

Concordato Semplificato per la liquidazione del patrimonio

N. 2 / 2023



## **Tribunale Ordinario di Pescara**

*Settore Procedure Concorsuali*

Il Tribunale in composizione collegiale nelle persone dei magistrati

Dr. Elio Bongrazio	Presidente
Dr. Domenica Capezzerà	Relatore
Dr. Federica Colantonio	Giudice

Visti gli atti del procedimento,

udito il Giudice delegato incaricato di riferire, a scioglimento della riserva di cui all'udienza del 13.11.2023 volta all'omologa del concordato semplificato di cui in epigrafe, osserva.

### **Svolgimento del procedimento.**

Con ricorso depositato il 30.3.2023,

in persona del legale rappresentante pro tempore nonché amministratore unico (d'ora in poi anche soltanto società, ricorrente o proponente) presentava proposta di concordato semplificato per la cessione dei beni unitamente al piano di liquidazione ed ai documenti di cui all'art. 39 CCI, all'esito della composizione negoziata della crisi.

Con provvedimento del 27.4.2023, il Tribunale, nel dare atto che in quella fase processuale, all'esito del percorso di composizione negoziata intrapresa dalla ricorrente nella procedura rubricata al n. 901/2022 v.g., la valutazione del Tribunale era unicamente volta alla valutazione della "ritualità della proposta", fatta salva ogni ulteriore rivalutazione a seguito della udienza di omologa, disponeva a) l'acquisizione, a cura della Cancelleria, della relazione finale dell'esperto designato nell'ambito della procedura di composizione negoziata della crisi r.g. v.g. 901/2022 e già allegata al ricorso; b) la produzione nel fascicolo telematico



della prova della data di effettiva comunicazione della relazione finale da parte dell'esperto e l'ultimo bilancio 2022 approvato medio tempore; c) onerava infine l'Esperto al deposito del proprio parere con specifico riferimento ai presumibili risultati della liquidazione nonché alle garanzie offerte, tenuto conto anche di quanto indicato in parte motiva e gli assegnava termine sino al 18 maggio 2023, riservando, all'esito, ogni ulteriore provvedimento.

L'Esperto depositava il proprio parere.

Con successivo provvedimento del 24.5.2023, il Tribunale nominava quale ausiliario della procedura il dr. Marco Roberti affinché anch'egli rendesse il proprio parere così disponendo:

*“esamini l'ausiliario l'intera documentazione depositata dalla ricorrente, rilevando eventuali carenze nonché criticità tecniche della proposta e del piano anche in punto di fattibilità; esami in particolare l'ausiliario la fattibilità del piano in ordine alle modalità esecutive prospettate di cui al contratto stipulato con \_\_\_\_\_ ed ai contratti preliminari immobiliari in corso (promissari: \_\_\_\_\_ soprattutto in*

*relazione: agli obblighi nascenti per la proponente in punto di cancellazione dei gravami di cui ai detti immobili promessi, evidenziando, in alternativa e per tutti i detti preliminari, la possibilità di liquidazione nelle forme di cui all'art. 25 septies comma 2° CCI; alla congruità complessiva della proposta in caso di controversie che dovessero scaturire dai detti contratti; esprima un parere di completezza ed attendibilità della relazione finale (anche con riguardo allo svolgimento della composizione negoziata) e del parere dell'esperto come pure integrato sui risultati della liquidazione nell'ipotesi di liquidazione giudiziale”;* fissava udienza per l'omologa poi definitivamente rinviata a seguito di alcune richieste di proroga al 13.11.2023.

In data 22.10.2023, la promissaria acquirente \_\_\_\_\_ depositava memoria non dispiegando formale opposizione mentre il 30.10.2023 e quindi del tutto tempestivamente (10 giorni prima dell'udienza di omologa) \_\_\_\_\_ anch'ella promissaria acquirente proponeva opposizione alla proposta.

All'udienza del 13.11.2023 il Tribunale, all'esito della discussione tra le parti presenti, riservava la decisione.

#### **Verifica delle condizioni di cui all'art. 25 sexies CCI.**

La norma sopra richiamata è quella senz'altro applicabile ratione temporis essendo stato il ricorso depositato il 30.3.2023, successivamente alla data di entrata in vigore del codice della crisi del 15-07-2022.



