in data 15.02.2023, è stata richiesta dall'esperto nominato, ai sensi dell'art. 17 comma 8 l'archiviazione dell'istanza di composizione negoziata, dovendo dunque ritenersi come la medesima decorra, invero, dal deposito della relazione del medesimo esperto, Dott. Paolo Fratini, datata 7.12.2022, dovendosi ritenere rispettato il termine di cui al citato art. 17;

osservato che:

- la domanda proviene da una società che risulta tuttora iscritta nel Registro delle imprese (cfr. art. 33 comma 4 CCII, ritenuto applicabile anche alla presente fattispecie, che prevede la inammissibilità della

domanda, tra l'altro, di accesso alla procedura di concordato, laddove proposta da imprenditore cancellato dal registro delle imprese);

- va dichiarata la competenza territoriale di questo Tribunale, trattandosi di impresa la cui sede principale, coincidente fino a prova contraria con la sede legale (v. Cass., SS.UU., 5945/2013; Cass., SS.UU., 15872/2013; Cass. 23719/2014; Cass. 6686/2012; Cass. 12557/2012; nonché, Cass., SS.UU., 5688/2015) è sita in Spoleto, Comune compreso nel circondario del Tribunale adito, anche ai sensi dell'art. 27 CCII, da più di un anno prima del deposito del ricorso (cfr. art. 28 CCII);
- vanno ritenuti sussistenti i presupposti soggettivi di ammissione alla procedura di concordato semplificato, reputandosi come - nel silenzio dell'art. 25 (che parla genericamente di imprenditore) e stante il mancato richiamo dell'art. 2 let. d) CCII - alla nuova procedura concordataria semplificata possono fare ricorso, dal punto di vista soggettivo, solo e tutti coloro che possono chiedere la nomina dell'esperto per la composizione negoziata; poiché tale nomina può chiederla qualsiasi "imprenditore commerciale e agricolo che si trovi in condizioni di squilibrio patrimoniale o economico-finanziario che ne rendono probabile la crisi o l'insolvenza", (art. 12, co. 1 CCII), appare del tutto palese l'idea del legislatore di dare accesso alla nuova procedura a qualsiasi imprenditore commerciale o agricolo, anche soggetto alla liquidazione giudiziale ed alle altre procedure di regolazione della crisi; nella specie, la ricorrente è una impresa commerciale avente, quale oggetto sociale, l'acquisto e la vendita di immobili ed attività immobiliare in genere, come risultante dalla visura camerale in atti;
- va inoltre dichiarata la sussistenza del presupposto oggettivo richiesto dall'art. 25 quater CCII ovvero "*le condizioni di squilibrio patrimoniale economico-finanziario che ne rendono probabile la crisi o l'insolvenza*", alla luce della documentazione allegata in cui trovano riscontro le deduzioni della ricorrente: le cause vengono fatte risalire alla carenza di liquidità della predetta società, pure in presenza di un patrimonio immobiliare assolutamente capiente;
- la volontà di procedere alla presentazione della odierna domanda, rientrando tra gli strumenti di regolazione della crisi e dell'insolvenza, risulta da verbale ex art. 120 bis, co. 1 CCII, redatto dal notaio Dott. Francesco Ansidei di Catrano in data 16.02.2023, rep. 7309, racc. 4691, nel quale confluisce (ad integrazione di quanto precedentemente prodotto in data 31.01.2023) la determinazione assunta in via esclusiva dall'amministratore unico in conformità a quanto stabilito dall'art 120 bis comma 1 CCII; la medesima domanda è sottoscritta dal l.r.p.t. della ricorrente nonché ai sensi dell'art. 40 CCII, nonché dal legale, ai sensi dell'art. 125 c.p.c.;
- la produzione della documentazione di cui all'art. 39 CCII risulta regolare e completa, avuto riguardo:
  - a) alle scritture contabili e fiscali obbligatorie, avuto riguardo, ai bilanci relativi agli ultimi tre esercizi prodotti in atti;
  - b) alla relazione sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria aggiornata, allo stato particolareggiato ed estimativo delle attività, alla certificazione sui debiti fiscali e contributivi come da documentazione prodotta in data 21.02.2023;

