

**TRIBUNALE DI PESARO
CANCELLERIA FALLIMENTI**

OGGETTO: Concordato Preventivo APA Group srl in liquidazione (C.P. 3/22)

All'Ill.mo Signor Giudice Delegato Dott. **Lorenzo Pini**

Ai Signori Creditori (riuniti ai sensi dell'art. 174 L.F.)

RELAZIONE EX ARTICOLO 172 L.F.

Il sottoscritto Dott. Maurizio Ugolini, Commissario Giudiziale della procedura di concordato preventivo citato in epigrafe, in ossequio alla normativa vigente dall'esame dei documenti reperiti, espone quanto segue in merito alla società ammessa alla procedura di concordato.

1. NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

1.1 ESTREMI DELLA PROCEDURA

In data 23/03/2022 il Tribunale di Pesaro, a seguito di domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo presentata in data 22/03/2022 dalla ricorrente ai sensi ex art. 161 comma 6 L.F., ha emesso decreto depositato in cancelleria il 12/04/2022, con cui concedeva il termine di giorni 60 con decorrenza dalla data del deposito del ricorso avvenuto in data 22/03/2022, per presentare la proposta e la relativa documentazione di cui all'art. 161 commi 2 e 3 L.F.; con tale decreto il Tribunale nominava Commissario Giudiziale il Dott. Maurizio Ugolini al fine di vigilare sull'attività svolta dalla ricorrente nelle more del termine, e disponeva che la medesima depositasse ogni 30 giorni in Cancelleria una situazione finanziaria aggiornata dell'impresa corredata da una relazione informativa del proprio legale esplicativa sullo stato di predisposizione della proposta, sulla gestione corrente economica e finanziaria ed indicando le operazioni compiute.

La ricorrente in data 16/05/2022 presentava al Tribunale una richiesta di proroga di 30 giorni del termine per poter meglio definire il trattamento da riservare agli istituti di credito beneficiari di fideiussioni a garanzia di esposizioni in favore di partecipate; il Tribunale con decreto del 18/05/2022 concedeva la proroga richiesta e pertanto il termine per il deposito del piano con tutta la documentazione slittava al 22/06/2022.

Successivamente in data 21/06/2022 la ricorrente richiedeva una ulteriore proroga di giorni 30 a seguito dell'emersione di una potenziale sopravvenienza passiva in una

delle partecipate che necessitava di alcuni approfondimenti per valutarne gli eventuali effetti negativi sulla proposta; il Tribunale con decreto del 28/06/2022 concedeva la proroga richiesta e pertanto il termine per il deposito del piano con tutta la documentazione slittava al 22/07/2022.

Entro il nuovo termine del 22/07/2022 veniva depositato il piano e tutta la documentazione e il Giudice Delegato convocava, per il giorno 12/09/2022, la ricorrente per essere sentita in merito alla proposta concordataria depositata nei termini.

1.2 LA DOMANDA DI AMMISSIONE

A fronte di quanto sopra il Tribunale di Pesaro in data 18/10/2022 pronunciava il decreto di ammissione nonostante il parere sfavorevole del Pubblico Ministero, in quanto non ha riscontrato particolari profili di criticità del piano sulla fattibilità giuridica non risultando manifeste incompatibilità del medesimo con norme inderogabili tali da precludere l'accesso alla procedura.

1.3 IL DECRETO DI AMMISSIONE

Il Tribunale di Pesaro, riunitosi in Camera di Consiglio nelle persone dei Magistrati:

Dott. Davide Storti	- Presidente
Dott.ssa Flavia Mazzini	- Giudice
Dott. Lorenzo Pini	- Giudice Relatore

esaminati gli atti ed i documenti allegati al ricorso, con decreto del 18/10/2022, depositato presso la Cancelleria Fallimentare in data 03/11/2022, dichiarava aperta la procedura di Concordato Preventivo della società APA GROUP SRL IN LIQUIDAZIONE;

- delegava alla Procedura il Dott. Lorenzo Pini in qualità di Giudice Delegato;
- ordinava la convocazione dei creditori innanzi al Giudice Delegato in data 27/02/2023 ad ore 11,30;
- nominava Commissario Giudiziale il Dott. Maurizio Ugolini;
- disponeva che il Commissario provvedesse a comunicare a tutti i creditori la data dell'adunanza entro il 30/11/2022, nonché copia integrale della proposta di concordato e del decreto di ammissione, l'indirizzo di PEC della procedura e l'invito a tutti i creditori di comunicare la propria PEC presso la quale tutte le successive comunicazioni saranno inviate;
- disponeva altresì che il Commissario depositasse in Cancelleria la sua relazione

ex art. 172 L.F. almeno 45 giorni prima dell'adunanza, contestualmente comunicandola agli indirizzi PEC comunicati dai creditori e pubblicandola anche nell'apposito spazio del sito internet del Tribunale;

- fissava che, nel termine di 15 giorni dalla notifica del suddetto decreto, la ricorrente depositasse, presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Pesaro la somma del 20% delle spese di procedura previste in euro 88.000,10;

La ricorrente, nei termini sopra indicati e per il tramite del suo legale di fiducia, ha provveduto al versamento in Cancelleria della somma complessiva di euro 17.600,00 pari al 20% delle spese di procedura previste, in ossequio al dettato del decreto di ammissione.

Il sottoscritto Commissario Giudiziale ha provveduto, previa autorizzazione del Giudice Delegato, alla apertura di un conto corrente intestato alla procedura presso la Banca di Pesaro Credito Cooperativo di Piazzale Matteotti depositando tale somma.

Il sottoscritto ha provveduto altresì, alla comunicazione prevista dall'art. 171 L.F. a tutti i creditori, tramite PEC laddove la ricorrente ha fornito l'indirizzo di posta certificata, e tramite mail ordinaria ricercata sul sito internet laddove era mancante la PEC.

In data 08/11/2022 lo scrivente ha comunicato al Giudice Delegato la nomina del perito per redigere l'inventario ai sensi ex art 172 L.F. al fine di verificare la consistenza ed il valore degli assets non ritenuti necessari per la prosecuzione dell'attività e quindi offerti ai creditori.

Il medesimo perito si è subito adoperato per raccogliere tutta la documentazione al fine di poter poi fare dei sopralluoghi e quindi procedere alla redazione della perizia; tuttavia a seguito del fatto che i beni oggetto di stima ricadono su più comuni e in considerazione del periodo natalizio imminente che ha reso più difficoltosa la possibilità di fare gli accessi necessari, ha ritenuto opportuno richiedere una proroga per redigere la suddetta stima.

A fronte di quanto sopra il sottoscritto, in data 19/12/2022, ha richiesto un differimento dell'adunanza dei creditori; il Giudice Delegato in data 22/12/2022 ha emesso il provvedimento, depositato in cancelleria il 23/12/2022, con il quale ha prorogato l'adunanza dei creditori fissandola al 08/05/2023 con conseguente slittamento del deposito della presente relazione e tutti gli adempimenti connessi a 45 giorni prima della nuova data.

In data 23/12/2022 il sottoscritto ha comunicato a tutti i creditori tramite PEC il suddetto differimento.

1.4 LA RICORRENTE

BREVI CENNI STORICI

FASE CHE HA PRECEDUTO LA DOMANDA DI CONCORDATO PREVENTIVO.

APA GROUP S.R.L. IN LIQUIDAZIONE è una società a responsabilità limitata operante nel settore dell'edilizia la quale, in particolare, svolge l'attività tipica delle c.d. *holding*, ovvero si occupa della gestione di partecipazioni in società edilizie.

La società è contraddistinta dal seguente oggetto sociale nonché dai seguenti poteri attribuiti agli organi amministrativi, come testualmente riportato nella relativa visura estratta dal Registro delle Imprese delle Marche:

“La società ha per oggetto:

- *la gestione, l'acquisto e l'alienazione a qualsiasi titolo profittevole di immobili e di partecipazioni in società commerciali non nei confronti del pubblico;*
- *la società ha lo scopo di assicurare compattezza e continuità nella gestione della società a cui partecipa; la società potrà svolgere per le consociate servizi tecnici, amministrativi e di coordinamento, ed attività per la soluzione di problemi nelle aree finanziarie;*

Essa può compiere tutte le operazioni commerciali, mobiliari ed immobiliari ritenute dall'organo amministrativo necessarie od utili per il conseguimento dell'oggetto sociale; può assumere sia direttamente che indirettamente interessenze o partecipazioni in altre società, consorzi, enti costitutivi o costituendi, acquistare vendere titoli. La società può altresì esercitare il coordinamento ed il controllo organizzativo, commerciale, amministrativo e finanziario delle società partecipate, anche mediante il rilascio di garanzie reali, fideiussioni ed avalli nonché la presentazione dei relativi servizi finanziari, contabili, amministrativi, direzionali e affini.

L'amministratore unico ovvero, nel caso di sua nomina, il consiglio di amministrazione, o i co-amministratori (questi ultimi con poteri disgiunti quanto all'ordinaria amministrazione e congiunti quanto alla straordinaria amministrazione) sono investiti di tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione della società, senza eccezioni di sorta ed hanno facoltà di compiere tutti gli atti che ritengano opportuni per l'attuazione ed il

raggiungimento degli scopi sociali – ivi compresi quelli di consentire iscrizioni, surroghe, postergazioni e cancellazioni di ipoteche e privilegi, sia totali che parziali, nonché di fare e cancellare trascrizioni ed annotamenti di qualsiasi specie, anche indipendentemente dal pagamento dei crediti ai quali dette iscrizioni, trascrizioni ed annotamenti si riferiscono – escluso soltanto quanto la legge riserva all'esclusiva competenza dell'assemblea degli azionisti.

All'organo amministrativo vengono inoltre attribuite tutte le competenze di cui all'art.2365, secondo comma, c.c.

La rappresentanza della società compete all'amministratore unico o, qualora la società sia amministrata da un consiglio di amministrazione, al suo presidente. La rappresentanza spetta inoltre agli amministratori delegati, se nominati, in via tra loro disgiunta, per l'esecuzione delle liberazioni del consiglio di amministrazione e del comitato esecutivo, ove costituito, nonché per l'esercizio dei poteri loro conferiti e in giudizio.”.

Alla data odierna la compagine sociale della società risulta essere la seguente:

- Giuseppe Mulazzani titolare di quote di nominali € 50.000,00 pari al 50%
- Girolamo Mulazzani titolare di quote di nominali € 50.000,00 pari al 50%

Il capitale sociale ammonta ad € 100.000,00 e risulta essere interamente versato.

L'Amministrazione è affidata al liquidatore Sig. Giuseppe Mulazzani nominato con atto del 31/10/2019.

La società APA GROUP S.r.l. in liquidazione è una società fondata dagli imprenditori edili Giuseppe e Girolamo Mulazzani, attivi nel settore delle costruzioni conto terzi principalmente nelle province di Pesaro-Urbino, Ancona e Rimini già a partire dal 1965. La Società era nata con lo scopo di detenere quote di partecipazione di società profittevoli nel settore edile e di coordinarle al fine di un maggior risultato complessivo.

2. CAUSE E CIRCOSTANZE DEL DISSESTO

A causa della natura immobiliare dell'attività di APA nonché delle sue partecipate, nel corso del 2015 la Società ha dovuto fronteggiare una situazione di forte stress finanziario cagionata dal concomitante manifestarsi del drastico calo della domanda

nell'ambito del mercato delle costruzioni e dall'irrigidimento degli usuali canali di finanziamento a supporto dell'attività. Tali circostanze, associate ai rilevanti investimenti in imprese immobiliari, hanno posto la Società nell'oggettiva impossibilità di proseguire nell'ordinario sviluppo della propria attività.

L'insieme di questi fattori ha fatto emergere, nel corso degli ultimi anni, una importante tensione finanziaria che ha indotto l'organo amministrativo della Società ad intraprendere un complesso progetto di ristrutturazione delle proprie passività.

Per questi motivi, la Società ha intrapreso un percorso volto al risanamento della propria esposizione debitoria e finalizzato a ristabilire un equilibrio economico-finanziario nel medio periodo che ha portato alla sottoscrizione con i principali Istituti di Credito nel corso del 2016 di un Accordo di Ristrutturazione omologato ai sensi dell'art. 182 bis L.F.

2.1 Le iniziative promosse per la risoluzione della crisi

In data 7 Giugno 2016 è stato sottoscritto con gli Istituti di Credito un accordo di ristrutturazione omologato ai sensi dell'art. 182 bis L.F.; il relativo ricorso è stato depositato in data 10 Giugno 2016 e l'omologa definitiva è giunta il 21 Luglio 2016. Il contratto non è però divenuto efficace in quanto non si sono verificate alcune condizioni sospensive.

2.2 Il mancato adempimento del Piano e la situazione attuale

Come già accennato, l'accordo non è divenuto efficace in quanto non si sono verificate alcune condizioni sospensive e ciò non ha di certo migliorato l'esposizione debitoria della Società.

Tali circostanze, hanno dunque determinato un sensibile calo nei profitti delle partecipate che, in alcuni casi, hanno dovuto ricorrere loro stesse a procedure concorsuali per superare lo stato di crisi, e quindi direttamente della Società a causa del venir meno dei dividendi prodotti dalle partecipazioni.

Ciò ha determinato il verificarsi di perdite consistenti che hanno indotto gli amministratori a convocare l'assemblea straordinaria ai sensi ex art. 2482 ter che in data 31/10/2019 ha deliberato lo scioglimento della società ponendola in liquidazione nominando liquidatore il Sig. Mulazzani Giuseppe. Successivamente in data 01/07/2021 il liquidatore ha redatto la determina ai sensi ex art. 152 L.F. per poter accedere alla

procedura concordataria, al fine di non disperdere il valore creato degli assets nonché di garantire una soddisfazione dei creditori non preferenziale.