La ricorrente è senz'altro imprenditore commerciale diverso dall'imprenditore minore (art. 2, co. 1, lett. d, CCI), come emerge dai bilanci della Società relativi agli esercizi 2015,2016,2017,2018,2019,2020,2021(allegati), oltre che dalla situazioni patrimoniale al 31.12.2022 anch'essa prodotta.

Il Tribunale di Pescara è senz'altro l'ufficio competente ai sensi dell'art. 27 commi 1 e 2 CCI avendo la proponente sede legale, direttiva e operativa in Pescara e, quindi, nel circondario del Tribunale adito; la società risulta in stato di insolvenza (art. 2 lettera a) CCI quale "stato del debitore che si manifesta con inadempimenti o altri fatti esteriori, i quali dimostrino che il debitore non è più in grado di soddisfare regolarmente le proprie obbligazioni») come emerge dai bilanci, dalla complessiva documentazione prodotta, dalla relazione finale dell'esperto e dai pareri di quest'ultimo e dell'ausiliario nominato.

Il ricorso risulta sottoscritto da difensore munito di procura ai sensi degli artt. 82, comma 3 e 83 c.p.c. e la società ricorrente ha prodotto per atto notar \_\_\_\_\_ la determina degli amministratori ex art. 120-bis CCI determina regolarmente iscritta nel registro delle Imprese.

Risulta rispettato il termine di sessanta giorni dalla comunicazione della relazione finale dell'esperto atteso che detta comunicazione è avvenuta in data 1 febbraio 2023 e che il ricorso è stato presentato in data 30 marzo 2023.

### **Considerazioni preliminari. La figura dell'esperto.**

La disciplina del concordato liquidatorio semplificato prevede espressamente che il Tribunale proceda alla omologa del concordato ove sia accertato che le trattative con i creditori si siano svolte, nella fase di composizione negoziata della crisi, con correttezza e secondo buona fede e solo quando la proposta sia idonea ad assicurare ai creditori almeno la medesima convenienza rispetto all'alternativa della liquidazione giudiziale attribuendo comunque almeno un'utilità a ciascun creditore.

Secondo un condivisibile orientamento anche di merito deve ritenersi che le trattative con i creditori siano reputabili come svolte secondo correttezza e buona fede ove vi sia stata: l'effettiva e completa interlocuzione durante le stesse con i creditori effettivamente interessati dal piano di risanamento; la messa a disposizione (durante le trattative) di complete e aggiornate informazioni sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'imprenditore; l'avvenuta illustrazione da parte del debitore di una comparazione del





soddisfacimento assicurato ai creditori dalle predette soluzioni con quello che potrebbero ottenere nel diverso scenario della liquidazione giudiziale.

I negozi di cui all'art. 23 CCI, infatti, presuppongono a loro volta che si possa conseguire il recupero dell'equilibrio attraverso l'accordo con tutti ovvero solo alcuni dei creditori od ancora che, raggiunto l'accordo con una quota dei creditori appartenenti ad una categoria (nelle varie forme e modalità di cui agli artt. 57, 60 e 61 CCII), se ne possano estendere gli effetti anche ai creditori non aderenti, appartenenti alla medesima categoria ma pur sempre assicurando il pagamento integrale delle restanti categorie di creditori (ipotesi tutte rivelatesi nella specie, secondo la relazione finale dell'esperto, non percorribili (pagg. 33, 34 della relazione).

Quanto al ruolo dell'esperto va rilevato come il legislatore abbia inteso costruire il giudizio di fattibilità del piano di concordato semplificato per la liquidazione del patrimonio attraverso vari passaggi che si snodano nell'ambito del pur stringato percorso procedimentale che conduce al giudizio conclusivo di omologa.

E' ben vero infatti che l'art. 25 sexies 5° comma CCI sembra contestualizzare il giudizio di fattibilità al momento dell'omologa e, quindi, al termine del percorso intrapreso con la domanda ma si ritiene che ciò avvenga sulla scorta dei dati e dei pareri acquisiti durante l'iter complessivo della procedura e quindi anche e soprattutto grazie sia alla relazione dell'esperto che enuclea il percorso seguito dando modo di misurare altresì la coerenza complessiva del piano proposto rispetto al percorso antecedente, sia al suo parere in punto dei risultati della liquidazione che si definiscono non a caso "presumibili" secondo un giudizio ipotetico simile a quello sulla fattibilità.