- c) all'elenco nominativo dei creditori e l'indicazione dei rispettivi crediti e delle cause di prelazione, nonché all'elenco nominativo di coloro che vantano diritti reali e personali su cose in suo possesso e l'indicazione delle cose stesse e del titolo da cui sorge il diritto. Gli elenchi, in particolare, contengono l'indicazione del domicilio digitale dei creditori e dei titolari di diritti reali e personali che ne sono muniti, come da documentazione integrativa prodotta il 21.02.2023;
  - d) alla relazione riepilogativa degli atti di straordinaria amministrazione di cui all'articolo 94, comma 2, compiuti nel quinquennio anteriore, anche in formato digitale.
- la relazione finale dell'esperto Dott. Paolo Fratini, di cui al comma 1 dell'art. 25 sexies CCII contiene la dichiarazione di svolgimento delle trattative secondo buona fede e correttezza e quella per cui le soluzioni individuate ai sensi dell'art. 23 commi 1 e 2 lettera b) non sono praticabili;
  - è stato ancora acquisito il parere dell'esperto, con specifico riferimento ai presumibili risultati della liquidazione ed alle garanzie offerte, reso in data 21.02.2023;

ritenuto, allora ed al riguardo, con precipuo riferimento al giudizio che è chiamato ad esprimere il Tribunale, ai sensi dell'art. 25 sexies comma 3 CCII, relativamente alla "ritualità della proposta" formulata, richiamandosi i primi autorevoli commentatori della disposizione in esame, come lo stesso debba prendere le mosse dalla valutazione da esprimere in sede di concordato fallimentare ex art. 125 l.f.;

ritenuto allora che per dar corso alla procedura, il Tribunale debba eseguire due operazioni: valutare la ritualità della proposta ed acquisire la relazione finale dell'esperto - che contiene anche il suo giudizio sulla correttezza dello svolgimento delle trattative nella fase negoziale – oltre che il parere dello stesso esperto sui presumibili risultati della liquidazione;

ritenuto, conseguentemente, come il controllo che il Tribunale è chiamato a compiere nella fase iniziale sia solo formale e teso a verificare che la relazione dell'esperto contenga il giudizio, positivo o negativo, sulla buona fede e correttezza del comportamento del debitore nella fase della composizione negoziata e che il parere includa un giudizio, qualunque ne sia l'esito, sui risultati della liquidazione;

rilevato, nello specifico, come l'esperto nominato abbia dichiarato di ritenere plausibili i risultati della liquidazione previsti nella proposta, sia pure con le rettifiche di valore apportate nel parere del 21.02.2023;

ritenuto, in definitiva, come il Tribunale debba valutare la correttezza del percorso relativo alla presentazione della domanda (presenza della documentazione richiesta, della relazione finale e del parere positivo dell'esperto, presentazione del ricorso nel termine di legge, competenza del tribunale adito, legittimazione del proponente, ecc.) per procedere alla nomina dell'ausiliario ex art. 68 c.p.c. ed alla fissazione della data dell'udienza di omologa, salvo che non rilevi, ab origine, la sussistenza di una manifesta inattitudine del piano a raggiungere gli obiettivi che poi dovranno essere oggetto del giudizio di omologa, con esclusione di ogni valutazione di merito della relazione finale dell'esperto;

circoscritto, dunque, il sindacato sulla "ritualità della proposta" a quanto sopra evidenziato;

evidenziato, quanto alla proposta di concordato, come:

- la ricorrente, conformemente al dettato dell'art. 25 sexies CCII proponga un concordato puramente liquidatorio, prevedendo l'integrale cessione a terzi dei beni senza contemplare una continuazione

dell'attività imprenditoriale, neppure parziale, in capo alla proponente o a soggetti cessionari; ciò, in linea con la specifica previsione dell'art. 25 sexies co. 1 CCII, che consente di proporre ai creditori, unicamente, "un concordato per cessione dei beni";

- il patrimonio della società indicato in proposta è rappresentato, per quanto si legge in ricorso, "*in via pressoché esclusiva dai beni immobili di proprietà della società, la quale - già prima dell'accesso alla procedura di Composizione Negoziata - aveva conferito incarico all'Arch. Marco Cintioli di Spoleto di procedere alla valutazione degli stessi. In data 19/1/2023 il tecnico incaricato ha predisposto il proprio elaborato (all. 5), giurato in pari data, quantificando il valore dei beni immobili in complessivi euro 1.160.000,00, di cui euro 596.000,000 con riferimento all'Immobile 1), euro 480.000,00 con riferimento all'Immobile 2) ed euro 44.000,00 con riferimento all'Immobile 3); per una analitica descrizione del compendio immobiliare, per la sua esatta identificazione catastale, per i gravami insistenti sulle singole unità immobiliari che lo compongono e per la dettagliata illustrazione dei criteri di valutazione adottati, si rinvia alla perizia giurata allegata.*

*L'ulteriore attivo esistente, pari ad euro 12.833,54, è costituito dalla liquidità disponibile (Cassa assegni circolari e saldo attivo del c/c 13650 acceso presso Banca Popolare di Cortona)".*