2.3 La presentazione del ricorso ex art.160 L.F.

Fatto il passo sopra citato come previsto dalla normativa, il liquidatore, preso atto delle difficoltà di procedere alla liquidazione dell'attivo immobiliare in bonis, ha ritenuto opportuno e necessario, avviare la richiesta di apertura della presente procedura presentando quindi un concordato in continuità ai sensi ex art. 186 bis L.F.

In buona sostanza la continuità è data dalla gestione delle partecipazioni con i relativi incassi dei dividendi delle partecipate, come meglio verrà esaminato nel proseguo, che permetterà alla ricorrente, una volta eseguito il piano concordatario, di revocare la liquidazione e proseguire quindi l'attività.

Si informa il ceto creditorio che, sulla base di quanto poc'anzi indicato, non è applicabile l'art.160 L.F. ultimo comma ma alla presente procedura si applica la disciplina di cui all'art. 186-bis L.F.

In altre parole non è prevista la soglia minima del 20% per i creditori chirografari.

2.4 Lo stato di crisi alla luce delle risultanze di bilancio

Lo scrivente ha verificato gli ultimi tre bilanci nonché la situazione alla data di presentazione della domanda predisponendo i seguenti prospetti:

ATTIVO	2019	2020	2021	22/03/2022
<i>Immobilizzazioni Materiali</i>				
<i>Immobilizzazioni materiali</i>	3.321	3.321	3.321	3.321
Totale Immobilizzazioni Materiali (B.II)	3.321	3.321	3.321	3.321
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>	117.740	117.740	117.740	117.740
Totale Immobilizzazioni Finanziarie (B.III)	117.740	117.740	117.740	117.740
Totale IMMOBILIZZAZIONI (B)	121.061	121.061	121.061	121.061
<i>Rimanenze</i>	802.312	802.312	802.312	802.312
Totale Rimanenze (C.I)	802.312	802.312	802.312	802.312
<i>Crediti</i>	1.058.299	527.736	411.136	418.754
Totale Crediti (C.II)	1.058.299	527.736	411.136	418.754
<i>Disponibilità liquide</i>	1.466	2.984	9.089	10.703
Totale Disponibilità liquide (C.IV)	1.466	2.984	9.089	10.703
Totale ATTIVO CIRCOLANTE (C)	1.862.077	1.333.032	1.222.537	1.231.769
<i>Ratei e Risconti</i>	401	403	401	0
Totale RATEI E RISCONTI (D)	401	403	401	0
TOTALE ATTIVO (B+C+D)	1.983.539	1.454.496	1.343.999	1.352.829

PASSIVO	2019	2020	2021	22/03/2022
<i>Patrimonio Netto</i>				
<i>Capitale sociale</i>	100.000	100.000	100.000	100.000
<i>Riserva legale</i>	20.000	20.000	20.000	20.000
<i>Altre riserve</i>	72.084	72.085	72.084	72.083
<i>Utile/(Perdita) portati a nuovo</i>	(2.761.617)	(2.958.265)	(3.563.218)	(3.719.488)
<i>Utile/Perdita dell'esercizio</i>	(196.648)	(604.953)	(156.270)	(524)
Totale PATRIMONIO NETTO (A)	(2.766.181)	(3.371.133)	(3.527.404)	(3.527.929)
<i>Debiti</i>	4.749.720	4.825.629	4.871.403	4.880.758
Totale DEBITI (D)	4.749.720	4.825.629	4.871.403	3.427.568
TOTALE PASSIVO E NETTO (A+D)	1.983.539	1.454.496	1.343.999	1.352.829

CONTO ECONOMICO	2019	2020	2021	22/03/2022
<i>Valore della Produzione</i>				
<i>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</i>	46.098	33.006	36.946	
<i>Altri ricavi e proventi</i>	99.843	15.196	85	8.148
Totale VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	145.941	48.202	37.031	8.148
<i>Costi della Produzione</i>				
<i>per mat. Prime, sussidiarie e di consumo</i>				
<i>per servizi</i>	79.208	18.403	33.102	1.329
<i>per godimento di beni di terzi</i>	7.866	0	0	0
<i>per il personale</i>	0	0	0	0
<i>Ammortamenti e svalutazioni</i>	119.437	492.459	119.525	0
<i>Variaz. delle rimanenze materie prime</i>	0	0	0	0
<i>oneri diversi di gestione</i>	59.299	28.601	25.388	7.121
Totale COSTI DELLA PRODUZIONE (B)	265.810	539.463	178.015	8.450
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI PRODUZIONE (A-B)	(119.869)	(491.261)	(140.984)	(302)
<i>Proventi e Oneri finanziari</i>				
<i>Altri Proventi finanziari</i>	7	21	5	0
<i>Interessi ed altri oneri finanziari</i>	76.786	98.247	15.291	222
Totale PROVENTI E ONERI FINANZIARI (C)	(76.779)	(98.226)	(15.286)	(222)
<i>Rettifiche di valore di attività finanziarie</i>	15.000	0	0	0
RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE (D)	(15.000)	0	0	0

<i>Proventi e Oneri straordinari</i>				
<i>Proventi straordinari</i>	0	0	0	0
<i>Oneri Straordinari</i>	0	0	0	0
Totale PROVENTI E ONERI STRAORDINARI (E)	0	0	0	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D+E)	(196.648)	(604.487)	(156.270)	(524)
<i>Imposte correnti</i>	0	466	0	
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(196.648)	(604.953)	(156.270)	(524)

Alla luce di quanto evidenziato, emergerebbe che l'attuale stato di crisi sia da ascrivere essenzialmente a quanto segue:

- forte crisi iniziata nel 2015 che ha colpito il settore edilizio comportando un drastico calo della domanda nel mercato delle costruzioni;
- quanto sopra ha ridotto drasticamente il fatturato delle partecipate con conseguente riduzione dei ricavi della ricorrente determinata dal venir meno dei dividendi;
- a ciò occorre aggiungere il conseguenziale irrigidimento dei canali di finanziamento utilizzati a supporto dell'attività a seguito della crisi che ha coinvolto alcuni istituti di credito;
- investimenti in imprese immobiliari che hanno determinato una notevole immobilizzazione della liquidità.

A tale situazione che ancora oggi si protrae, va aggiunta la svalutazione dei beni immobili resasi necessaria dalla mancata vendita degli stessi anche durante la precedente procedura concorsuale di ristrutturazione del debito come già sopra indicato, oltre all'assoggettamento a procedure concorsuali di alcune partecipate.

2.5 RICORRENZA DEI REQUISITI DI LEGGE PER LA PROPOSIZIONE DELLA DOMANDA DI CONCORDATO.

Dall'esame della documentazione prodotta dalla società, si conferma la sussistenza, nel caso di specie, di tutti i requisiti, formali e sostanziali, nonché tutte le condizioni oggettive e soggettive per la proposizione di domanda di concordato preventivo, avanti a codesto Tribunale, rilevato che:

- a) la Società è una società commerciale, iscritta al Registro delle Imprese di Pesaro e Urbino e rientra nei requisiti dimensionali di cui all'art. 1 L.F.;
- b) la Società ha regolarmente tenuto le scritture contabili dalla costituzione ad oggi;

- c) la Società si trova in stato di crisi ai sensi dell'art. 160 L.F.;
- d) il Liquidatore Sig. Giuseppe Mulazzani, a norma del combinato disposto degli artt. 161 e 152 L. Fall. ha deliberato, con determina del 01 luglio 2021, di chiedere l'ammissione alla procedura di concordato preventivo ai sensi dell'art. 161, 6 comma L.F., nonché di presentare ai creditori la Proposta di cui al presente atto.

3. LA PROPOSTA CONCORDATARIA

La proposta di concordato preventivo, così come formulata dalla società ricorrente, configura un concordato in continuità aziendale diretta di tipo misto, in quanto il fabbisogno finanziario necessario per l'estinzione parziale delle passività con effetto pieno esdebitatorio, deriva in parte dalla cessione di alcuni assets aziendali ritenuti non più strategici, in parte dall'incasso dei crediti presenti in contabilità, in parte da liquidità già presente nelle casse sociali e dai flussi derivanti dalla prosecuzione dell'attività aziendale rappresentati dai canoni di affitto, e dai dividendi distribuiti dalle partecipate.

Si evidenzia che la ricorrente ha predisposto un concordato con il quale viene previsto quanto segue:

- pagamento integrale delle spese di giustizia e di procedura;
- pagamento integrale di tutti i creditori privilegiati ex art. 2751 bis n.2, c.c., per parte capitale e per interessi calcolati come per legge entro anni 1 dal passaggio in giudicato del decreto di omologa del presente piano di concordato;
- pagamento parziale nella misura del 63,81% dei creditori privilegiati ex art.2855 c.c. nella misura del valore del bene liquidato incrementato degli interessi legali a partire dalla data di omologa;
- pagamento integrale di tutti i creditori privilegiati ex art. 2752, c.c., per parte capitale e per interessi calcolati come per legge entro anni 1 dal passaggio in giudicato del decreto di omologa del presente piano di concordato;
- pagamento dei creditori chirografari nella percentuale del 15,24% o nella misura ridotta del 10,21% entro anni 4 dal passaggio in giudicato del decreto di omologa del presente piano di concordato.

A fronte di quanto indicato si ritiene opportuno predisporre la seguente tabella di sintesi per evidenziare meglio la proposta

PROPOSTA DELLA RICORRENTE

ATTIVO DISPONIBILE	
DISPONIBILITA' LIQUIDE	
DISPONIBILITA' LIQUIDE	€ 10.703,27
ATTIVO DA REALIZZARE	
RIMANENZE IMMOBILI E TERRENI	€ 853.000,00
CREDITI V/CLIENTI	€ 47.762,64
CREDITI TRIBUTARI	€ 28.155,00
CREDITI VARI	€ 731.168,51
FLUSSI DI CASSA/FLUSSI DI TERZI	€ 215.200,00
TOTALE ATTIVO DISPONIBILE	€ 1.885.989,42

Le passività indicate nella domanda di concordato preventivo sono di seguito riportate:

DEBITI	% proposta	Debito	da pagare
PREDEDUZIONE			
SPESE DI GUSTIZIA			
Spese di Procedura	100%	€ 109.200,00	€ 109.200,00
Commissario Giudiziale	100%	€ 88.000,10	€ 88.000,10
Fondi rischi oneri prededucibili	100%	€ 25.000,00	€ 25.000,00
Oneri valutazione patrimonio	100%	€ 15.000,00	€ 15.000,00
TOT. SPESE DI GIUSTIZIA		€ 237.200,10	€ 237.200,10
FONDI RISCHI			
F.do sopravvenienze passive	100%	€ 25.000,00	€ 25.000,00
F.do oneri di gestione	100%	€ 155.000,00	€ 155.000,00
TOTALE FONDI RISCHI		€ 180.000,00	€ 180.000,00
TOTALE PREDEDUZIONE		€ 417.200,10	€ 417.200,10
IPOTECARI			
Intesa San Paolo	63,81%	€ 736.583,33	€ 470.000,00
TOTALE DEBITI IPOTECARI		€ 736.583,33	€ 470.000,00
CREDITORI PRIVILEGIATI			

ART. 2751 BIS N.2			
Fornitori privilegiati	100%	€ 18.514,00	€ 18.514,00
Int. legali calcolati per 1 anno	100%	€ 231,43	€ 231,43
TOTALE ART. 2751 BIS N.2		€ 18.745,43	€ 18.745,43
CREDITORI PRIVILEGIATI ART. 2752			
Debiti tributari IRES/IRAP	100%	€ 89.651,63	€ 89.651,63
Int. leg. per 1 anno Ires/Irap	100%	€ 1.120,65	€ 1.120,65
Debiti iva	100%	€ 3.085,58	€ 3.085,58
Int. leg. per 1 anno IVA	100%	€ 38,57	€ 38,57
Debiti per IMU e TASI	100%	€ 101.252,45	€ 101.252,45
Int. leg. per 1 anno IMU/TASI	100%	€ 1.265,66	€ 1.265,66
Altri debiti erariali	100%	€ 712,70	€ 712,70
Int. leg. per 1 anno	100%	€ 8,91	€ 8,91
Imposte da definiz.agevolata	100%	€ 125.554,51	€ 125.554,51
Int. leg. per 1 anno def.agev.	100%	€ 1.569,43	€ 1.569,43
TOTALE ART. 2752		€ 324.260,09	€ 324.260,09
FONDI RISCHI PRIVILEGIATI			
Fondi rischi	100%	€ 65.812,50	€ 65.812,50
TOTALE FONDI RISCHI PRIV.		€ 65.812,50	€ 65.812,50
TOTALE CRED.PRIVILEGIATI		€ 408.818,02	€ 408.818,02
CREDITORI CHIROGRAFARI			
Fornitori chirografari	15,24%	€ 1.586,07	€ 241,64
Fornitori per fatture da ricevere	15,24%	€ 78.142,65	€ 11.905,11
Banche chirografarie	15,24%	€ 1.403.210,71	€ 213.780,59
Creditori privilegiati degradati	15,24%	€ 266.583,33	€ 40.614,24
Debiti tributari	15,24%	€ 20.069,21	€ 3.057,56
Altri debiti vari	15,24%	€ 8.247,92	€ 1.256,58
Fondi garanzie prestate	15,24%	€ 2.044.607,39	€ 311.498,03
Fondi rischi chirografari	15,24%	€ 50.000,00	€ 7.617,55

TOTALE CHIROGRAFARI		€ 3.872.447,28	€ 589.971,30
CHIROGRAF. POSTERGATI			
Debiti verso soci	0,00%	€ 621.403,34	€ 0,00
TOT.POSTERGATI		€ 621.403,34	€ 0,00
TOTALE GENERALE		€ 6.056.452,07	€ 1.885.989,42

Alla luce dei dati sopra riportati il fabbisogno finanziario per l'esecuzione del Concordato Preventivo è stato determinato dalla società ricorrente in complessivi € 1.885.989,42 che risulta essere coperto dall'attivo disponibile risultante dai dati contabili e dai flussi generati dalla prosecuzione dell'attività e dalla successiva vendita dei beni nonché dall'incasso dei crediti.