Non sembra infatti che possa esservi sovrapposizione alcuna tra i due documenti che l'esperto deve rendere: il primo (relazione finale) in quanto sintesi del percorso intrapreso per la composizione negoziata che consente di poter valutare la sussistenza dei requisiti di ammissibilità per accedere al concordato semplificato quali la buona fede e l'impossibilità di praticare le soluzioni individuate dalla legge; il secondo (parere), perché apposta il proprio intervento sul giudizio di fattibilità, avendo esso come oggetto il piano proposto dall'imprenditore al fine di verificare se i risultati della liquidazione oggettivamente ottenibili e le garanzie offerte possano dirsi con esso del tutto coerenti.

#### **Relazione finale e buona fede.**



Dalla relazione finale dell'esperto depositata il 1.2.2023 è emerso come la società debitrice abbia debitamente scrutinato con il ceto creditorio, in una logica secondo "buona fede e correttezza" di adeguata disclosure, la comparazione tra il grado di soddisfacimento da ritrarre dalle soluzioni prospettate rispetto a quello ottenibile con la liquidazione giudiziale.

E' risultata altresì manifesta la impossibilità di concludere alcuno dei negozi di cui all'art. 23 primo comma CCII (contratto con uno o più creditori che assicuri la continuità aziendale, convenzione di moratoria, accordo con gli effetti del piano attestato) ovvero domandare l'omologazione di un accordo di ristrutturazione dei debiti di cui all'art. 23 secondo comma lett. B) CCII.

Rimandando anche alle considerazioni che si svolgeranno nel prosieguo in ordine alla opposizione proposta dalla promissaria appare sin qui evidente come l'esperto abbia dato conto in senso cronologico sia dei numerosi incontri intrattenuti con il ceto dei creditori sia dell'evoluzione delle trattative intercorse, evidenziando la proposta di volta in volta prospettata da al fine di raggiungere un accordo che potesse intercettare in primis gli ipotecari.

Che le trattative siano state di volta in volta effettive, progressive e funzionali al raggiungimento di uno degli strumenti previsti dal Codice è circostanza che si rende evidente da quanto l'esperto rileva a pag. 24 della propria relazione in cui egli riporta, all'esito di un percorso che si evidenzia come già avviato da tempo, la proposta migliorativa avanzata in favore del ceto degli ipotecari: *"Fermo quanto sopra, la formula, con la presente, la seguente proposta conclusiva, migliorativa della precedente, che prevede, in sintesi: A) riduzione al 10% della fee/contributo spettante alla società (rispetto all'iniziale 20%) per le spese di gestione/funzionamento della società sul corrispettivo incassato dalle vendite; B) le eccedenze incassate, rispetto al valore quick-sell dalla vendita dei beni ipotecati ed al netto della fee di cui sopra, confluiranno in un basket virtuale globale, il cui ammontare finale, al netto di eventuali compensazioni per vendite autorizzate a prezzi inferiori, andrà attribuito per il 50% ad in ragione delle garanzie che assistono i rispettivi crediti, e per il 50% alla er soddisfare gli altri creditori; C) la individuato nella società in Pescara, appartenente al network il broker immobiliare di riferimento che l'assisterà nelle operazioni di vendita; D) la si impegna a contenere al massimo le spese di gestione, fermo restando la riduzione, con decorrenza dalla data di*





*stipula dell'accordo con i creditori e fino al 31.12.24, del 50% degli emolumenti dell'amministratore unico e del 30% delle retribuzioni dei due dipendenti part time, peraltro di modico ammontare, dando atto che nel 2021 per contenere i costi di esercizio è stato risolto un terzo rapporto di lavoro in essere e nonostante il fatto che l'auspicato rispetto del piano e le azioni gestionali conseguenti alle vendite aumenteranno l'assorbimento delle risorse umane in azienda.....".*

