



## **Tribunale Ordinario di Ferrara**

### DECRETO COLLEGALE

Nel procedimento per concordato preventivo iscritto al N. 5/2022 - G.B. IMPRESIT S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

Il Tribunale, in persona dei magistrati:

dott. Stefano Giusberti	Presidente
Dott. Anna Ghedini	Giudice relatore
Dott. Costanza Perri	Giudice

ha pronunciato il seguente

### DECRETO

Premesso che:

- in data 14 luglio 2022 la società ricorrente ha depositato ricorso ex art.161 c.6 L.F. per l'accesso alla procedura di concordato preventivo con riserva di presentare la proposta, il piano e la documentazione di cui ai commi secondo e terzo dell'art.161 entro il termine fissato dal Giudice;
- il Tribunale di Ferrara con Decreto del 27 luglio 2022, depositato in cancelleria in pari data, ha ammesso la ricorrente alla procedura di concordato preventivo nominando Giudice Delegato la Dott.ssa Anna Ghedini e Commissario Giudiziale il Dott. Antonio Fogli e concedendo alla debitrice giorni 120 per il deposito della proposta, del piano e della documentazione obbligatoria;
- con istanza ex art.161 u.c. L.F. depositata in data 28 ottobre 2022, la società ricorrente ha richiesto proroga del termine nella misura di 60 giorni;
- il Tribunale di Ferrara con Decreto emesso in data 8 novembre 2022, ha concesso la proroga del predetto termine di giorni 60 e così sino al giorno 23 gennaio 2023;
- La società ricorrente ha depositato nei termini la proposta, il piano e la documentazione obbligatoria di cui all'art.161 c.2 e c.3 L.F.;

### OSSERVA

Dal ricorso e dalla documentazione allegata, oltre al superamento delle soglie di cui all'art. 1 della legge fallimentare, emerge anche la ricorrenza del presupposto oggettivo per l'accesso alla procedura di concordato, ovvero, nel caso de quo, lo stato di insolvenza, posto che la società è in liquidazione e, come si vedrà più avanti, l'attivo, da liquidare, non è sufficiente a soddisfare la massa passiva.

La società operava nel settore immobiliare ed è incorsa nella nota crisi del settore a fare data dal 2015: tali circostanze, associate alle tensioni tra i soci, sfociate tra l'altro nella nomina, in data 10 luglio 2019 da parte del Tribunale delle Imprese di Bologna, ai

sensi dell'art. 2487 c.2 c.c., del Liquidatore Giudiziale nella figura del Dott. Giovanni D'Iapico di Ferrara, hanno posto la Società nell'oggettiva impossibilità di proseguire nell'ordinario sviluppo della propria attività di impresa.

In particolare, la ricorrente ha dovuto registrare il mancato incasso di importanti crediti commerciali derivanti dalla cessione di immobili di sua proprietà e, cioè: i) il mancato incasso di un credito, dell'importo capitale di € 547.500,59, derivante dalla vendita di un compendio immobiliare effettuata dalla Società nei confronti della società Borelli Trading S.r.l.; e ii) il mancato incasso della somma capitale di € 680.000,00 derivante dalla mancata esecuzione del contratto preliminare di vendita di un immobile della Società sito in Ferrara, via Saragat n.6, nei confronti di dei sigg.ri Aldo Tarricone, Maurizio Tarricone ed Angelo Adamini e della società SO.GE.PA. S.r.l. Sono ad oggi pendenti, come di seguito verra' esaminato piu' approfonditamente, le azioni giudiziali volte al recupero di tali crediti.