Sulla base di quanto sopra il sottoscritto Commissario espone quanto segue:

ATTIVO

- Depositi bancari e postali

Nella situazione contabile al 22/03/2022 si evidenziano disponibilità liquide sul conto corrente acceso presso il Credito Valtellinese per un importo complessivo pari ad € 10.596,98.

Tale valore è indicato anche dall'attestatore del piano.

Il Commissario conferma tale valore.

- Denaro in cassa

Nella situazione contabile al 22/03/2022 si evidenziano disponibilità liquide giacenti in cassa per complessivi 106,29.

Il Commissario conferma tale importo stante anche l'esiguità del medesimo

- Immobilizzazioni immateriali e materiali.

Tali immobilizzazioni sono indicate in contabilità alla data del 22/03/2022 al valore di € 3.320,62 al netto dei fondi ammortamento.

La proposta concordataria azzerava tale importo in quanto trattasi di beni di scarso valore.

Il Commissario conferma tale azzeramento

- Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie, rappresentate dalle partecipazioni nelle società controllate e collegate, indicate in contabilità, ammontano a complessivi € 198.146,50;

tale posta non è offerta ai creditori e quindi viene azzerata, in quanto necessaria per il proseguimento dell'attività della ricorrente.

Nello specifico le partecipazioni di maggior rilievo sono quelle detenute nelle seguenti società:

- BLU ARENA srl che gestisce l'omonimo albergo sito a Montecchio nella quale la ricorrente ha una partecipazione del 40%;
- IMMOBILIARE IL POGGIO srl che è una società immobiliare che gestisce un'area nella zona di Morciola di Vallefoglia con l'intento di vendere lotti a destinazione residenziale e che risulta altresì proprietaria di un terreno a Cattolica acquisito nel 2002; in tale società la ricorrente ha una partecipazione del 45%;
- CATTOLICA COSTRUZIONI srl che è una società immobiliare che gestisce un'importante area industriale a Cattolica e ha investito somme di denaro in terreni edificabili siti in Tavullia località a San Germano in provincia di Pesaro e Urbino e nel comune di Solarolo in provincia di Ravenna; in tale società la ricorrente ha una partecipazione del 50%.

Quindi tali poste non sono offerte ai creditori ma da esse perverranno i flussi di cassa, i dividendi, che appunto la continuità aziendale dovrebbe generare.

Il Commissario, per tali motivazioni, conferma tale azzeramento

- Rimanenze.

Trattasi di tutti gli immobili di proprietà della ricorrente suddivisi tra terreni e immobili completati destinati alla vendita.

Il valore dei medesimi in contabilità risulta pari ad € 1.252.311,59 che al netto del relativo fondo svalutazione assume il valore di € 802.311,59.

Ai fini concordatari la ricorrente ha ritenuto opportuno inserire un valore prudenzialmente più basso di quanto indicato dal perito di parte; infatti lo scrivente ha appurato che il valore stimato dall'Ing. Daniele Russo risulta essere complessivamente pari ad € 999.000,00 mentre la ricorrente ha inserito nel piano il valore di € 853.000,00 svalutando gli immobili di poco più del 16% rispetto appunto alla perizia.

Il sottoscritto Commissario, come già sopra indicato, ha provveduto alla nomina di un perito al fine di verificare la correttezza delle valutazioni effettuate dalla ricorrente relativamente agli immobili di proprietà.

In data 10/03/2023 il perito ha fornito perizia giurata, depositata in cancelleria, dalla quale si evince che il valore degli immobili che dovranno essere ceduti ammonta ad € 891.000,00

Ai fini concordatari pertanto il sottoscritto Commissario assume il valore di € 891.000,00 complessivo e rettifica il valore indicato in proposta

- Crediti verso clienti.

Per quanto riguarda i crediti verso clienti sia la ricorrente che l'esperto che ha redatto la relazione ex art. 161 L.F., hanno confermato il valore contabile nominale alla data del 22/03/2022 pari ad € 47.762,64 in quanto non si ravvisano elementi tali da determinare una svalutazione dei medesimi.

Il Commissario ha poi esaminato la situazione contabile provvisoria al 31/12/2022; grazie a tale disamina si è potuto constatare che alcuni crediti risultano essere stati parzialmente riscossi e che quindi la valutazione effettuata appare corretta.

L'unica criticità riscontrata è nei confronti di un affittuario il cui credito è notevolmente aumentato; la ricorrente ha comunicato che l'inquilino effettua pagamenti con causali riferite a mesi specifici, nonostante ci siano crediti pregressi da saldare; a fronte di ciò, per non avere discordanze contabili, la società si è adeguata a quanto viene indicato nella causale di pagamento da parte dell'inquilino.

Il Commissario quindi ritiene di confermare il valore dei crediti indicati in proposta in considerazione di quanto verificato.

- Crediti tributari.

Tali crediti nella situazione contabile al 22/03/2022 ammontano complessivamente ad € 42.532,76; ai fini della proposta la ricorrente riduce tale importo alla somma di € 28.155,00 rappresentata esclusivamente dal credito iva su acquisti per € 330,00 e dal credito iva emergente dalla dichiarazione IVA 2002 base 2021 per € 27.825,00.

Su tale credito, accertato e verificato dall'attestatore, non è stato apposto il visto di conformità e pertanto non può essere utilizzato in compensazione almeno nel corso del 2022.

Si segnala altresì che comunque, una volta apposto il visto di conformità, per esempio nella prossima dichiarazione IVA, tale importo potrà essere utilizzato per pagare i tributi iscritti a ruolo con apposito codice, senza che vi sia un esborso finanziario almeno fino a concorrenza del credito.

Pertanto si conferma il valore di tali crediti pari ad € 28.155,00.

- Crediti vari

Tale posta attiva è relativa a crediti di varia tipologia dove assumono rilevanza i crediti per finanziamenti infruttiferi nei confronti delle società in cui si detiene la partecipazione. Contabilmente la posta ammonta ad € 1.065.897,37 che ai fini concordatari viene svalutata e ridotta ad € 731.168,51.

La ricorrente azzerava i crediti di entità irrisoria quali le spese condominiali anticipate per complessivi euro 411,74 e soprattutto azzerava il credito di € 176.088,67 vantato nei confronti della partecipata Pascoli srl in liquidazione in quanto assoggettata a fallimento. Il Commissario conferma tale azzeramento.

Inoltre il credito nei confronti di altra partecipata Cattolica Costruzioni pari ad € 308.228,45, viene svalutato e ricondotto ad euro 150.000,00 in quanto vi è in essere un accordo con il creditore ipotecario per la definizione della posizione debitoria tramite una manovra finanziaria basata su manifestazioni di interesse per la vendita dei terreni di Tavullia e di Solarolo che permetterebbero di ottenere risorse per rimborsare i finanziamenti ai soci tra cui la ricorrente.

Il valore riportato in proposta è estremamente prudenziale in quanto dimezza il valore nominale del credito.

Il Commissario conferma tale riduzione.

Si segnala che tra i crediti nei confronti delle partecipate vi è anche quello nei confronti della società Immobiliare il Poggio ammontante ad € 512.351,83 per il quale sussiste la probabilità di una riduzione di un 38% circa, nell'ipotesi di soccombenza nel ricorso tributario che si analizzerà nel proseguo.

Flussi di cassa derivanti dalla continuità aziendale

La ricorrente determina i flussi derivanti dalla continuità aziendale in € 215.200,00 derivanti dalla distribuzione dei dividendi delle partecipate e dai canoni di locazione in essere.

Il Commissario allo stato conferma tale valore.

PASSIVO

Per quanto riguarda i debiti, il Commissario ribadisce al ceto creditorio che la proposta prevede una falcidia solo per i creditori chirografari, nonché per i crediti ipotecari per la

parte della garanzia reale che non trova capienza sui beni immobili come meglio specificato nel prosieguo.

Si segnala, fin da subito che i finanziamenti dei soci per € 621.403,34 presenti in contabilità non vengono rimborsati in quanto considerati postergati in ossequio alle disposizioni del Codice Civile.

Analizzando ora i vari debiti all'interno di ciascuna categoria come indicato nella proposta concordataria, si espone quanto segue.

SPESE IN PREDEDUZIONE PAGAMENTO AL 100%

Tali spese ammontano complessivamente ad euro 417.200,10 che sono state suddivise in due macro voci: quanto ad euro 237.200,10 quali spese di giustizia e di accesso alla procedura e quanto ad euro 180.000,00 quale spese per rischi di gestione e sopravvenienze passive ad oggi non determinabili; nel dettaglio tali spese ricomprendono le seguenti uscite che saranno sostenute durante la procedura:

-Spese per compenso commissario giudiziale

La ricorrente ha stimato in € 88.00,10 il compenso per il Commissario Giudiziale per la sua attività nel corso della procedura calcolato in base alle previsioni medie del DM n. 30 del 25/01/2012.

- Spese per Professionisti

La ricorrente ha indicato in complessivi € 109.200,00 i compensi per i professionisti per l'assistenza prestata ai fini dell'accesso alla procedura di concordato preventivo sulla base dei rapporti contrattuali.

Il Commissario ha verificato i rispettivi mandati e conferma tali importi.

- Fondo rischi procedura

La ricorrente ha anche accantonato prudenzialmente una somma pari ad € 25.000,00, all'interno delle spese in prededuzione per oneri non preventivabili comprendendo anche le spese per l'eventuale giudizio di omologa stimate in € 10.000,00.

-Oneri per la valutazione del patrimonio

Sono state accantonate le spese per la stima dei beni posti in vendita non più strategici per la società determinandole in € 15.000,00.

La ricorrente ha comunicato al Commissario che tale importo comprende il compenso per il perito di parte che ha valutato tali beni.

-Spese di gestione

La ricorrente ha stimato che per la gestione e il mantenimento della procedura si sosterranno spese per euro 155.000,00 di cui euro 75.000,00 per oneri di gestione della società nell'arco dei 5 anni di piano previsti e euro 80.000,00 per oneri derivanti dalle imposte sugli immobili sino alla loro cessione.

- Fondo sopravvenienze passive in prededuzione

Sono state accantonate somme per euro 25.000,00 per far fronte ad eventuali oneri non preventivabili allo stato attuale

Il sottoscritto Commissario fin d'ora informa il ceto creditorio che le poste soprindicate relative ai fondi rischi, e sopravvenienze passive sono appostate prudenzialmente, e pertanto il mancato verificarsi dei presupposti che hanno indotto la ricorrente a tener conto di tali ulteriori uscite, libererà risorse aggiuntive per i creditori chirografari.

Il valore complessivo delle spese in prededuzione pari ad € 417.200,10 viene confermato dal Commissario sulla base dei documenti ricevuti salvo eventuali rettifiche dettagliate nel prosieguo.

CREDITORI PRIVILEGIATI PAGAMENTO AL 100%

La ricorrente suddivide tali debiti in base alla tipologia del privilegio come previsto dall'art. 2751 bis n. 2, e 2752 del codice civile; il Commissario analizzando le varie poste espone quanto segue:

Privilegi art. 2751-bis n. 2, (debiti verso professionisti)

Tali debiti comprendono esclusivamente fatture da ricevere e, complessivamente, ammontano ad euro 18.514,00.

La ricorrente ha previsto per i medesimi anche gli interessi legali pari a complessivi euro 231.43 al tasso del 1.25% su base annua per anni 1 atteso che è previsto il loro soddisfacimento entro 1 anno dall'omologa.

In definitiva l'importo complessivo indicato nel piano ammonta ad euro 18.745,43.

Il Commissario conferma tale importo dei crediti privilegiati di cui all'art. 2751-bis n. 2.

Privilegi art. 2752

Trattasi di debiti tributari relativi ad IVA, Ires, IMU/TASI/TARI, imposte derivanti da definizione agevolata e altre imposte per complessivi € 320.294,32; nel dettaglio tali debiti sono rappresentati per euro 89.651,63 dal debito erariale per IRES; per euro 3.123,03 dal debito IVA; per euro 101.252,45 da IMU/TASI/TARI; per euro 125.554,51

da imposte derivanti da definizioni agevolate e per euro 712,70 dalla tassa vidimazione libri sociali per gli anni 2021 e 2022 comprensiva delle sanzioni.

Per tutti i debiti tributari indicati la ricorrente ha altresì calcolato gli interessi legali nella misura dell'1,25% su base annua per 1 anno; pertanto il debito finale indicato nel piano ammonta complessivamente ad € 324.260,09.

Debiti tributari per IRES

Per tale categoria di debiti la ricorrente prevede il pagamento integrale e tale debito è dato dall'IRES dovuta per l'anno 2016 e 2017 comprensiva delle sanzioni e interessi per complessivi € 90.772,28

Il Commissario conferma quanto previsto nel piano.

Debiti per IVA

Per tale categoria di debiti la ricorrente prevede il pagamento integrale per complessivi € 3.124,16.

Il Commissario conferma quanto previsto nel piano.

Debiti per IMU/TASI/TARI

Per tali debiti la ricorrente prevede il pagamento integrale aumentato degli interessi legali come sopra indicato; il debito complessivo inserito nel piano ammonta ad € 102.518,11.

Il Commissario conferma tale importo.

Imposte da definizione agevolata

La ricorrente indica l'importo di euro 125.554,51 aumentato di € 1.569,43 per interessi legali di cui si è già trattato, relativamente ai debiti tributari per i quali si è aderito alla definizione agevolata tramite rottamazione delle cartelle. Poiché non è riuscita a far fronte a tale debito tale posta viene riportata nel piano maggiorata degli interessi.