- il passivo complessivamente stimato è pari ad euro 716.279,14, alla data del 31.12.2022 ed è sintetizzato nella tabella riportata a pag. 4 e 5 del ricorso;
- la proposta prevede l'integrale pagamento delle spese di procedura, dei creditori prededucibili, dei creditori privilegiati, nonché l'integrale pagamento dei chirografari, ivi leggendosi come il surplus stimato verrà attribuito ai creditori del concordato semplificato proposto dalla società Electrocasa s.a.s., proponente analogo procedura, come da vincolo di destinazione costituito ai sensi dell'art. 2645 ter c.c. con atto a rogito Notaio Francesco Ansidei di Catrano di Perugia, rep.6040;
- nello specifico, la stessa proposta può essere riassunta come segue:

<b>Situazione patrimoniale concordataria</b>	
Liquidità disponibile	12.833,54
Immobili	1.160.000,00
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>1.172.833,54</b>
Esperto composizione negoziata	12.480,00
Consulenti società	35.880,00
Ausiliario Tribunale	20.800,00
Perito immobili	5.200,00
Liquidatore	20.800,00
IMU	20.300,00
Spese gestione società	15.750,00
<b>Totale spese prededucibili</b>	<b>131.210,00</b>
Ipotecari "interni"	260.131,73
Ipotecari "esterni"	140.803,50
2751bis2	4.919,55
2752	139.207,04
2754	69,72
Altri chirografari	19.062,60

Chirografari - Fidejussioni ELECTROCASA	152.085,00
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>716.279,14</b>
<b>Residuo attivo</b>	<b>325.344,41</b>

- allo stato, la proposta è da ritenersi conforme alla previsione dell'art. 25 sexies CCII e, dunque, rituale, in quanto prevede di realizzare, mediante la liquidazione dell'intero attivo (in conformità, tra l'altro, con il principio enunciato dall'art. 2740 c.c. secondo cui i creditori devono potersi soddisfare sull'intero patrimonio del debitore: v. Cass. 6022/2014), il pagamento integrale dei crediti prededucibili e privilegiati e una soddisfazione percentuale dei creditori chirografari, nella specie, in misura integrale;

ritenuto, quanto al piano di liquidazione (non essendo prevista, allo stato attuale, ai sensi del citato art. 25 sexies CCII, la specifica previsione dei tempi di realizzo) come la società proponente preveda comunque di adempiere alla proposta procedendo alla liquidazione entro il 30.06.2026. Nello specifico, si legge nel ricorso che *“il Piano contempla una durata fino al 30/6/2026 e prevede la completa liquidazione dell'attivo immobiliare, secondo le modalità e la tempistica di seguito illustrate, con un realizzo compreso tra euro 1.172.833,54 ed euro 1.060.033,54, comprensivo della modestissima liquidità esistente alla data di riferimento, pari ad euro 12.833,54.*

*Più precisamente, si tratta di alienare i seguenti beni immobili:*

- Immobilie 1, ubicato in Spoleto, Via Karl Marx, costituito da tre distinte unità immobiliari, autonome ed indipendenti, separatamente alienabili, costituite da:
  - *Unità Immobiliare A, adibita a negozio della superficie di mq. 200, valore di stima € 240.000,00;*
  - *Unità Immobiliare B, adibita a negozio della superficie di mq. 200, valore di stima € 240.000,00;*
  - *Unità Immobiliare C, adibita a magazzino della superficie di mq. 290, valore di stima € 116.000,00;*
- Immobilie 2, adibito a negozio della superficie di mq. 400 ubicato in Spoleto, Via Karl Marx, valore di stima € 520.000,00;
- Immobilie 3, area edificabile ubicata in Spoleto, Via Karl Marx, valore di stima € 44.000,00.

*Nell'interesse esclusivo dei creditori, si tratta di individuare modalità di vendita che non determinino un deprezzamento dei valori di realizzo degli immobili.*

*Per il primo anno successivo all'auspicata omologa, la società intende ricercare - con l'ausilio di agenzie immobiliari già incaricate - soggetti interessati all'acquisto al valore di stima, attraverso un percorso che assicuri, da un lato, la massima tutela negoziale per i potenziali acquirenti e, dall'altro, la miglior soddisfazione dei creditori mediante l'interpello del mercato tramite procedura competitiva, percorso così articolato:*

- 1) *stipulazione con i promissari acquirenti, i quali abbiano formulato proposte di acquisto che prevedano per ogni unità immobiliare oggetto di cessione un corrispettivo non inferiore al valore di stima determinato dall'Arch. Marco Cintioli nella perizia allegata di contratto preliminare di vendita dell'immobile sospensivamente condizionato a procedura competitiva e quindi alla mancata formulazione*