L'attivo della società' e' indicato in piano in euro 1.262.253,33 distinti in:

- 1) proprietà' immobiliari in Ferrara ed in San Martino (Ferrara). Gli uffici direzionali con 12 posti auto scoperti siti in Ferrara sono stati oggetto di vertenza tra GB Impresit da una parte e SO.GE.PA. S.r.l., Tarricone Maurizio, Tarricone Aldo ed Adamini Angelo, promissari acquirenti, nell'ambito della quale la sentenza N. 166/2019 dell'11/12/2018, pubblicata il 14/01/2019, della Corte D'Appello di Bologna, a conferma della sentenza di primo grado del Tribunale di Ferrara, disponeva il trasferimento della proprietà dell'immobile controverso, subordinandolo al versamento del saldo prezzo da parte dei promissari acquirenti alla Società, determinato in residui € 680.000,00 oltre IVA ed interessi a far data dal 14/01/2009 che vengono stimati in Euro 99.669,37. E' attualmente pendente giudizio di Cassazione. Tale valore è stato assunto ai fini del piano, anche se sono stati ipotizzati scenari alternativi alla vittoria in sede di legittimita' con adempimento al dovere di versamento del prezzo e trasferimento del bene, legati alla eventuale soccombenza ( indicata come non probabile attesa la presenza di due sentenze di accoglimento), al mancato pagamento del prezzo da parte dei convenuti ed infine alla eventualita' di una transazione tra la procedura e i promittenti l'acquisto.
- 2) crediti verso clienti per fatture emesse e da emettere appostati a bilancio per euro 724.902,52, e che sono stati rettificati in via prudenziale ai fini del piano in Euro 253.324,50. Peraltro il credito vantato nei confronti di Borelli Trading S.r.l. valutato ai fini del piano in Euro 189.900,01 risulta essere stato integralmente riscosso successivamente al deposito del ricorso ex art.161 c.6 L.F.
- 3) canoni di affitto attivi degli immobili concessi in locazione per complessivi Euro 180.000,00 pari ad Euro 60.000,00 annui (Euro 15.000,00 ogni trimestre) per una durata stimata in anni 3. Nello specifico trattasi della locazione dell'immobile sito in via Saragat N.2° e 2D alla società ENEL SERVIZI SRL.

Il passivo viene indicato in piano in euro 1.654.984 cosi' composto:

euro 302.831 per spese di procedura; euro 500.903 per debiti verso l'Erario e Enti Locali; euro 12.310,59 per debiti verso professionisti; 112.186 per debiti garantiti da privilegio speciale immobiliare; euro 236.066 per debiti verso banche; euro 70.569 per debiti verso fornitori chirografari; euro 170mila appostati a fondo rischi.

La proposta concordataria prevede pagamento integrale delle spese di giustizia e delle spese di liquidazione, ivi compresi i compensi ai professionisti; il 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; il pagamento integrale dei creditori privilegiati ex art. 2752 c.c. per parte capitale e per interessi calcolati come per legge entro anni 4 dal passaggio in giudicato del decreto di omologa del presente piano di concordato, ad eccezione dei creditori per IMU-TASI-TARI, che sono stati degradati in chirografo ai sensi dell'art. 160 comma 2 l. fall. previa attestazione specifica del professionista circa la incapienza del patrimonio mobiliare; il pagamento, entro anni 4 dal passaggio in giudicato del decreto di omologa del presente piano di concordato, dei creditori chirografari mediante la formazione di una classe che verrà soddisfatta nella misura del 52,83% (comunque non inferiore al 27,38% nello scenario peggiore). In proposta si evidenzia che, qualora si addivenisse alla definizione agevolata dei carichi affidati all'Agente della riscossione nonché allo stralcio di cui alla "Legge di Bilancio 2023" (Legge n. 197/2022), tale percentuale è da ritenersi incrementata di almeno 20 punti percentuale.

Il piano sotteso alla proposta e' tipicamente quello di un concordato liquidatorio, tutto incentrato sulla sorte del compendio della ricorrente sito in Ferrara, via Saragat, ed oggetto del preliminare oggetto del contenzioso ora pendente in Cassazione.

L'alea inerente l'esito della vertenza condiziona gli scenari di liquidazione ed anche le prospettive di soddisfazione.

La ipotesi di piano principale postula la conferma da parte della Suprema Corte della sentenza di Appello, con accoglimento definitivo della domanda ex art. 2932 c.c. proposta dalla società in bonis e trasferimento del bene sito in Ferrara previo versamento del prezzo e degli interessi come sopra indicato.