Vista anche l'attestazione del professionista, il commissario conferma tale importo anche in virtù dell'appostazione di apposito fondo.

Altre imposte

Trattasi dell'imposta di vidimazione dei libri sociali per gli anni 2021 e 2022 maggiorati di sanzioni e interessi a cui si aggiungono gli interessi legali come per gli altri debiti tributari.

L'importo inserito a piano ammonta ad € 721,61.

Stante l'esiguità dell'importo il Commissario conferma tale valore.

Privilegi ex art. 2758 c.c.

Trattasi del debito pari ad euro 20.069,21 per imposta di registro del piano di ristrutturazione ex art.182 bis L.F. al quale la ricorrente aveva fatto accesso prima della presente domanda concordataria. Tale debito viene degradato a chirografario in quanto non esistono beni riconducibili al privilegio ex art. 2758 primo comma e neppure sussistono utilità riconducibili allo stesso privilegio speciale.

Il Commissario, vista la relazione ex art. 160 L.F. allegata alla proposta redatta dalla professionista Dott. ssa Massei che attesta che la soddisfazione del credito privilegiato non è inferiore a quella realizzabile, in ragione della collocazione preferenziale, sul ricavato in ipotesi di liquidazione giudiziale, conferma il degrado a credito chirografario.

Fondo concordatario creditori privilegiati

Nella categoria dei crediti privilegiati la Società ha appostato prudenzialmente un fondo generico pari ad euro 65.000,00 a copertura delle eventuali sanzioni scaturenti dal possibile ripristino degli importi per non aver perfezionato integralmente la definizione agevolata da rottamazione.

Il Commissario ritiene che tale posta sia corretta e che copra il rischio evidenziato dalla ricorrente e pertanto conferma tale importo

CREDITORI IPOTECARI PAGAMENTO AL 63,81%

La ricorrente ha indicato l'incapienza dei beni immobili a soddisfare il 100% del debito residuo ipotecario, in quanto il valore desunto dalla perizia dei beni su cui grava la garanzia reale, è inferiore al debito residuo. Pertanto la ricorrente, in ossequio alla normativa fallimentare, ha proposto il pagamento integrale, in qualità di credito ipotecario, di tale minor importo, degradando al rango di credito chirografario l'eccedenza del debito vista l'attestazione del professionista che prevede un pagamento del credito ipotecario non inferiore a quello realizzabile previsto in caso di liquidazione del bene.

In definitiva la proposta prevede un pagamento al suddetto creditore ipotecario pari al 100% dell'importo realizzato dalla vendita degli immobili su cui grava la garanzia.

A fronte della perizia di parte, per la quale la ricorrente ha ritenuto di indicare un valore prudenzialmente più basso di circa il 16%, il valore del bene gravato da garanzia reale permetterebbe la soddisfazione del 63,81% del debito.

Si segnala, e nel prosieguo verrà ribadito, che il creditore ipotecario per la parte di credito declassato a chirografario, avrà diritto di voto.

Detto ciò il commissario informa che tale credito ipotecario, indicato nella proposta, è rappresentato dal debito verso Intesa san Paolo per euro 709.959,84 a cui si aggiungono gli interessi legali per € 26.623,49. In definitiva il debito nei confronti del creditore ipotecario, pari a complessivi euro 736.583,33, previsto in pagamento al 100%, ammonta complessivamente ad euro 470.013,82 arrotondato a euro 470.000,00 come indicato in proposta.

Il perito nominato dal Commissario determina il valore degli immobili gravati da ipoteca in complessivi € 488.000,00.

Pertanto in ossequio alla relazione ex art. 160 L.F. della dott.ssa Massei, si riconduce il valore del credito ipotecario a tale importo.

Il Commissario procede alla rettifica sulla base di tali valutazioni.

CREDITORI CHIROGRAFARI PAGAMENTO PRESUNTO 15,24%

In tale classe sono inseriti i debiti verso i fornitori, verso le banche e la quota di credito ipotecario che non trova capienza sugli immobili e altri debiti per complessivi euro 3.872.447,28.

Si segnala che l'importo dei crediti chirografari risulta già decurtato del credito pari ad euro 206.598,58 di Blu Arena srl che ha postergato totalmente il proprio credito come risulta da PEC indirizzata alla ricorrente in data 20/06/2022 qualora vi sia l'omologazione del presente concordato.

Fondi concordatari

Tra le poste chirografarie la società ha inserito un fondo rischi per complessivi euro 50.000,00 che dovrebbe far fronte ad eventuali oneri non preventivabili ad eventuali sopravvenienze passive eccedenti il valore stanziato con riferimento alle garanzie prestate di cui *infra*.

Il Commissario ritiene corretto tale fondo.

Garanzie prestate

La ricorrente evidenzia nella proposta concordataria la presenza di garanzie fideiussorie per un valore complessivo di euro 8.975.594,29 a fronte di importi garantiti per euro 3.731.241,39; la medesima indica nel piano che il rischio sottostante all'escussione delle fidejussioni ammonta ad euro 2.044.607,39 classificato come credito chirografario.

Tale riduzione è dovuta al fatto che la società si ritiene liberata dalle garanzie fideiussorie rilasciate nei confronti della società partecipata, Mazzini srl in Liquidazione in concordato preventivo, in quanto i creditori BPER Banca, GROGU SPV e P&G SGR, beneficiarie di tali garanzie, non hanno proposto istanze nei confronti del debitore garantito entro i sei mesi successivi alla scadenza dell'obbligazione principale violando quindi l'art. 1957 primo comma del codice civile.

Tale articolo, come evidenziato nella proposta, risulta derogato dalla clausola n. 6 delle suddette fideiussioni ma la giurisprudenza e alcune sentenze di tribunali ritengono nulla una clausola che preveda la deroga all'art 1957 del codice civile. La ricorrente cita una sentenza della Cassazione abbastanza recente e cioè la n. 41994 del 30/12/2021.

Tuttavia lo scrivente ha ricevuto un decreto ingiuntivo da P&G SGR SPA di cui verrà reso edotto il ceto creditorio nel paragrafo 4.8 della presente relazione.

Pertanto a fronte di quanto indicato la ricorrente ha accantonato un fondo rischi chirografario nel quale ricomprende la fideiussione rilasciata a favore di PURPLE SPV (ex Banca Marche) per la società partecipata Pascoli srl in fallimento quale garanzia su un credito ipotecario per euro 1.833.150,00; il medesimo fondo comprende altresì la fideiussione rilasciata a favore di PURPLE SPV (ex Banca Marche) sempre per la società partecipata Pascoli srl in fallimento quale garanzia su un credito chirografario per euro 211.457,39.

In definitiva l'importo complessivo dei rischi sottostanti le garanzie prestate ammontano complessivamente ad euro 2.044.607,39 e il commissario allo stato conferma tale rischio nel suddetto fondo.

Successivamente si è ricevuta PEC da parte di PURPLE SPV di cui si tratterà più approfonditamente nel paragrafo 4.8 della presente relazione.

WORST CASE CREDITORI CHIROGRAFARI PAGAMENTO PRESUNTO 10,21%

La ricorrente, a seguito di un contenzioso tributario in cui si trova una propria partecipata a seguito del recente ricevimento di cartelle di pagamento tributi, ha provveduto a quantificare l'impatto negativo che la soccombenza in tale processo avrebbe sul piano concordatario.

In buona sostanza la ricorrente ha previsto nel piano un rimborso del 100% del proprio credito ammontante a complessivi euro 512.351,83 vantato nei confronti dalla partecipata; quest'ultima ha ricevuto cartelle esattoriali per complessivi euro 444.380,64

relativi agli anni 2009, 2010, 2011, 2012 e 2013 per le quali ha tempestivamente presentato ricorso alla Commissione Tributaria Regionale dell'Emilia Romagna.

Il professionista che ha attestato la veridicità dei dati, ha preso visione della documentazione relativa al contenzioso e ha constatato che alla base del giudizio vi è una questione tecnica di riqualificazione dei terreni a seguito di provvedimenti presi dal Comune di Cattolica.

Siamo ancora nel primo grado di giudizio e non è possibile determinare allo stato attuale l'esatta quantificazione del rischio ma, la ricorrente ha comunque provveduto a svalutare il credito, prevedendo una riduzione del proprio credito del 38%. A fronte di ciò, qualora si verifici l'evento negativo, per i creditori chirografari la ricorrente ha previsto un pagamento presunto del 10,21%.

Comunque si forniranno maggiori chiarimenti nel paragrafo 4.6 della presente relazione.

CREDITI POSTERGATI/RINUNCIATI

Dalla contabilità della ricorrente, risultano finanziamenti infruttiferi ricevuti dai soci per complessivi euro 621.403,34 che vengono azzerati in ossequio alla postergazione dei medesimi di cui all'art. 2467 del codice civile.

Effettivamente nel piano non è previsto alcun soddisfacimento per tale credito

LEASING IMMOBILIARE

Dalla situazione contabile al 22/03/2022 emerge che il debito nei confronti della società di leasing, prima Medioleasing, poi Nuova Banca delle Marche, poi Credito Fondiario oggi Gardant ammonta complessivamente ad euro 1.688.587,13.

La ricorrente ha azzerato tale debito basandosi sul dettato dell'art. 1526 del codice civile in quanto ritiene non applicabile la legge 124/2017 poiché i presupposti per la risoluzione dei contratti, sono antecedenti alla entrata in vigore di tale norma, ritenendosi quindi applicabile l'art. 1458 del codice civile.

Sulla base di quanto sopra indicato, l'art. 1526 prevede che in caso di risoluzione del contratto per inadempimento del compratore, quest'ultimo ha diritto alla restituzione dei canoni già corrisposti riconoscendo alla controparte un equo compenso in ragione dell'utilizzo del bene.

La ricorrente effettua un conteggio, che poi si analizzerà nel proseguo, per la determinazione dell'equo compenso basandosi su un canone di affitto ritenuto congruo nonché un conteggio che tenga conto del deprezzamento del bene, la sua vita residua e

la possibilità di un suo ricollocamento sul mercato non più come bene nuovo ma come bene usato, basato sul valore dell'immobile risultante dalla stima del perito di parte.

A fronte di ciò il risultato evidenzia un credito che la società di leasing dovrebbe restituire complessivamente alla ricorrente, di importo pari ad euro 249.246,19 di cui il piano non ne tiene conto in quanto, è stato determinato unilateralmente senza un contraddittorio con la società di leasing o tramite un giudizio civile.

La ricorrente esprime la sua volontà di addivenire ad un accordo stragiudiziale con la società di leasing ma il rischio sotteso a tale situazione deve essere ben chiaro al ceto creditorio al fine di poter esprimere un voto consapevole.

Il Commissario cercherà di effettuare maggior approfondimenti di cui verranno resi edotti i creditori nel paragrafo 4.5 della presente relazione.

4. ADEMPIMENTI DEL COMMISSARIO GIUDIZIALE

In relazione all'analisi e all'indicazione del passivo della società ricorrente, il sottoscritto Commissario Giudiziale ricorda che nel concordato preventivo manca una fase di accertamento dello stato passivo e che, quindi, l'esclusione o meno da parte del debitore (o anche da parte del Commissario a norma ex art. 171 comma 1 L.F.) di un creditore come privilegiato nel relativo elenco non ne comporta il riconoscimento/disconoscimento della qualifica, se non ai fini del voto; in caso di contestazione della natura del credito, privilegiato piuttosto che chirografario, ovvero come sua entità, se non risolta in sede di adunanza dei creditori, potrà essere risolta solo in sede di giudizio ordinario.

La verifica delle poste creditorie è stata effettuata sulla scorta delle risultanze contabili della ricorrente confrontate, laddove pervenute, dalle attestazioni di credito dei creditori e tenendo in considerazione l'attestazione rilasciata dal professionista ai sensi ex art. 186 bis c. 2 Lett. B e ex art. 161 c.3 L.F; ovviamente qualora i creditori non abbiano inviato alcuna dichiarazione o estratto conto, il Commissario ha indicato il valore presente nella proposta concordataria o nella suddetta attestazione qualora sia più dettagliato.

Sulla base della documentazione depositata e su quella ulteriore ricevuta a seguito della necessità di effettuare alcuni approfondimenti, il Commissario ritiene opportuno soffermarsi su alcuni aspetti della proposta al fine di far sì che il ceto creditorio possa esprimere un voto cosciente e consapevole sul piano concordatario.

Innanzitutto si informano i creditori che lo scrivente ha provveduto a trascrivere il decreto di ammissione alla procedura concordataria su tutti i beni immobili della società, posti in vendita, in ossequio a quanto disposto dal decreto di ammissione.

4.1 FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALLA CONTINUITA'

La ricorrente ha previsto che il dalla prosecuzione dell'attività dovrebbe generarsi un flusso di incassi pari ad € 215.200,00 nell'arco dei 4 anni di durata prevista per la procedura.

Per ciò che riguarda gli incassi dei dividendi in merito alla partecipazione detenuta nella società BLU ARENA srl il Commissario ha preso visione di una lettera di intenti in cui tutti i soci della suddetta società si sono impegnati alla distribuzione di dividendi per € 100.000,00 in 4 anni in favore della ricorrente, qualora il concordato sia omologato.

A fronte di ciò si è presa visione sia del bilancio al 31/12/2021 che di una situazione aggiornata al 30/09/2022 della società Blu Arena srl e si è constatato che risultano riserve di utili superiori a quanto previsto a favore della ricorrente, con congrui fondi liquidi presenti sui conti correnti. Pertanto allo stato non sembrano emergere fattori critici all'incasso di tali somme.