*da parte di terzi interessati di offerte migliorative da stimolare con invito all'acquisto sottoposto ad idonea pubblicità e da subordinare al versamento di cauzione non inferiore all'acconto versato dal promissario acquirente;*

- 2) procedura competitiva consistente nella pubblicazione di invito all'acquisto contenente le condizioni di vendita e, in caso di formulazione di proposte migliorative, nello svolgimento avanti a Notaio di gara tra il promissario acquirente ed i proponenti;*
- 3) aggiudicazione provvisoria al promissario acquirente (in caso di avveramento della condizione sospensiva) o al miglior offerente all'esito della gara;*
- 4) stipulazione del contratto definitivo di vendita con versamento diretto del prezzo nel conto della procedura e, all'esito dell'adempimento, emissione su richiesta della istante, da parte del Giudice Delegato, di Decreto di cancellazione dei gravami ai sensi dell'art. 108 L.F.*

*Decorso il primo anno dall'omologa, la vendita potrà avvenire mediante espressioni di procedure competitive, a cura del Liquidatore, con ribasso dei prezzi di vendita nella misura del 10% durante il secondo anno ed eventualmente di un ulteriore 10% durante il terzo ed ultimo anno di durata del Piano.*

*Sulla base delle ipotesi formulate, quindi, dalla liquidazione di tutti i beni immobili potrà essere ricavata una somma compresa tra un minimo di euro 1.047.200,00 (laddove tutti i beni fossero venduti secondo le previsioni del Piano) ed un massimo di euro 1.160.000,00 (laddove, invece, tutti i beni fossero venduti nel primo anno, nel rispetto dei valori di perizia)..."*

P.Q.M.

Visto l'art. 25 sexies CCII

#### NOMINA

Ausiliario, ai sensi dell'articolo 68 del codice di procedura civile, la Dott.ssa Alessandra Restucci la quale dovrà far pervenire l'accettazione dell'incarico entro tre giorni dalla comunicazione, chiarendosi come allo stesso ausiliario si applichino le disposizioni di cui agli articoli 35, comma 4-bis, e 35.1 del codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159. Si osservano altresì le disposizioni di cui all'articolo 35.2 del citato decreto legislativo n. 159 del 2011.

#### ASSEGNA

Termine al medesimo ausiliario, per il deposito del parere di cui al comma 4 dell'art. 25 sexies CCII sino al 20.04.2023 il quale dovrà incentrarsi su di una valutazione relativa ai dati aziendali, al contenuto della proposta, al rispetto delle cause legittime di prelazione, alla fattibilità del piano, intesa come la sua non manifesta inattitudine ad assicurare a ciascun creditore una utilità (intesa anche in senso economico e non solamente monetario) e con la precisazione per cui, a dover essere accertata negativamente è la non ricorrenza dell'evidenza attuale ed immediata, non già prognostica, del piano, a realizzare la causa del concordato; il parere dovrà poi incentrarsi sulla verifica dell'assenza di pregiudizio per i creditori rispetto all'alternativa della liquidazione giudiziale (richiedendosi il raggiungimento di un risultato minimo di equivalenza tra la proposta

in esame e la liquidazione giudiziale e non già la massima soddisfazione del ceto creditorio, astrattamente possibile) e su quant'altro ritenuto rilevante ai fini del giudizio che il Tribunale sarà chiamato ad esprimere ai sensi del comma 5 dell'art. 25 sexies CCII

#### ORDINA

che la proposta, unitamente al parere dell'ausiliario ed alla relazione finale ed al parere dell'esperto, sia comunicata a cura del debitore ai creditori risultanti dall'elenco depositato ai sensi dell'articolo 39, comma 1, ove possibile a mezzo posta elettronica certificata o, in mancanza, a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento, specificando dove possono essere reperiti i dati per la sua valutazione

#### FISSA

per l'omologazione l'udienza del **15.06.2023 ore 12,20** (dandosi atto che tra la scadenza del termine concesso all'ausiliario ai sensi del comma 3 dell'art. 25 sexies CCII e l'udienza di omologazione devono decorrere non meno di quarantacinque giorni).

#### AVVISA

i creditori e qualsiasi interessato che gli stessi possono proporre opposizione all'omologazione costituendosi nel termine perentorio di dieci giorni prima dell'udienza fissata.

#### DA' ATTO

Che all'ausiliario si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui all'art. 106, 117, 118, 119, 324 e 351 CCII, sostituendo la figura del commissario giudiziale con quella dell'ausiliario.

Si comunichi alla parte ricorrente ed all'ausiliario.

Spoletto, 27.02.2023

Il Giudice del.

Dott.ssa Sara Trabalza

Il Presidente

Dott. Silvio Magrini Alunno