Vengono però declinati anche scenari alternativi: nel caso di una transazione della lite che preveda il trasferimento della proprietà dell'immobile di via Saragat a fronte della corresponsione di un saldo prezzo pari ad Euro 650.000,00 i chirografari verrebbero soddisfatti, in tempi sostanzialmente sovrapponibili, nella misura del 27,46 (migliorabile del 20% in caso di adesione alla c.d. rottamazione quater sopra citata).

Nelle due ipotesi in questione l'immobile in Ferrara non sarebbe oggetto di liquidazione ma verrebbe trasferito ai promittenti acquirenti.

Viene ipotizzato anche lo scenario peggiore, consistente nella ipotesi di soccombenza nel giudizio in Cassazione: in tale caso, oltre all'aumento del passivo determinato dalle spese legali e dall'onere di restituzione del doppio delle caparre versate, l'attivo deriverebbe, oltre che dal recupero dei crediti e dai canoni di locazione maturati fino alla data di vendita, dalla liquidazione di tutti i cespiti immobiliari, compreso quello

oggetto del preliminare. Il valore di vendita dei cespiti viene indicato nel valore stimato nella perizia allegata e le modalita' di vendita dettagliatamente indicate richiamano quelle dettate dall'art. 107 comma 2 l. fall. con richiamo alle norme del codice di rito e alle condizioni di pubblicita' adottate dal Tribunale di Ferrara per le vendite coattive.

Anche nella ipotesi peggiore la prospettiva di soddisfacimento dei chirografari sarebbe del 27,38%.

Non esistono motivi ostativi alla ammissione del concordato.

Il declassamento a debiti chirografari dei debiti per tributi locali e' adeguatamente sostenuto dalla relazione ex art. 160 comma 2 l. fall. in merito alla incapienza del patrimonio mobiliare; il pagamento falcidiato di tali crediti non deve essere attuato a mezzo della transazione fiscale ex art. 182-ter l. fall. in quanto tale ipotesi normativa non riguarda i tributi locali; di conseguenza non deve nemmeno essere prevista una classe di creditori relativa ai crediti erariali declassati.

Risulta quindi legittima la assenza di previsione di classi di votanti.

La attestazione soddisfa i requisiti di legge.

La valutazione dell'alea inerente la sorte del giudizio di legittimita' appare effettuata in maniera approfondita e adeguata, e del tutto prudentiali gli scenari alternativi alla esecuzione del preliminare, restando peraltro la valutazione della convenienza della proposta rimessa al ceto creditorio.

In sostanza le informazioni fornite in ricorso e negli allegati sono esaustive, trasparenti e complete, e nulla osta a che il piano possa essere sottoposto ai creditori.

In considerazione della eventualita' che il Commissario, in sede di accertamenti finalizzati alla relazione ex art. 172 l. Fall., debba verificare i dati di stima, appare congruo stabilire una somma di euro 80mila per deposito di spese di giustizia.

P. Q. M.

il Tribunale in composizione collegiale, visti ed applicati gli artt. 160, 161, 163 e 166 del r.d. 16 marzo 1942, n. 267, così provvede:

- a) dichiara aperta la procedura di concordato preventivo a favore della società;
- b) delega alla procedura il Giudice la dott.ssa Anna Ghedini;
- c) conferma la nomina del commissario giudiziale nella persona del dott. Antonio Fogli, con studio in Ferrara;
- d) ordina la convocazione dei creditori presso la stanza n. 53 del Tribunale per il giorno 8.6.23 h. 9.30, innanzi al Giudice delegato;
- e) assegna termine fino al 5.4.23 per la comunicazione del presente decreto ai creditori;
- f) dispone che la società ricorrente depositi in cancelleria, nel termine di giorni dieci dalla notifica del presente decreto, la somma di euro 80.000,00;

g) ordina alla ricorrente di consegnare entro sette giorni al Commissario Giudiziale copia digitale o su supporto analogico delle scritture contabili e fiscali obbligatorie.

h) dispone che la cancelleria provveda agli adempimenti prescritti dall'art. 166 del r. d. 16 marzo 1942, n. 267.

Così deciso in Ferrara, nella camera di consiglio del Tribunale, il 9 marzo 2023.

Il Presidente

*(dr Stefano Giusberti)*