Per ciò che riguarda l'altra componente attiva derivante dalla continuità, e cioè i canoni di locazione, la ricorrente ha indicato in euro 3.200 mensili gli incassi relativi ai 3 contratti di affitto in essere per complessivi euro 115.200,00 per 36 mesi dalla data di omologa. Il Commissario ha preso visione dei contratti e ha appurato che vi sono state delle integrazioni dei medesimi relativamente ai canoni, con riduzione degli stessi a seguito della critica situazione economica attuale. A fronte di ciò i nuovi canoni mensili a partire dal 01/01/2023 ammontano ad euro 2.750,00 che determinano un flusso di euro 99.000,00 per i 36 mesi successivi.

Pertanto il Commissario procederà alla rettifica dell'importo complessivo del flusso finanziario derivante dalla continuità che da euro 215.200,00 come indicato dalla ricorrente passa ad euro 199.000,00 a seguito di quanto verificato.

4.2 RIMBORSI FINANZIAMENTI SOCI PARTECIPATE

In merito ai crediti per finanziamenti previsti nel piano, indicati sotto la voce crediti vari, lo scrivente ha richiesto ulteriore documentazione al fine di verificare la capacità di rimborso e le tempistiche di incasso dei medesimi. Nello specifico si è potuto appurare che la società Immobiliare BIESSEBI srl, debitrice di un importo totale di € 42.236,68,

ha rimborsato la somma di € 6.336,68 in data 06/05/2022 ed € 29.720,39 in data 15/08/2022; quindi complessivamente ha rimborsato la somma di € 36.057,07 con un residuo ancora da liquidare di € 6.179,61.

In data 25/01/2023 la ricorrente ha comunicato che la BIESSEBI non riuscirà a saldare il residuo importo; a seguito di ciò si è procederà alla rettifica in diminuzione dell'attivo.

Per quanto riguarda il credito vantato nei confronti della società PALACE COSTRUZIONI SRL la ricorrente ha comunicato che la medesima riuscirà a rimborsare solo circa euro 6.000,00 contro euro 26.550,00 indicati nella proposta; anche in questo caso si procederà alla rettifica in diminuzione dell'attivo. Il Commissario ha potuto verificare l'accredito sul conto corrente della somma di euro 6.521,22 avvenuta il 30/12/2022.

Per gli altri crediti nei confronti delle partecipate, lo scrivente fa riferimento a quanto indicato dall'attestatore in merito al rimborso dei medesimi poiché la debitrice non ha le maggioranze assembleari nelle suddette società.

Tuttavia si segnala che pur in assenza di un'autonomia decisionale, resta impregiudicato il diritto dei soci di pretendere ed ottenere il rimborso dei propri finanziamenti in via postergata.

Ovviamente rimane l'alea dei tempi di riscossione dei suddetti crediti da parte della ricorrente, atteso che ciò è dipendente dalla volontà dei soci delle partecipate di alienare il patrimonio immobiliare e dai tempi della sua liquidazione.

4.3 DEBITI TRIBUTARI ART 2758 per imposta di registro

La ricorrente ha degradato a chirografario l'imposta di registro relativa al precedente piano di ristrutturazione ex art. 182-bis L.F.; tale credito avrebbe il privilegio di cui all'art. 2758 comma 1 del codice civile in quanto credito dello Stato quale tributo indiretto sui beni mobili al quale si riferisce.

Poiché non è possibile rinvenire il bene su cui graverebbe il privilegio e considerando che il tributo ha come riferimento il contratto oggetto di registrazione, la ricorrente ha declassato a chirografo tale debito.

A supporto di tale declassamento, vi è la relazione ex art 160 L.F del professionista che attesta l'assenza dei beni a cui sarebbe riconducibile il suddetto privilegio speciale e ciò, in ipotesi fallimentare, non consentirebbe un soddisfacimento superiore a quanto previsto nel piano concordatario.

Pertanto l'amministrazione finanziaria avrà diritto di voto per l'importo di tale credito pari ad € 20.069,21.

4.4 DEBITI IPOTECARI

Per quanto riguarda i debiti ipotecari, anche qui il professionista attesta l'incapienza degli immobili su cui grava la garanzia reale, a soddisfare il credito; tale attestazione è supportata dalla perizia di stima effettuata dal perito della ricorrente, che individua l'incapienza dei suddetti beni per € 266.583,33. A fronte di ciò la differenza viene declassata a credito chirografario con conseguente diritto di voto.

La ricorrente ha decurtato prudenzialmente di circa un 16% il valore di perizia dell'immobile e pertanto l'eccedenza del credito declassato a chirografo risulta quanto dalla medesima indicato.

Il perito nominato dal commissario stima il valore dell'immobile, su cui grava un valore residuo ipotecario superiore, in euro 488.000,00 per cui l'incapienza, ammonta ad euro 20.604,60, stante la precisazione del credito ricevuta dal creditore (*di cui infra*), che viene declassato a chirografario.

Pertanto si ritiene opportuno sintetizzare la situazione per il credito ipotecario che non trova capienza sul bene su cui grava la garanzia reale con le seguenti tabelle, partendo dalla situazione indicata in proposta e poi apportando le successive rettifiche effettuate in coerenza con i valori forniti dal perito nominato dal commissario considerando altresì la precisazione di credito che il creditore ipotecario ha indicato.

Situazione di partenza come da proposta concordataria:

BANCHE	CREDITO AL 22/03/2022	VALORE IMMOBILE	VALORE IMMOBILE PERITO TRIBUNALE	INCAPIENZA CHIROGRAFO	VALORE VOTO
INTESA SAN PAOLO	736.583,33	470.000,00		266.583,33	266.583,33
TOTALE	709.959,84	470.000,00		266.583,33	266.583,33

Il perito nominato dal Commissario ha stimato il valore dell'immobile su cui grava la garanzia reale in euro 488.000,00.

Inoltre il creditore ha precisato che il suo credito ipotecario ammonta ad euro 508.604,60. (*v. infra parag.5 creditore 6*)

Alla luce di quanto indicato, rispetto all'incapienza della garanzia reale, il sopra riportato prospetto viene modificato come segue:

BANCHE	CREDITO PRECISATO	VALORE IMMOBILE	VALORE IMMOBILE PERITO TRIBUNALE	INCAPIENZA CHIROGRAFO	VALORE VOTO
INTESA SAN PAOLO	508.604,60	470.000,00	488.000,00	20.604,60	20.604,60
TOTALE	508.604,60	470.000,00	488.000,00	20.304,60	20.604,60

Pertanto il valore del voto del creditore ipotecario declassato a chirografo ammonta a complessivi euro 20.604,60 a cui ovviamente si aggiunge il rispettivo credito chirografario.

A fronte di ciò per il creditore ipotecario la percentuale in pagamento aumenta dal 63,81% previsto dalla ricorrente al 95,95% indicato dallo scrivente sulla base della stima effettuata dal perito nominato.

4.5 LEASING IMMOBILIARE

Come sopra menzionato la ricorrente ha azzerato un debito, risultante dalla contabilità, per leasing immobiliari per complessivi euro 1.688.587,13 a seguito di risoluzione dei contratti e conseguente applicazione del combinato disposto degli art. 1458 e 1526 del codice civile.

Ovviamente tale decisione ha un impatto sostanziale sulla proposta per cui lo scrivente ha effettuato appropriati approfondimenti che vengono ora illustrati, al fine di rendere edotto il ceto creditorio del rischio sottostante per permettergli di esercitare un voto consapevole al piano concordatario.

Innanzitutto si segnala che i contratti di leasing sono due: uno riferito ad un albergo e uno riferito a uffici; entrambi gli immobili sono stati oggetto di valutazione del perito di parte in quanto il valore dei medesimi è essenziale per il calcolo dell'equo compenso caratterizzato sia dalla remunerazione per l'utilizzo del bene che il deprezzamento conseguente alla incommerciabilità del medesimo come nuovo e il logoramento per l'uso.

Si informa il ceto creditorio che il Commissario è riuscito a prendere visione della lettera di risoluzione della società cessionaria del leasing che porta la data del 23/11/2018.

In tale lettera viene espressamente indicato che la medesima risoluzione viene intimata ai sensi della L.124/2017, la quale all'art 1 commi 137 e seguenti prevede che il concedente ha diritto alla restituzione del bene ed è tenuto a corrispondere all'utilizzatore quanto ricavato dalla vendita o da altra collocazione del bene, effettuata a valori di mercato, dedotte le somme pari all'ammontare dei canoni scaduti e non pagati

fino alla data della risoluzione, dei canoni a scadere, solo in linea capitale, e del prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto, nonché le spese anticipate per il recupero del bene, la stima e la sua conservazione per il tempo necessario alla vendita. Resta fermo nella misura residua il diritto di credito del concedente nei confronti dell'utilizzatore quando il valore realizzato con la vendita o altra collocazione del bene è inferiore all'ammontare dell'importo dovuto dall'utilizzatore a norma di quanto sopra indicato. Pertanto la legge n. 124/2017 introduce una predeterminazione della gravità dell'inadempimento che potrà dar luogo a risoluzione. Segnatamente, il comma 137 prevede che "costituisce grave inadempimento dell'utilizzatore il mancato pagamento di almeno sei canoni mensili o due canoni trimestrali anche non consecutivi o un importo equivalente per i leasing immobiliari, ovvero di quattro canoni mensili anche non consecutivi o un importo equivalente per gli altri contratti di locazione finanziaria". La valutazione della gravità dell'inadempimento, pertanto, non è più rimessa all'apprezzamento del giudice secondo i parametri del codice civile (art. 1455 c.c.) ma viene determinata ex ante secondo il parametro legislativo sopra descritto.

La ricorrente ha ritenuto che i presupposti per la risoluzione dei contratti di leasing si siano manifestati prima dell'entrata in vigore della normativa in quanto i canoni non pagati sono relativi al 2014, 2015 e 2016. Pertanto essendo i contratti in questione dei leasing traslativi, la risoluzione dei rapporti ha efficacia retroattiva per i contraenti ai sensi ex art. 1458 del codice civile. La ricorrente ha ritenuto quindi applicabile l'art. 1526 del codice civile e quindi avrebbe diritto alla restituzione dei canoni versati alla società di leasing visto che i medesimi comprendono anche la quota per l'acquisto del bene, in quanto il contratto si è risolto per inadempimento del compratore. Il medesimo articolo, tuttavia, riconosce al venditore il diritto di trattenersi un equo compenso per l'utilizzo concesso del bene oltre che un'indennità a titolo di risarcimento del danno.

Partendo da queste basi la debitrice ha calcolato un canone di locazione ritenuto congruo, per l'utilizzo dei beni immobili, basandosi sul fatturato normalizzato per l'albergo, e applicando una percentuale sul valore degli immobili per gli uffici.

Entrando più nel dettaglio, per quanto riguarda l'albergo, la ricorrente ha determinato in euro 190.000,00 il canone annuo di locazione dell'immobile applicando una percentuale del 20% ai ricavi annui della società partecipata in quanto ritenuta quella maggiormente utilizzata in ambito turistico per la stima del canone sostenibile dal conduttore; inoltre

per determinare l'indennità prevista dal codice civile si è fatto riferimento sia al periodo di "vita effettiva" dell'immobile, 9 anni da ottobre 2009 a ottobre 2018, che alla ragionevole durata di vita utile del medesimo ipotizzata in 50 anni. Il perito di parte ha valutato la struttura alberghiera in euro 2.700.000,00.

A questo punto il calcolo effettuato è stato il seguente:

canoni leasing pagati 1.404.180,44; canone di locazione congruo 760.000,00 (dato da 190.000,00 per 4 anni durata del leasing da ottobre 2014 a ottobre 2018); indennità riconosciuta pari ad euro 486.000,00 (data dal seguente calcolo: $9/50 \times 2.700.000,00$)

Da quanto sopra emerge un credito della ricorrente ($1.404.180,44 - 760.000,00 - 486.000,00$) pari ad euro 158.180,44.

Il perito nominato dal Commissario ha determinato il valore dell'albergo in euro 3.300.000,00.

Per cui, riproponendo i calcoli sopra indicati considerando la data di risoluzione il 23/11/2018, si avrà la seguente situazione:

canoni leasing pagati 1.404.180,44; canone di locazione congruo 775.833,33 (dato da 190.000,00 per 4 anni più 1 mese durata del leasing da ottobre 2014 a novembre 2018); indennità riconosciuta pari ad euro 594.000,00 (data dal seguente calcolo: $9/50 \times 3.300.000,00$)

Da quanto sopra emerge ugualmente un credito della ricorrente ($1.404.180,44 - 775.833,33 - 594.000,00$) pari ad euro 34.347,11 che conferma il fondamento sostenuto dalla medesima e quindi permette l'azzeramento del debito per quanto indicato in proposta in ossequio alla normativa civilistica.

Per quanto concerne gli uffici la ricorrente ha stimato il canone annuo congruo applicando al valore dell'immobile la percentuale del 4,3% quale rendimento lordo; tale percentuale viene ritenuta congrua alla luce dei rendimenti attesi dei titoli di stato.

Il perito di parte ha valutato gli uffici in € 1.387.000,00.

Riprendendo la stessa procedura sopra illustrata per l'albergo la debitrice ha sviluppato il seguente calcolo:

vita effettiva degli uffici 10 anni e 5 mesi (da giugno 2008 a novembre 2018);

vita utile degli immobili 50 anni.

Canoni leasing pagati 642.335,75; canone di locazione annuo euro 60.000,00 ($1.387.000,00 \times 4,3\%$) che rapportato all'intero periodo di utilizzo dei beni ammonta ad

euro 260.000,00 (60.000,00 x 4 anni e 4 mesi da settembre 2014 a dicembre 2018); Indennità riconosciuta euro 291.270,00 (data dal seguente calcolo: $10,5/50 \times 1.387,000,00$).

Da quanto sopra emerge un credito della ricorrente (642.335,75 – 260.000,00 – 291.270,00) pari ad euro 91.065,75.

