



IL TRIBUNALE DI COMO

Prima Sezione Civile

composto dai Magistrati:

Dr. Ambrogio Ceron	- PRESIDENTE
Dr. Marco Mancini	- GIUDICE est
Dr.ssa Nicoletta Sommazzi	- GIUDICE

sciogliendo la riserva nel procedimento iscritto al n. 2/2020 CP;

rilevato che in data 2.3.2020 la società ITALCA SRL ha depositato ex art 161 comma 6 LF ricorso per concordato preventivo con riserva;

che con decreto del 9.3.2020 il Collegio ha concesso termine fino al 30.4.2020 per il deposito della proposta, del piano e della documentazione di cui all'art 161 co 2 e 3 LF, nominando pre - commissario la dr.ssa MELLO;

che a fronte della proroga del termine fissato per il deposito del piano e della documentazione oltre che della rideterminazione del termine in esito al periodo di pandemia, il Collegio differiva il termine di deposito del piano al 2.10.2020, fissando l'udienza per l'ammissione al 12.10.2020;

che la società ha depositato la domanda definitiva di concordato unitamente ai documenti allegati;

esaminate le osservazioni sulla proposta di concordato del pre commissario dr.ssa MELLO;

OSSERVA

Dall'analisi della proposta di concordato preventivo emerge che:

a) l'attivo concordatario, pari ad euro 1.678.065, è costituito per la quasi totalità dalla vendita del capannone industriale di proprietà (stimato nel valore di € 1.533.400), mentre per il resto dei beni (stimati in euro 144.665) è costituito dalla liquidazione delle rimanenze di magazzino, beni materiali, crediti commerciali, tributari e previdenziali, disponibilità liquide;



b) il passivo è pari ad euro 2.200.000, di cui oltre euro 1.800.000 da debiti privilegiati e chirografari ed euro 400.000 circa per spese in prededuzione).

Nella proposta, la società debitrice promette:

- il pagamento integrale delle spese in prededuzione (€ 405.290) e dei creditori privilegiati (€ 531.939);
- il soddisfacimento parziale dei creditori chirografari in una percentuale pari al 55,70% (e cioè Euro 740.786 rispetto al totale dei chirografi pari a euro 1.329.977) il tutto da pagare entro il termine di 18 mesi dal passato in giudicato del decreto di omologa.

Nella memoria di osservazioni il pre commissario ha evidenziato alcuni aspetti di criticità del piano e della proposta, rilevando che il piano, fondato essenzialmente sulla vendita del sito produttivo, ubicato a Villa Guardia, stimato dalla società in euro 1.533.400,00, non è in grado di assicurare il risultato prospettato dal debitore.

In particolare, si segnala che - a fronte del fabbisogno concordatario “minimo” per l’ammissibilità del concordato ammontante ad euro 1.219.274,00 (di cui euro 281.995 pari al 20% dei creditori chirografari; euro 531.939,00 per i crediti privilegiati; euro 405.290 per le spese in prededuzione) e sempre che vengano confermati i valori di realizzo indicati in perizia per gli altri beni (per euro 144.655) - la previsione di ricavo derivante dalla vendita dell’immobile rilevante per il concordato è assai “ottimistica”.

Infatti, precisa la Dr.ssa Mello che l’attuale situazione del mercato immobiliare dei capannoni industriali alla luce dell’andamento delle vendite nelle procedure esecutivo – concorsuali, dove si registra in genere e spesso l’aggiudicazione in terza asta, lasciano prefigurare un deprezzamento del 50% del valore di stima, e dunque verosimilmente sino ad euro 766.700 rispetto ad euro 1.533.000 stimati dalla società, rendendo improbabile il raggiungimento del risultato prospettato, tenuto anche conto dell’attuale situazione di incertezza economica mondiale dovuta alla pandemia.

A fronte di tali rilievi, la difesa della società istante ha evidenziato, sia a verbale d’udienza sia nella nota depositata, che:

- una riduzione del prezzo di vendita dell’immobile, anche al di sotto di 1.000.000 di euro, e dunque anche con un ribasso del 51% del valore dell’immobile sarebbe possibile garantire la percentuale di pagamento ai creditori chirografari;
- l’immobile è destinato in futuro ad incrementarsi di valore, con riferimento alla destinazione urbanistica dello stesso ubicato in zona nella quale è in atto un’operazione di recupero per la trasformazione da zona produttiva in zona residenziale con un premio volumetrico del 20%, con possibili agevolazioni statali;
- è generica la personale esperienza del pre Commissario Giudiziale nell’ambito delle procedure competitive tenutesi avanti al Tribunale di Como perché il decremento di



realizzo delle aste varia dal 2,7 % al 7,3 % del valore del bene nel 2019 e da un 0,7 % all'11,3 % nel primo semestre 2020.