Sempre nella relazione, l'esperto rileva come successivamente: *"In data 29.07.2022 presso la Sala Camplone della Camera di Commercio di Pescara siano stati convocati tutti i creditori (Istituti di Credito, Enti fiscali e previdenziali e fornitori), come da relative lettere di convocazione trasmesse il 25.07.2022, per illustrargli le ultime vicende che avevano riguardato la società, le ragioni per le quali ha ritenuto necessario ricorrere alla procedura di composizione negoziata della quale sono state fornite le principali caratteristiche, stante la novità dell'istituto, e per aggiornarli in ordine alla sua situazione economico-finanziaria. Nel corso dell'incontro, che si è svolto alla presenza del sottoscritto, che ne aveva peraltro patrocinato l'invito, la platea è stata resa edotta riguardo alle possibili conseguenze derivanti dall'esito negativo della procedura di composizione negoziata, con particolare riferimento alla percentuale di soddisfacimento delle ragioni creditorie nell'ipotesi di liquidazione giudiziale rispetto a quella, di massima, prospettata dalla società, a titolo indicativo, nell'ambito della procedura di composizione negoziata. Nell'occasione l'Esperto si è soffermato, in particolare, proprio sulle ragioni per le quali la proposta formulata dalla società non era definitiva, essendo condizionata nella sostanza, quanto a percentuale e tempistica di pagamento, all'esito positivo delle interlocuzioni con il sistema bancario nel corso delle quali, ad esempio, i creditori ipotecari, \_\_\_\_\_ hanno invitato la società a migliorare la proposta. L'esperto ha altresì notiziato gli intervenuti in ordine alla partecipazione di alcuni tra i principali fornitori alle trattative funzionali a trovare un'ipotesi di definizione dell'esposizione debitoria..... La riunione si è conclusa con la sottoscrizione in calce al relativo verbale, ivi allegato (All. H)".*

L'esperto conclude il paragrafo dedicato allo svolgimento delle trattative evidenziando sia l'accettazione della proposta "condizionata" da parte dei creditori fondiari \_\_\_\_\_ ed \_\_\_\_\_ (segno questo che le trattative non solo sono state effettive ma per certi versi addirittura efficaci) sia della circostanza che in definitiva la mancata accettazione della



proposta da parte della \_\_\_\_\_ sia stata la  
causa ultima che non ha consentito \_\_\_\_\_ di chiudere l'accordo con il ceto bancario fondiario  
facendo naufragare le trattative nel loro complesso (pag. 28 della relazione).

### **Parere**

Coerentemente, l'Esperto veniva incaricato dal Tribunale di adeguatamente sondare nel parere successivo: "A) i presumibili risultati della liquidazione anche:

- in ordine alla congruità ed adeguatezza del corrispettivo di alienazione ipotizzato in ordine ai contratti preliminari sottoscritti con la promissaria acquirente sig.ra \_\_\_\_\_ per ciò solo già individuata come futura offerente ex art. 25 septies 2° comma CCI;
- in ordine alla congruità ed adeguatezza del corrispettivo di alienazione ipotizzato per il contratto preliminare sottoscritto con il promissario acquirente sig. \_\_\_\_\_ e che si intende adempiere con successiva riscossione dell'intero prezzo;

B) le garanzie offerte, in particolare:

- in ordine al socio \_\_\_\_\_ ed alla congruità delle poste attive previste per il trattamento riservato ai "contratti pendenti";
- in ordine alla congruità ed adeguatezza del fondo rischi appostato dalla proponente in caso di mancata aggiudicazione da parte della sig.ra \_\_\_\_\_
- in ordine alla congruità ed adeguatezza del fondo appostato in caso di risoluzione del contratto preliminare concluso con la sig.ra \_\_\_\_\_
- in ordine alla congruità ed adeguatezza del fondo appostato in caso di eventuale controversia instaurata per il contratto stipulato con \_\_\_\_\_

In data 19.5.2023, l'Esperto indipendente depositava il proprio parere conclusivo.

### **Il Parere dell'ausiliario.**

In data 31.8.2023 l'ausiliario depositava il proprio parere conclusivo che si esprimeva in termini positivi.

### **La proposta ed il piano.**

La Società, come prescritto dall'art. 25 sexies co. 1 CCI ha allegato alla domanda il piano di liquidazione, che contiene la descrizione analitica delle modalità e dei tempi di adempimento della proposta.