Il perito nominato dal Commissario ha determinato il valore degli uffici in euro 1.576.000,00.

Per cui, riproponendo i calcoli sopra indicati si avrà la seguente situazione:

canoni leasing pagati 642.335,75; canone di locazione congruo 293.661,32 (dato da $(1.576.000,00 \times 4,3\%)$ per 4 anni e 4 mesi durata del leasing da settembre 2014 a dicembre 2018); indennità riconosciuta pari ad euro 330.960,00 (data dal seguente calcolo: $10,5/50 \times 1.576.000,00$).

Da quanto sopra emerge ugualmente un credito della ricorrente (642.335,75 – 293.661,32 – 330.960,00) pari ad euro 17.714,43 che conferma il fondamento sostenuto dalla medesima e quindi permette l'azzeramento del debito per quanto indicato in proposta in ossequio alla normativa civilistica.

Il Commissario ha ritenuto opportuno chiarire il ragionamento sottostante all'azzeramento del debito verso la società di leasing evidenziando altresì lo sviluppo dei conteggi che ha determinato un credito della ricorrente per complessivi euro 52.061,54 considerando i valori indicati dal perito nominato.

Tale situazione ha consentito alla società di azzerare il debito per il leasing dell'albergo e degli uffici nonché di rinunciare al credito emergente per evitare un contenzioso che prolungherebbe sensibilmente l'esecuzione del piano, anche al fine di giungere ad una transazione con la società di leasing.

Si segnala, infine, che nel contratto di leasing era prevista la risoluzione di diritto a seguito del mancato pagamento di una sola rata e ciò, per quanto verificato, si è manifestato sicuramente prima dell'entrata in vigore della L.124/2017; pertanto appare fondata la tesi della ricorrente che sostiene che i presupposti per la risoluzione dei contratti si siano verificati in tempi anteriori all'entrata in vigore della suddetta normativa. Tuttavia si è ritenuto opportuno approfondire la questione per evidenziare il potenziale rischio sottostante poiché la società cessionaria del leasing potrebbe non accettare

quanto indicato unilateralmente dalla ricorrente ed eventualmente avviare un contenzioso.

Comunque allo stato attuale lo scrivente non ha avuto alcuna segnalazione dalla società di leasing, e di ciò si deve rendere edotto il ceto creditorio affinché possa esprimere un voto consapevole alla proposta assumendosi la responsabilità della fattibilità economica della medesima.

4.6 WORST CASE

La ricorrente ha preso in considerazione anche il potenziale rischio di riduzione del credito nei confronti della partecipata Immobiliare il Poggio srl a seguito della eventuale soccombenza nel contenzioso in essere con il Comune di Cattolica.

Come già menzionato trattasi di una questione di natura tecnica ma che in caso di soccombenza della partecipata, determinerebbe una svalutazione del credito di circa il 38% con conseguente riduzione della percentuale presunta di pagamento per i creditori chirografari al 10,21%.

Il Commissario ha richiesto aggiornamenti in merito e il legale della ricorrente ha comunicato che vi sono delle trattative in corso tra le parti al fine di addivenire ad un accordo complessivo che contempli l'estinzione della pretesa tributaria, mediante trasferimento in proprietà al Comune di un lotto di terreno da destinarsi a parco pluviale con contestuale valorizzazione della residua proprietà con nuovo strumento urbanistico. Da quanto sopra parrebbe che vi siano delle buone prospettive affinché la materia del contendere venga meno.

Si segnala comunque che la procedura di contenzioso resta ancora in essere, e quindi il rischio, sopra indicato, allo stato attuale non può considerarsi cessato.

Lo scrivente ritiene di aver reso edotto il ceto creditorio della possibile riduzione del credito mettendolo nella condizione di fornire un voto consapevole alla proposta.

4.7 DEBITI IMU/TASI/TARI

Si informa il ceto creditorio che il sottoscritto Commissario ha provveduto ad effettuare verifiche sugli importi imputandoli ai vari Comuni creditori al fine di fornire maggiore chiarezza possibile; tale approfondimento è stato effettuato sulla base delle precisazioni di credito laddove pervenute, e da quanto indicato dall'attestatore nella sua attestazione ex art. 181 bis e 161 comma 3 L.F.

Innanzitutto si è appurato che il debito complessivo IMU/TASI/TARI indicato dal professionista ammonta complessivamente ad € 93.556,57, mentre la ricorrente ha indicato la somma di € 101.252,45; in via principale si è assunto il valore indicato dall'attestatore, rettificato poi solo a seguito di precisazione del credito laddove pervenuto.

Come verrà poi indicato nel successivo paragrafo 5, qualora il creditore abbia fornito la propria dichiarazione di credito debitamente documentata, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare la relativa rettifica sulla base di quanto indicato dall'Ente locale previa verifica della documentazione ricevuta.

4.8 FONDI GARANZIE PRESTATE

In data 13/02/2023 lo scrivente ha ricevuto una PEC da parte del legale della società P&G SGR SPA cessionaria dei crediti della Banca Popolare Valconca, con la quale veniva comunicato decreto ingiuntivo con formula esecutiva per € 417.686,57 oltre spese legali e quindi per complessivi € 424.005,17 (*come verrà indicato infra nel par. 5 creditore n. 10*).

Tale debito la ricorrente lo ha previsto in proposta tra i fondi per le garanzie prestate e nel caso di specie lo aveva azzerato in quanto ai sensi ex art. 1957 del codice civile riteneva di essersi liberata dalle garanzie fideiussorie nei confronti della società cessionaria in quanto la medesima non aveva proposto istanze nei confronti dei debitori garantiti entro il termine di 6 mesi dalla scadenza dell'obbligazione principale.

Il Commissario ha chiesto chiarimenti in merito, ed ha riscontrato la fondatezza di tale debito fideiussorio e di ciò ne ha tenuto conto nelle rettifiche effettuate.

Il creditore, precisando il suo credito di natura chirografaria, richiede l'intero importo alla debitrice la quale però è fideiussore in solido con la società partecipata, Mazzini srl in liquidazione in concordato preventivo omologato che è il debitore principale; anche in tale procedura il credito di P&G SGR SPA è classificato come chirografario per il quale è previsto un pagamento presunto di circa il 22,34%.

A fronte di ciò si riporta l'intero importo e comunque si monitorerà il fatto che il creditore non percepisca più di quanto sia il suo credito.

Essendo la ricorrente fideiussore del debitore principale, essa avrà diritto di regresso nei confronti della partecipata in misura pari alla percentuale che quest'ultima ha previsto nel piano omologato per i creditori chirografari; pertanto si ritiene opportuno

inserire una posta di attivo di importo pari al 22,34% del debito precisato dal creditore nei confronti di APA Group srl quale credito potenziale di regresso.

Nel prospetto finale il Commissario inserirà un' apposita posta di attivo per tale credito.

Come già indicato la ricorrente aveva previsto una posta debitoria denominata “ *fondi garanzie prestate*” nella quale era inclusa anche la P&G SGR SPA, seppur a zero per le motivazioni sopra citate; il sottoscritto Commissario, sentito anche il Giudice Delegato, ritiene di inserire un debito chirografario e non più un fondo, atteso che il rischio non è più potenziale, ma effettivo, poiché il debito è definitivo essendoci un decreto ingiuntivo con formula esecutiva.

Inoltre, sempre confortato dal parere del Giudice Delegato, il Commissario ha ritenuto di concedere al suddetto creditore il diritto di voto salvo eventuali contestazioni in merito, da dirimere in sede di adunanza dei creditori.

Pertanto esso viene indicato nell'elenco dei creditori votanti in calce alla presente relazione.

In data 03/03/2023 lo scrivente ha ricevuto altra PEC dal legale di PURPLE SPV SRL cessionaria dei crediti di ex Banca Marche con la quale veniva precisato il credito derivante da decreto ingiuntivo con formula esecutiva per complessivi € 2.666.886,39.

La ricorrente aveva previsto ed inserito a piano la somma di € 2.044.607,39 quale fondo garanzie prestate per le fidejussioni fatte nei confronti della società Pascoli srl. La differenza tra il credito precisato e l'importo inserito dalla ricorrente è dovuto agli interessi maturati fino alla data del 22/03/2022 giorno di presentazione della domanda di concordato con riserva.

In coerenza con quanto indicato per il creditore P&G SGR SPA, e sulla base del parere del Giudice Delegato, il presente debito viene spostato dalla qualifica di “fondo rischi” a creditore chirografario atteso che il rischio non è più potenziale ma effettivo vista la presenza di decreto ingiuntivo esecutivo.

Il creditore ha precisato il proprio credito in parte con privilegio ipotecario ma il sottoscritto lo ritiene interamente chirografario per quanto verrà indicato nel paragrafo 5 nel commento alla precisazione di credito ricevuta ed inserita al n. 11 del prospetto sotto riportato.

Inoltre, sempre in coerenza con quanto già indicato, si ritiene di concedere il diritto di voto al creditore salvo eventuali contestazioni in merito da dirimere in sede di adunanza dei creditori.

Anche in questo caso la ricorrente è fideiussore della partecipata e quindi avrebbe diritto di regresso nei confronti della medesima la quale però è fallita e quindi non vi sono somme disponibili per esercitare tale diritto; pertanto in questo caso non viene inserita alcuna posta nell'attivo.

Per ciò che riguarda il valore si veda *infra* par. 5 creditore n. 11.

Pertanto esso viene indicato nell'elenco dei creditori votanti in calce alla presente relazione.

4.9 CREDITO IMU COMUNE VALLEFOGLIA

Il commissario ha ricevuto una PEC in data 17/03/2023 dal creditore di cui *infra al n. 12*, il quale nella sua precisazione di credito, ha evidenziato un credito a favore della ricorrente, per eccedenza di versamento effettuato nel periodo successivo alla presentazione della domanda di concordato con riserva, per euro 2.180,00.

Il medesimo creditore indica già che tale credito potrà essere utilizzato a parziale compensazione per l'IMU del 2023 a seguito di istanza che la ricorrente dovrà presentare.

Pertanto a fronte di ciò si introduce una posta di attivo a tale titolo nella proposta concordataria a seguito di quanto constatato.

5. RETTIFICHE OPERATE DAL COMMISSARIO GIUDIZIALE

A seguito di quanto sopra esposto e dalle dichiarazioni di credito pervenute, il sottoscritto Commissario ha potuto verificare le poste dell'attivo e soprattutto se le poste del passivo indicate dalla ricorrente, avessero riscontro con le dichiarazioni suddette sia da un punto di vista dell'importo che dal punto di vista della qualifica del credito, al fine di verificare che il debito complessivo fosse stato valutato correttamente nella sua natura e nel quantum.

In buona sostanza si è potuto constatare che una parte dei debiti indicati in proposta coincide con quanto indicato dai creditori con alcune eccezioni che vengono riportate nello schema seguente:

CREDITORI	CREDITO E CATEGORIA IN PROPOSTA		Attestazione credito e categoria		rettifiche commissario e categoria	
1)COM.FERMIGNANO	Priv.	2.259,00	Chirografo	2.259,00	Chirografario	2.259,00
2)ST. LEG.CHIOM.	Priv.	5.514,00	Privilegio	5.350,00	Privilegio	5.514,00
3) STUDIO FARINA	Priv.	4.680,00	Privilegio	8.892,00	Privilegio	6.786,00
3) STUDIO FARINA	Priv.	0,00	Privilegio	0,00	Chirografo	2.106,00
4) GROGU SPV SRL	Chir.	701.662,02	Chirografo	759.375,93	Chirografo	759.375,93
5)AG. RISCOSSIONE	Priv.	89.651,63	Privilegiato	112.680,48	Privilegiato	112.680,48
5) AG. RISCOSSIONE	Chir.	20.069,21	Chirografo	31.622,98	Chirografo	31.622,98
5) AG. RISCOSSIONE	Priv.	127.123,94	Privilegiato	168.739,56	Privilegiato	168.739,56
5) AG. RISCOSSIONE	Priv.	0,00	Privilegiato	4.644,01	Privilegiato	4.644,01
6) ORGANA SPV SRL	Ipot	736.583,33	Ipotecario	508.604,60	Ipotecario	508.604,60
6) ORGANA SPV SRL	Chir.	701.548,69	Chirografo	758.914,49	Chirografo	758.914,49
7) CAM.COM.MARC.	Chir.	0,00	Chirografo	120,00	Chirografo	120,00
8) CON BARICENTRO	Chir.	4.325,18	Chirografo	4.513,48	Chirografo	4.513,48
9) ASPES PESARO	Priv.	31.509,57	Privilegiato	31.930,00	Privilegiato	31.930,00
10) P&G SGR SPA	Chir.	0,00	Chirografario	417.686,57	Chirografo	417.686,57
11) PURPLE SPV SRL	Chir	2.044.607,37	Chirografario	332.594,51	Chirografo	332.594,51
11) PURPLE SPV SRL	Priv.	0,00	Ipotecario	2.334.291,88	Chirografo	2.334.291,88
12) ASPES VALLEF.	Priv.	51.992,00	Privilegiato	39.069,22	Privilegiato	39.069,22

Le rettifiche sopra riportate sono state effettuate tenendo in considerazione le attestazioni di credito le quali evidenziano alcune discrepanze con la contabilità della ricorrente per cui si è potuto analizzare quanto dichiarato con l'importo proveniente dalla contabilità come indicato nel prospetto sopra riportato e si sono effettuate le opportune rettifiche laddove lo si è ritenuto necessario.

Si segnala che gli importi presi come riferimento dalla contabilità sono rappresentati dalla sola sorte senza considerare gli interessi legali che la ricorrente ha indicato a piano. Ciò per poter meglio verificare gli importi da rettificare.