Il Collegio, a tacer d'altre criticità pure rilevate dal precommissario, evidenzia l'impossibilità, allo stato, di prospettare il soddisfacimento del ceto creditorio chirografario, nella percentuale minima del 20% prevista dall'art. 160, ult. co, L.F. tenuto conto:

- dell'insussistenza di offerte vincolanti all'acquisto dell'immobile della società istante, tanto con riferimento al periodo pre concordato, che con riferimento al periodo concordatario e dunque dell'assenza di soggetti realmente intenzionati ad acquistare l'immobile, come ammette lo stesso legale della società istante a verbale d'udienza;
- dell'esperienza nelle vendite immobiliari con procedura competitiva presso il Tribunale di Como, alla stregua dei criteri di cui al codice di rito per la disciplina delle espropriazioni immobiliari (ivi compresa la possibilità di presentare offerta minima ex art. 571 c.p.c. ridotta del 25 % rispetto al prezzo base), che lascia ipotizzare ottimisticamente (anche alla luce dei report di Astalegale, gestore delle vendite presso questo Tribunale) una vendita in terza asta del compendio immobiliare sito a Villa Guardia, stimato in complessivi € 1.533.000 e dunque per effetto dei vari ribassi del 25%, al minor importo di € 646.734.

Pertanto, tenuto conto delle osservazioni del precommissario, si ritiene assolutamente improbabile/irrealistico alla luce della conclamata fase recessiva del mercato immobiliare attuale che la vendita del capannone industriale possa concretizzarsi ad un prezzo pari a quello attestato di euro 1.533.000.

E' più realistico ritenere che la vendita avvenga ad un prezzo più che dimezzato (euro 646.734) rispetto al valore indicato nel piano di € 1.533.400. In tal modo, anche considerando l'ulteriore attivo esistente (euro 144.665), non si riuscirebbe a garantire il fabbisogno minimo per l'ammissibilità del piano di euro 1.219.274, e nemmeno il pagamento della percentuale minima del 20% per i creditori chirografari.

Alla luce di quanto sopra, il piano proposto dalla società ai suoi creditori non è fattibile giuridicamente, non essendo in alcun modo assicurato il pagamento di almeno il 20% dell'ammontare dei crediti chirografari, così come richiesto dall'art. 160, ultimo comma l.f. per i concordati aventi natura liquidatoria, come quello in esame.

Al riguardo, vale la pena di osservare che in fase di ammissione alla procedura, il tribunale è tenuto a verificare la sussistenza di tutti i requisiti prescritti dall'art. 161 LF e, tra gli aspetti più delicati c'è quello relativo all'obbligo di assicurare" ai sensi dell'art. 160, u.c., a proposito del concordato liquidatorio, il pagamento di almeno il 20% ai creditori chirografari.



La *ratio* della disposizione di cui all'art. 161, comma 2, lett. e), è quella di scongiurare la presentazione di domande che lascino - come si legge nella Relazione illustrativa - “del tutto indeterminato e aleatorio il conseguimento di un'utilità specifica per i creditori”.

In tale quadro normativo, la generica possibilità, invocata dalla difesa della ricorrente, di una asserita trasformazione del tessuto urbanistico ove è ubicato il capannone con possibile incremento di volumetria, aumento di valore del terreno e agevolazioni statali, non è soddisfacente, non recando alcun elemento concreto e fattibile per la sua futura realizzabilità, rimanendo nell'ambito degli inverosimili auspici.

E' inverosimile il conseguimento della soglia indicata dal debitore a beneficio dei chirografari non perché sia contestato il valore della perizia ma perché quel valore non è ottenibile, allo stato, quale prezzo di mercato ritraibile alla cessione dell'immobile.

Ed infatti, anche a voler ritenere che il perito della parte immobiliare del compendio aziendale abbia effettuato un'attenta valutazione della tipologia del capannone, della sua ubicazione, delle eventuali problematiche e prospettive urbanistiche etc, va considerato, oltre ai ribassi che inevitabilmente sono legati allo sviluppo delle procedure competitive, che il capannone industriale non è oggetto di offerte di acquisto o di manifestazioni d'interesse e nemmeno ci si può affidare genericamente a una futura ripresa del mercato immobiliare, in presenza di una consolidata fase recessiva.

Deve pertanto ritenersi che la proponente non abbia i mezzi per assicurare il pagamento in denaro dei crediti chirografari nella misura minima di legge e che la proposta, così come formulata, non sia fattibile.

Ad avviso del collegio, alla stregua dei principi in precedenza enunciati, è chiara la sussistenza degli estremi per dichiarare inammissibile la domanda di ammissione al concordato preventivo per gli assorbenti rilievi indicati.

Si provvede con separata sentenza sull'istanza di fallimento formulata dai creditori.

PQM

Dichiara inammissibile la proposta di concordato preventivo della società ITALCA SRL e dispone che l'ufficio del registro delle imprese provveda all'iscrizione del presente provvedimento.

Si comunichi

Così deciso in Como, il 12.10.2020

Il giudice est.

Il Presidente

Dr Marco MANCINI

Dr Ambrogio CERON