La proposta si sostanzia, in estrema sintesi e per ciò che in questa sede rileva, nella cessione di tutti i diritti ed i beni che compongono l'attivo patrimoniale, con la messa a disposizione





dei creditori dell'intero patrimonio della ricorrente e trasferimento dei poteri gestionali e dispositivi al nominando liquidatore, con il compito di procedere all'alienazione dei cespiti, secondo il piano di cui si dirà, e provvedere al riparto del ricavato con pagamento dei debiti nella misura che risulterà da detta liquidazione, i cui presumibili risultati sono stati pure indicati.

Il socio \_\_\_\_\_ con sede legale in Pescara, si è impegnato con lettera dell'amministratore Unico in data 28.3.23 a farsi carico delle competenze del Liquidatore fino a concorrenza della somma di € 35.000,00.

La proposta prevede l'integrale soddisfazione dei crediti prededucibili, la soddisfazione integrale dei debiti privilegiati - ad eccezione di taluni crediti ipotecari, soddisfatti in misura corrispondente a quella realizzabile sul ricavato dalla liquidazione - come da stima allegata - e la solo parziale soddisfazione dei crediti chirografari, senza formazione di classi.

Il piano prevede la liquidazione di tutto il patrimonio sociale della \_\_\_\_\_. Questo, formato per lo più da beni immobili, dovrebbe essere venduto secondo le prescritte seguenti modalità (e pur con i dovuti chiarimenti di cui infra si dirà in punto di fattibilità).

Per i primi quattro mesi successivi all'omologa, la vendita dovrà essere effettuata al valore di mercato (come da stima effettuata dalla ricorrente con la perizia giurata del \_\_\_\_\_); dal quinto all'ottavo mese successivo all'omologa la vendita dovrà essere effettuata con un ribasso del 25 %.

Dal nono al ventiquattresimo mese successivo all'omologa la vendita dovrà essere effettuata con un ulteriore ribasso del 25 % portando il prezzo di vendita ad un importo pari al 56,25% della stima del valore di mercato effettuata dalla ricorrente

Questo è considerato nella proposta il valore di "quick sell" o "valore di pronto realizzo".

Nel caso di beni rimasti invenduti nei ventiquattro mesi, gli stessi verranno posti in vendita a "prezzi via via ulteriormente ribassati".

Il ricavato delle vendite immobiliari (€ 4.742.700), insieme al ricavato da canoni di locazione attivi e disponibilità iniziali (voci stimate dalla ricorrente in € 398.800), per un totale quindi di € 5.141.500 dovrà essere così ripartito: €2.918.001 ai creditori ipotecari ( \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ) al netto delle spese di procedura agli stessi imputati; € 450.291 ai creditori privilegiati (qui l'importo è al lordo delle spese di





procedura da imputare a tali creditori ); € 1.496.812 a creditori chirografari e ipotecari “degradati”

L’importo è al netto delle spese di procedura imputate; € 276.396 da destinare alla copertura delle spese di procedura stimate dalla ricorrente.

Dalla proposta si evince altresì che \_\_\_\_\_ socia che detiene il 75% delle azioni della \_\_\_\_\_ si è impegnata irrevocabilmente a provvedere al pagamento delle competenze che saranno stabilite in favore del liquidatore della procedura di concordato semplificato. L’impegno del socio \_\_\_\_\_ è limitato ad un importo di €35.000 oltre oneri di legge. In ogni caso, l’importo di € 35.000, aumentato degli oneri di legge, è già compreso nelle spese prededucibili, stimate dalla ricorrente in € 276.396.

### **Il Giudizio di omologa.**

In sede di omologa il Tribunale è chiamato ad effettuare, indipendentemente dalla presentazione di opposizioni pur formalmente presenti, le verifiche richieste dall’art. 25 sexies CCI e pertanto:

- 1) la verifica della regolarità del contraddittorio e del procedimento dal deposito della domanda;
- 2) la verifica che la proposta non sia in contrasto con norme imperative e il rispetto delle cause di prelazione;
- 3) la verifica della fattibilità del piano intesa quale non manifesta inettitudine del medesimo a raggiungere gli obiettivi prefissati (cfr. art. 47 co. 1 lett. a) CCI);
- 4) la verifica che la proposta non arrechi pregiudizio ai creditori rispetto all’alternativa della liquidazione giudiziale e che comunque assicuri un’utilità a ciascuno dei creditori.