Di seguito vengono commentate le rettifiche apportate dal Commissario indicando le ragioni che hanno determinato tali variazioni o confermato l'importo indicato dalla ricorrente.

Il creditore di cui al n. 1 ha fatto pervenire attestazione di credito solo per l'anno 2019, che coincide con quanto indicato dalla Dott.ssa Massei nella sua attestazione, indicando però tale credito come chirografo; la ricorrente ha indicato l'intero credito come privilegiato e il sottoscritto commissario ha ritenuto opportuno declassare il credito da privilegiato a chirografario esclusivamente per l'importo indicato dal creditore.

Si segnala che è stata presa a riferimento l'attestazione del professionista in quanto nella medesima sono indicati dettagliatamente gli anni del debito tributario il cui totale comunque coincide con quanto indicato dalla ricorrente nel piano.

Il creditore di cui al n. 2 ha dichiarato il proprio credito al netto del contributo alla Cassa Forense mentre la ricorrente ha considerato anche tale importo; a fronte di ciò il Commissario ha accertato la coincidenza del valore indicato dalla ricorrente nel piano con quanto precisato dal creditore aumentato del suddetto contributo.

Stante quanto appurato, il Commissario assume quindi il valore indicato in proposta.

Il creditore di cui al n.3 ha attestato il proprio credito privilegiato in euro 8.892,00 mentre la ricorrente ha indicato l'importo di euro 4.680,00 con privilegio ex art. 2751 bis n.2 c.c.

Il Commissario ha verificato che nella dichiarazione di credito vengono indicati importi per l'anno 2019 per euro 2.106,00, per l'anno 2020 per euro 2.106,00 e per l'anno 2021 per euro 4.680,00. Sulla base della documentazione ricevuta si ritiene che le attività svolte siano quelle tipiche e tradizionali di uno studio commerciale (quindi tenuta contabilità, redazione bilanci, dichiarazioni fiscali) che in ragione della loro tipologia hanno un orizzonte temporale coincidente con l'anno. Pertanto a fronte di ciò tale attività non può essere oggettivamente qualificata come unitaria ma si deve considerare esaurita di volta in volta. (Tribunale di Como 24/06/2019). Il Commissario aderendo a tale orientamento procede alle seguenti rettifiche:

determina il privilegio nell'importo di euro 6.786,00 relativo ai crediti per gli anni 2020 e 2021 in ossequio del dettato normativo di cui all'art. 2751 bis n. 2 del codice civile; degrada a chirografo il credito anno 2019 di euro 2.106,00.

Il creditore di cui al n.4 ha acquisito il credito della ex Banca Popolare di Ancona e della ex Banca Marche già UBI Banca e in data 17/11/2022 ha inviato attestazione di credito da cui si evince un importo superiore di quanto indicato in proposta; il Commissario ha verificato la documentazione ricevuta e ritiene ai fini della votazione di indicare l'importo comunicatogli dal creditore in quanto la differenza non ha un impatto rilevante e comunque sarà verificata in sede di riparto durante l'esecuzione del concordato.

Per quanto riguarda il creditore di cui al n. 5 il sottoscritto Commissario ha ricevuto prima una comunicazione dall'Agenzia delle Entrate del debito tributario non iscritto a ruolo relativo all' IRES 2016 per euro 112.641,25 e poi successivamente ha ricevuto precisazione del suddetto credito da parte dell'Agenzia Entrate – Riscossione, per euro

112.680,48 in privilegio che si ritiene di prendere in considerazione per l'IRES 2016, ed euro 11,76 in chirografo.

Sempre in merito al creditore n. 5 si è ricevuta ulteriore precisazione del credito per complessivi euro 180.281,57 di cui euro 168.739,56 in privilegio relativamente ad IRES e IRAP anni 2013 e 2014; nella proposta tali debiti erariali non sono evidenziati esplicitamente ma si ritiene che possano essere ricompresi nella posta denominata "*imposte derivanti da definizioni agevolate*" ammontante ad euro 127.123,94; lo scrivente ritiene altresì, di considerare il maggior importo indicato dall'Agenzia in quanto le sanzioni sono state calcolate in misura piena essendo la società decaduta dall'agevolazione.

In tale seconda comunicazione il creditore precisa anche un credito chirografario di euro 11.542,01 a cui si è aggiunto l'importo di euro 11,76, indicato in precedenza, determinati da interessi, oneri di riscossione e spese di notifica. La ricorrente ha inserito in proposta solo il debito tributario degradato a chirografario relativo all'imposta di registro, pari ad euro 20.069,21, del precedente piano di ristrutturazione, stante l'attestazione ex art. 160 L.F. del professionista.

Successivamente in data 23/02/2023 il Commissario ha ricevuto una seconda comunicazione di debito non iscritto a ruolo per ulteriori 4.644,01 in privilegio.

Lo scrivente infine, segnala che la ricorrente ha previsto complessivamente debiti tributari privilegiati per euro 221.020,38 a cui aggiungere la posta denominata "*fondo rischi privilegiati (compresi eventuali sanzioni e interessi erariali)*" per euro 65.812,50. Praticamente l'importo previsto in privilegio ammonta complessivamente ad euro 286.832,88 a fronte di precisazione di credito della medesima natura a cui aggiungere la seconda comunicazione di debito non iscritto a ruolo soprindicata per complessivi euro 286.064,05.

Per ciò che riguarda invece il credito chirografario sempre del creditore n. 5 la ricorrente ha previsto solo la somma di euro 20.069,21 per il tributo sopra citato, mentre la precisazione del credito è relativa a importi di altra natura; tuttavia anche in questo caso è presente una posta di debito denominata "*fondo rischi sopravvenienze passive chirografarie*" di euro 50.000,00.

In definitiva si ha la copertura delle somme eccedenti per cui non vi è alterazione delle percentuali di pagamento.

Il Commissario assume il valore indicato dal creditore per ciò che concerne il privilegio e somma a quanto indicato dalla ricorrente la precisazione in chirografo.

Si segnala infine che l'Agenzia delle Entrate-Riscossione, ha iscritto ipoteca su un immobile di proprietà della ricorrente catastalmente individuato come C/1 nel comune di Vallefoglia località Colbordolo.

Il creditore di cui al n. 6 ha precisato il proprio credito ipotecario in misura inferiore rispetto a quanto indicato dalla ricorrente; tuttavia, come anche indicato dall'attestatore, anche in centrale rischi risulta un importo inferiore e pertanto il Commissario inserisce tale valore precisato dal creditore anche perché il medesimo verrà rimborsato dal valore realizzato dalla vendita del bene su cui grava la garanzia reale; si segnala a tal fine che la differenza tra il valore dell'immobile stimato dal perito nominato dal sottoscritto e il debito ipotecario, essendo inferiore, è degradata a chirografo come già sopra indicato nell'apposito paragrafo.

Sempre per il creditore al n. 6 per ciò che riguarda il credito chirografario indicato, il commissario ritiene opportuno considerare quanto attestato dal medesimo.

Il creditore di cui al n. 7 ha attestato che il proprio credito ammonta ad euro 120,00 mentre la ricorrente non ha indicato nulla in proposta.

Il Commissario assume il valore dichiarato dal creditore.

Il creditore di cui al n. 8 ha attestato il proprio credito in misura leggermente superiore a quanto indicato dalla ricorrente. Vista l'esigua differenza il Commissario ritiene di assumere il valore dichiarato dal creditore.

Il creditore di cui al n. 9, che è l'agente per la riscossione dei tributi locali per il Comune di Pesaro, ha indicato il proprio credito privilegiato di importo leggermente superiore a quanto indicato dalla ricorrente.

Il Commissario assume il valore dichiarato dal creditore.

Il creditore di cui al n. 10 ha precisato il proprio credito nei confronti della debitrice in quanto fideiussore di società partecipata Mazzini srl in concordato preventivo omologato; lo scrivente ha inserito tale debito interamente come richiesto per le motivazioni indicate nel paragrafo 4.8.

Il creditore di cui al n.11 ha precisato il proprio credito in complessivi euro 2.666.886,39 di cui euro 2.334.291,88 in privilegio ipotecario ed euro 332.594,51 in chirografo. Come già sopra indicato, tale maggior valore è dovuto agli interessi maturati e calcolati ante

deposito proposta concordataria ai sensi ex art. 2855 del codice civile, ed il sottoscritto Commissario assume tale valore come debito da indicare nel piano.

Tuttavia il credito viene considerato per l'intero importo di € 2.666.886,39 di natura chirografaria poiché il bene su cui grava la garanzia reale non è di proprietà della ricorrente la quale è solo garante del debito della partecipata, che è il debitore principale.

Il creditore di cui al n.12 che risulta concessionario della riscossione anche per il comune di Vallefoglia comprendente i vecchi comuni, ora estinti, di Colbordolo e S. Angelo in Lizzola, ha precisato il proprio credito per complessivi euro 50.647,22 relativo all'IMU degli anni 2016,2017,2019 e 2021; nella precisazione del credito tale creditore ha evidenziato delle eccedenze di versamento effettuati dalla ricorrente per euro 11.578,00 per i periodi 2018, 2020 e 2022 (qui fino al 21/03/2022 giorno antecedente la presentazione della domanda di concordato) di cui richiede la compensazione ex art. 56 e 169 L.F.

Il Commissario assume quindi il valore netto del debito per euro 39.069,22 e procede alla rettifica del valore indicato dalla ricorrente.

In relazione ai debiti nei confronti dei professionisti che hanno assistito la ricorrente nel formulare la presente proposta, si segnala che tali importi sono comprensivi sia dell'onorario che del contributo previdenziale; inoltre al momento del pagamento, occorrerà aggiungere l'IVA e detrarre le ritenute di acconto laddove dovute; tuttavia il credito IVA relativa a tali compensi, previa apposizione del visto di conformità in sede di dichiarazione annuale, potrà essere utilizzato in compensazione con il modello F24 per pagare i debiti tributari iscritti a ruolo utilizzando apposito codice.

Questo per informare il ceto creditorio che le maggiori uscite (dovute al pagamento dell'IVA) non hanno riflessi sulla procedura per quanto soprindicato.

Si segnala che a seguito di richiesta effettuata dallo scrivente, si è potuto appurare che parte dei compensi spettanti ai suddetti professionisti sono stati liquidati e nello specifico mediante un acconto al professionista che ha predisposto la proposta e saldando l'attestatore per la redazione della relazione di cui all'art 160 L.F.

Inoltre anche il perito che ha stimato gli immobili della società ha ricevuto un acconto sul proprio compenso che, come sopra indicato, la ricorrente ha inteso ricompenderlo nella voce oneri valutazione patrimonio.

A fronte di ciò si sono rettificate le spese di procedura in considerazione dei pagamenti già effettuati.

Successivamente alla data di deposito del ricorso, la società ha continuato la propria gestione e il sottoscritto, come già indicato, ha ritenuto opportuno e doveroso effettuare un controllo contabile basandosi sulla situazione fornita dalla società alla data del 31/12/2022 visto il periodo di tempo passato tra la data di presentazione della domanda e quella della redazione della presente relazione; tutto ciò per verificare se quanto indicato nel piano si sia evoluto con le modalità ivi previste in considerazione, come già menzionato, del periodo intercorso.

Riprendendo il prospetto della ricorrente redatto per la proposta concordataria, apportando le rettifiche derivanti dalle attestazioni di credito, nonché le rettifiche delle poste dell'attivo a seguito delle operazioni sopra citate, inserendo quindi i dati finanziari più aggiornati emergenti dalla situazione contabile alla data di cui sopra, lo scrivente ritiene di redigere il seguente prospetto che tiene conto delle rettifiche che si sono effettuate ricalcolando, laddove necessario in quanto gli importi dichiarati dal creditore non coincidono con quelle della ricorrente, gli interessi legali con la stessa metodologia applicata dalla medesima, al fine di rendere edotto il ceto creditorio sulla situazione più aggiornata per permettergli di esprimere un voto sulla reale situazione :

ATTIVO DISPONIBILE		
DISPONIBILITA' LIQUIDE		
DEPOSITO CAUZIONALE	€	17.600,00
DISPONIBILITA' LIQUIDE SU C/C	€	23.720,31
ATTIVO DA REALIZZARE		
RIMANENZE IMMOBILI	€	891.000,00
CREDITI V./ CLIENTI	€	47.762,64
CREDITI TRIBUTARI	€	28.155,00
CREDITI VARI	€	704.930,12
CREDITO IMU COMUNE VALLEFOGLIA	€	2.180,00
CREDITO DI REGRESSO FIDEIUSSIONE MAZZINI	€	94.722,89
FLUSSO DI CASSA/FLUSSI DI TERZI	€	199.000,00
TOTALE ATTIVO DISPONIBILE	€	2.009.070,96

Le passività indicate nella domanda di concordato preventivo a seguito anche delle rettifiche apportate dal Commissario risulta il seguente:

DEBITI	% proposta	Debito	da pagare
PREDEDUZIONE			
SPESE DI GUSTIZIA			
Spese di Procedura	100%	€ 98.800,00	€ 98.800,00
Commissario Giudiziale	100%	€ 88.000,10	€ 88.000,10
Fondi rischi oneri prededucibili	100%	€ 25.000,00	€ 25.000,00
Oneri valutazione patrimonio	100%	€ 9.800,00	€ 9.800,00
TOT. SPESE DI GIUSTIZIA		€ 221.600,10	€ 221.600,10
FONDI RISCHI			
F.do sopravvenienze passive	100%	€ 25.000,00	€ 25.000,00
F.do oneri di gestione	100%	€ 155.000,00	€ 155.000,00
TOTALE FONDI RISCHI		€ 180.000,00	€ 180.000,00
TOTALE PREDEDUZIONE		€ 401.600,10	€ 401.600,10
IPOTECARI			
Intesa San Paolo	95,95%	€ 508.604,60	€ 488.000,00
TOTALE DEBITI IPOTECARI		€ 508.604,60	€ 488.000,00
CREDITORI PRIVILEGIATI ART. 2751 BIS N.2			
Fornitori privilegiati	100%	€ 20.620,00	€ 20.620,00
Int. legali calcolati per 1 anno	100%	€ 257,75	€ 257,75
TOTALE ART. 2751 BIS N.2		€ 20.877,75	€ 20.877,75
CREDITORI PRIVILEGIATI ART. 2752			
Deb.trib.+sanz.+interessi	100%	€ 286.064,05	€ 286.064,05
Debiti iva+inter.leg.1 anno	100%	€ 3.124,15	€ 3.124,15
Aspes per IMU/TASI Pesaro	100%	€ 31.930,00	€ 31.930,00