### **Il contraddittorio e il rispetto della fattibilità giuridica.**

Il contraddittorio instauratosi è apparso del tutto regolare avendo la parte ricorrente depositato l’elenco dei creditori raggiunti dalla notifica del ricorso e del decreto di fissazione dell’udienza ed in allegato le notifiche eseguite.

I creditori oppositori non hanno eccepito la violazione di norme imperative o il mancato rispetto delle cause di prelazione né l’esame condotto dal Tribunale ha portato a rilievi officiosi.

### **La verifica della fattibilità del piano.**



La verifica della fattibilità del piano intesa quale non manifesta inettitudine del medesimo a raggiungere gli obiettivi prefissati (cfr. art. 47 co. 1 lett. a) CCI) è stata positiva.

Devono essere preliminarmente richiamate le conclusioni di cui al citato parere dell'ausiliario dr. Roberti basate su un rigoroso ed approfondito vaglio di tutti gli assunti del piano e della realtà aziendale di il infatti, ha verificato gli assunti di base e le affermazioni del perito geometra con perizia asseverata.

Egli, al fine di operare un vaglio attento sulla consistenza dei beni immobili messi a disposizione di ha provveduto a costruire una tabella dove è stato indicato:

- il codice della perizia utilizzato per individuare l'unità immobiliare;
- la pagina della perizia ove viene descritta la valutazione;
- il valore delle opere così come stimato dal Geom.
- l'estensione in metri quadrati o consistenza di ogni immobile come calcolata dal perito;
- la spesa unitaria necessaria, secondo il perito di parte, per completare l'unità immobiliare;
- elenco delle opere mancanti.

Il tutto è stato poi descritto da fotografie delle unità immobiliari effettuate all'esito del sopralluogo ed allegate alla relazione (le foto sono distinte e raggruppate per ogni unità immobiliare).

Ebbene, pur spiegando le ragioni del lieve abbattimento dei valori dei beni come esposti dalla parte proponente, l'ausiliario ha allegato un prospetto denominato "Simulazione del piano di liquidazione secondo le ipotesi dell'ausiliario" per il quale ha concluso nel senso che il piano di concordato pur con gli scostamenti ivi evidenziati rispetto alle previsioni del piano proposto, non solo conferma quanto in esso proposto in termini di soddisfacimento parziale per gli ipotecari e loro degrado a chirografo per la parte incapiente, parziale soddisfacimento dei chirografari, soddisfacimento integrale delle spese di prededuzione correttamente calcolate e del privilegio generale mobiliare, ma garantisce l'utilità per tutti i singoli creditori. Del resto, l'incoerenza segnalata, peraltro priva di conseguenze anche nell'opinione dell'Ausiliario, nella sostanza non sembra avere ricadute di rilievo in punto di fattibilità.

La proposta infatti (cfr pag. 21) ha ad oggetto non già il pagamento di una determinata percentuale assicurata a ciascun creditore ma la cessione al liquidatore per la vendita di tutti i diritti ed i beni che compongono l'attivo patrimoniale.



Il piano (cfr. pag. 25) riguarda le modalità della liquidazione in linea con le regole della competitività.

Esso, infatti, nel prevedere l'approccio alle vendite muovendo dal valore di mercato stimato ed i successivi ribassi del 25%, ipotizza un risultato medio pari a quello del pronto realizzo ("I risultati attesi, che vengono esposti...sono quelli di vendite che – nel periodo considerato – si stima avverranno ai prezzi indicati nella stima come pronto realizzo" (pag. 28).

Si è voluto così evidenziare che alcuni beni potranno essere venduti al primo o a anche al secondo esperimento ed altri al quarto o al quinto ma realizzando un ricavo medio confrontabile con quello esposto appunto nella colonna di pronto realizzo della relativa tabella allegata al ricorso.

Circostanza che, comunque, lo stesso Ausiliario conferma là dove precisa (cfr pag. 8 del parere) che la differenza rilevata non "inficia la congruità del calcoli" secondo quanto dimostrato nella simulazione allegata al parere (cfr pag.8 ed allegato 9 del parere dell'ausiliario).