IMU/TASI Fermignano	100%	€ 3.612,60	€ 3.612,60
Aspes per IMU Vallefoglia	100%	€ 39.069,22	€ 39.069,22
Altri debiti erar.+inter.leg 1 anno	100%	€ 721,61	€ 721,61
TOTALE ART. 2752		€ 363.800,02	€ 363.800,02
FONDI RISCHI PRIVILEGIATI			
Fondi rischi	100%	€ 65.812,50	€ 65.812,50
TOTALE FONDI RISCHI PRIV.		€ 65.812,50	€ 65.812,50
TOTALE CRED.PRIVILEGIATI		€ 429.612,52	€ 429.612,52
CREDITORI CHIROGRAFARI			
Fornitori chirografari	13,92%	€ 81.936,42	€ 11.266,35
Banche chirografarie	13,92%	€ 1.518.290,42	€ 211.346,03
Intesa S. Paolo Degradata	13,92%	€ 20.604,60	€ 2.868,16
Debiti tributari	13,92%	€ 31.622,98	€ 4.401,92
Comune Fermignano IMU 2019	13,92%	€ 2.259,00	€ 314,45
Debiti condominiali	13,92%	€ 8.436,22	€ 1.174,32
Purple SPV srl	13,92%	€ 2.666.886,39	€ 371.627,76
P&G SGR spa	13,92%	€ 424.005,77	€ 59.021,60
Fondi rischi chirografari	13,92%	€ 50.000,00	€ 6.960,00
TOTALE CHIROGRAFARI		€ 4.804.041,80	€ 668.980,59
CHIROGRAF. POSTERGATI			
Debiti verso soci	0,00%	€ 621.403,34	€ 0,00
TOTALE POSTERGATI		€ 621.403,34	€ 0,00
TOTALE GENERALE		€ 6.786.140,11	€ 2.009.070,96

Come già indicato, sulla base delle attestazioni fornite dai creditori vi sono state delle variazioni in termini di inserimento quale credito chirografario piuttosto che privilegiato; in particolare le spese in prededuzione sono state ridotte di euro 15.600,00 per alcuni pagamenti effettuati ai professionisti che hanno assistito la ricorrente nella predisposizione della proposta concordataria; i creditori ipotecari hanno subito una variazione in diminuzione per € 229.978,73 a seguito di precisazione del credito come sopra indicato (v. par.5 specchietto creditore ipotecario n. 6); ciò ha determinato un minor importo del credito declassato a chirografario per € 20.604,60 stante la

valutazione del perito nominato dallo scrivente come sopra indicato nel paragrafo 4.4; i fornitori privilegiati ex art 2751 bis codice civile hanno subito un aumento per euro 2.132,32; i fornitori privilegiati ex art. 2752 codice civile hanno subito un aumento di euro 39.539,93; chirografari hanno subito un aumento di euro 931.594,52 soprattutto dovuto all'emersione del debito derivante da fideiussione prestata per la società Mazzini che la ricorrente aveva azzerato, e dal maggior valore per interessi sempre per i debiti garanti alla partecipata Pascoli srl.

Da quanto soprindicato il Commissario ha provveduto ad apportare le dovute rettifiche sulla base della documentazione ricevuta.

Quindi si è provveduto alla verifica di tali differenze e si è ritenuto opportuno inserire nel passivo gli importi indicati dai fornitori laddove vi era sufficiente documentazione a supporto di tali differenze.

Si segnala anche che l'attivo è aumentato di euro 123.081,54 grazie ad una valutazione degli assets posti in vendita più consoni ai valori di mercato come risultanti da perizia redatta dal perito nominato dal sottoscritto Commissario Giudiziale, e al credito di regresso nei confronti della partecipata come sopra già chiarito.

Il Commissario Giudiziale ribadisce ancora una volta che i creditori privilegiati per cui è previsto il pagamento integrale dei loro crediti, sono esclusi dalla votazione a meno di una rinuncia al privilegio; con ciò si vuol segnalare che in caso in cui pervenga il voto automaticamente il credito verrà declassato come chirografo. Ovviamente ciò non varrà per la quota di credito ipotecario declassata a chirografo come sopra indicato nonché per il credito tributario per l'imposta di registro di cui al paragrafo 4.3 sopra citato.

6. IL FABBISOGNO FINANZIARIO RETTIFICATO

Da quanto soprindicato si evince un fabbisogno finanziario rettificato pari ad € 2.009.070,96.

Le rettifiche apportate determinano una percentuale presunta per i chirografari pari al 13,92% con un leggero peggioramento rispetto a quanto previsto dalla ricorrente.

7. CREDITORI VOTANTI E QUORUM

Lo stato delle passività è stato predisposto dallo scrivente partendo dalla situazione delle risultanze contabili ed apportando le rettifiche sulla base delle attestazioni di

credito ricevute dalle quali sono emerse alcune discrepanze di cui si è tenuto conto giustificando gli importi considerati.

Il Commissario ritiene opportuno sottolineare infine quanto segue:

- 1) l'inclusione nell'elenco dei creditori chirografari ha efficacia ai soli fini della determinazione delle maggioranze previste dall'art. 177 L.F. e non implica il riconoscimento dei crediti stessi;
- 2) l'esclusione dal voto dei crediti in prededuzione, dei crediti ipotecari e dei crediti privilegiati per cui è previsto il pagamento al 100% non comporta il riconoscimento alcuno del carattere privilegiato del credito stesso;
- 3) nessuna azione è compromessa o preclusa dalla esclusione o inclusione nell'elenco dei creditori chirografari piuttosto che nell'elenco dei creditori privilegiati, in quanto l'elenco stesso ha rilevanza ai fini di stabilire le maggioranze disposte dalla legge.
- 4) il valore dei creditori ammessi al voto è stato desunto dalle attestazioni di credito ove pervenute; in mancanza si è fatto riferimento ai valori indicati dalla ricorrente.

Alla luce della struttura del concordato per l'approvazione del concordato preventivo la maggioranza da raggiungere deve rappresentare la maggioranza complessiva dei crediti ammessi al voto.

I creditori votanti rappresentati dai crediti chirografari, tali per natura o in quanto declassati, ammontano ad € 4.754.041,80.

Pertanto in ossequio alla normativa vigente si informano i creditori che il quorum per l'approvazione del concordato ex art. 177 L.F. è pari a complessivi € 2.377.020,91

CONCLUSIONI E FATTIBILITA' DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO

Per quanto indicato nella presente relazione, il sottoscritto Commissario Giudiziale deve sottolineare che, allo stato, la proposta della ricorrente appare comunque vantaggiosa per i creditori chirografari, in virtù del fatto che la procedura alternativa, di liquidazione giudiziale, determinerebbe sicuramente un peggioramento dei flussi attivi sia per quanto riguarda gli immobili posti in vendita per i quali sicuramente si allungherebbe la tempistica di vendita con conseguenziale riduzione del prezzo, sia per quanto riguarda i flussi derivanti dalla continuità aziendale.

Inoltre si segnala che la ricorrente ha inviato al sottoscritto il prospetto informativo dell'Agenzia delle Entrate che è attività propedeutica all'accesso alla rottamazione quater prevista dalla legge di bilancio per il 2023.

Si è potuto constatare che l'adesione a tale agevolazione determinerebbe una riduzione del carico fiscale, per il quale è previsto in proposta il pagamento del 100%, di circa € 120.000,00 che libererebbe risorse per i creditori chirografari.

E' doveroso tuttavia informare il ceto creditorio che l'adesione a tale agevolazione determinerebbe una inversione dei privilegi in quanto affinché possa avviarsi, una volta che l'Agenzia accetti l'istanza, occorre versare il 10% dell'importo entro il 31/07/2023 e altro 10% entro il 30/11/2023 per poi rateizzare il debito residuo in 16 rate.

Dai dati contabili risultanti dalla situazione al 31/12/2022 ricevuta, emerge altresì che comunque vi sono liquidità disponibili pari all'importo dei crediti privilegiati di cui all'art. 2751 -bis di grado superiore rispetto al privilegio dei debiti tributari, per cui sembrerebbe che tale inversione non crei pregiudizi ai suddetti creditori.

A completamento di quanto sopra, si informa il ceto creditorio che l'accesso alla rottamazione quater permetterebbe di avere una percentuale presunta di pagamento per i creditori chirografari di circa il 17,64% con quindi un miglioramento rispetto a quanto previsto dalla ricorrente in proposta e anche di quanto previsto dal Commissario dopo le rettifiche apportate.

Sempre per completezza informativa si segnala che, qualora si verifichi l'evento negativo che determini la svalutazione del credito della partecipata come sopra illustrato (v. par. 4.6), sulla base delle rettifiche operate dallo scrivente si determinerebbero le seguenti percentuali di pagamento presunte per i creditori chirografari: circa il 9,87% qualora la ricorrente non aderisca alla rottamazione quater, circa il 13,58% qualora invece aderisca.

Ovviamente la mancata approvazione del concordato e la probabile conseguente apertura della liquidazione giudiziale non consentirebbe di accedere a tale agevolazione.

Come già indicato, l'alternativa rappresentata dalla procedura di liquidazione giudiziale, causerebbe, a parere dello scrivente, una sensibile riduzione del pagamento dei chirografari oltre ad una riduzione della percentuale da pagare ai creditori ipotecari in quanto le vendite, come già sopra citato, subirebbero un allungamento dei tempi con possibili deprezzamenti e con effetti negativi anche nei confronti dei creditori privilegiati. Occorre considerare inoltre che i tempi di liquidazione concordataria si prospettano notevolmente più celeri rispetto alla procedura concorsuale di liquidazione, prevedendo

che la proposta concordataria potrà essere di fatto chiusa entro il 31/12/2026.

In conclusione appare fattibile la proposta di concordato preventivo in continuità aziendale, con cessione dei beni non ritenuti strategici per l'attività imprenditoriale.

Inoltre si ritiene opportuno ribadire che la ricorrente ha previsto diversi fondi rischi, per informare il ceto creditorio che tali somme, soprattutto quelle in prededuzione, potrebbero non essere mai spese perché il rischio, per il quale si è ritenuto opportuno accantonare tali somme, non si manifesterà o si manifesterà solo parzialmente.

Ciò al fine di evidenziare che qualora non si verificano le situazioni sopraindicate, si libererebbero ulteriori delle risorse che permetterebbero un miglioramento della percentuale presunta per i creditori chirografari.

Si ritiene infine doveroso evidenziare ancora una volta che parte delle risorse necessarie a coprire il fabbisogno finanziario, derivi dalla vendita dei terreni e degli immobili con tutte le implicazioni del caso; in altre parole la congiuntura economica che si sta attraversando è sotto gli occhi di tutti e ciò per significare le possibili difficoltà nel trovare degli investitori che intendano investire le proprie risorse in un comparto economico che ha subito ingenti danni dalla pandemia.

Ovviamente questa situazione sarebbe maggiormente negativa in ipotesi di liquidazione giudiziale in quanto i valori di vendita subirebbero una drastica riduzione.

Infine lo scrivente ritiene ancora una volta opportuno sottolineare la questione del leasing, già ampiamente illustrata, in quanto la sua evoluzione ha un impatto determinante per la fattibilità del piano così come proposto dalla ricorrente.

In conclusione si comunica che alla data della presentazione della presente relazione sono pervenute n. 16 attestazioni di credito.

Il Commissario Giudiziale ringrazia il Tribunale per la fiducia accordata e resta a disposizione per eventuali precisazioni che dovessero occorrere.

Con ossequi

Pesaro, 21/03/2023

Il Commissario Giudiziale

Dott. Maurizio Ugolini



Allegato

- Elenco creditori chirografari votanti

Elenco Creditori chirografari votanti	
GROGU SPV SRL (GIA' BPER EX UBI BANCA E EX POP.ANCONA)	759.375,93
ORGANA SPV SRL (GIA' INTESA SAN PAOLO)	758.914,49
ORGANA SPV SRL (GIA' INTESA SAN PAOLO) IPOT. DEGRADATA	20.604,60
P&G SGR SPA (GIA' BANCA POPOLARE VALCONCA)	424.005,17
PURPLE SPV SRL	2.666.886,39
AGENZIA ENTRATE PER IMPOSTA DI REGISTRO DEGRADATA	31.622,98
CONDOMINIO GALLERIA METAURO	100,00
CONDOMINIO ARCOBALENO	308,55
CONDOMINIO BARICENTRO	4.513,48
ARFA MEDIAZIONI (PER DEPOSITI CAUZ. PASS. INQUILINI)	3.514,19
FINGIACO SPA	55.000,00
HOGAN LOVELLS	5.153,06
HERA COMM MARCHE SRL	161,90
COMUNE DI FERMIGNANO	2.259,00
STUDIO IDRA DI SIGNORETTI MARCO	2.080,00
MULAZZANI SRL	15.909,59
IMMOBILIARE AURORA SRL	1.406,47
STUDIO FARINA & GENNARI	2.106,00
CAMERA DI COMMERCIO DELLE MARCHE	120,00
	4.754.041,80

Totale generale dei crediti ammessi al voto € 4.754.041,80