Quanto al rilevato parziale scostamento con i valori di stima di cui all' asseverazione giurata del perito geom. [redacted] (perizia eseguita nel 2021 ma ribadita con attestazione del 2023 – doc.ti sub 26 del ricorso) stima che, a dire dell'Ausiliario, non sarebbe divisibile nella parte che riguarda i beni in Città Sant'Angelo e Penne, (fermo restando che, allo stato, la congruità della stima del [redacted] fatta propria anche dall'esperto appare confermata dai contratti di compravendita stipulati nello stesso complesso dei beni stimati come è avvenuto ad esempio, con il preliminare della sig.ra [redacted] di cui infra in cui i valori unitari a metro quadro risultano sostanzialmente coincidenti con quelli prospettati dal [redacted]

v'è da rilevare come la piena fattibilità del piano sembra aver resistito anche allo "stress test" effettuato dall'Ausiliario (con tutti gli abbattimenti di valore applicati) che conclude (cfr. pagg. 34 e 35 del parere) nel senso che "la proposta di concordato "assicurerebbe un'utilità a ciascun creditore".

L'Esperto, del resto, nel suo parere finale ha pure rilevato la piena fattibilità del piano sotteso alla proposta di concordato semplificato il quale "risulterebbe comunque eseguibile anche nell'ipotesi in cui le passività dovessero essere superiori all'importo accantonato nel suddetto fondo in quanto l'eccedenza rispetto ad esso comporterebbe una riduzione della percentuale di soddisfacimento dei creditori chirografari allo stato ipotizzato dalla ricorrente





*in misura pari al 30% dei crediti di tale rango. ...L'eventuale incapienza del fondo rischi che la ricorrente ha ipotizzato pari ad euro 100.000,00 non pregiudicherebbe, infatti, la fattibilità del concordato semplificato ma inciderebbe sulla percentuale di soddisfacimento dei creditori chirografari ipotizzata nel piano nella misura del 30%.*

L'ausiliario ha infine riconosciuto la congruità complessiva del fondo rischi per far fronte alle eventuali controversie che dovessero originare dai contratti preliminari (di cui infra, cfr pag. 50).

Quanto alla solvibilità della detta controllante e socia che si è impegnata a provvedere all'integrale pagamento dell'onorario del liquidatore e che, all'epoca della relazione, non appariva supportata ed assistita né da una fideiussione bancaria né da eventuali altri strumenti di garanzia quali, tra gli altri, da un "escrow account", si riteneva purtuttavia, alla luce della documentazione acquisita, che la socia, predetta

potesse ben garantire il rispetto delle obbligazioni assunte con la dichiarazione di disponibilità allegata al ricorso (doc.to 37).

Si deve dare atto come, in ogni caso, all'udienza del 13.11.2023 la detta società dichiarava al Collegio di voler mettere a disposizione della procedura, mediante assegno circolare che si esibiva contestualmente, la somma sopra indicata, fugando definitivamente ogni dubbio in punto di effettività della garanzia offerta.

**La verifica che la proposta non arrechi pregiudizio ai creditori rispetto all'alternativa della liquidazione giudiziale e che assicuri un'utilità a ciascuno dei creditori (art. 25 sexies comma 5° CCI).**

La proposta di concordato, secondo il chiaro disposto della norma, deve quanto meno assicurare il raggiungimento di un risultato di equivalenza rispetto alle aspettative di soddisfo ritraibili dalla liquidazione giudiziale.

Si concorda sul rilievo che, nella comparazione con lo scenario fallimentare/liquidazione giudiziale, il concordato semplificato non deve portare un danno per i creditori, ai quali deve essere garantito un trattamento economico per lo meno paritetico a quello di una liquidazione concorsuale.

In altre parole, non è necessario che il concordato semplificato comporti un *quid pluris* ma solo che non vi sia per i creditori un livello di soddisfazione inferiore a quello ricavabile dalla liquidazione giudiziale, quale soglia minima.



La norma è dettata da un evidente favor per la soluzione concordataria, sia pur in una prospettiva liquidatoria e in ipotesi di equivalenza dei risultati economico-finanziari netti delle due procedure, perché il concordato semplificato può esprimere un vantaggio qualitativo per i creditori in termini di maggiore rapidità procedurale e di riparto.

Ebbene, l'ausiliario, nel parere reso ai sensi dell'art. 25 sexies comma 4° CCI in data 31 agosto 2023, ha provveduto ad effettuare la valutazione comparativa tra lo scenario della liquidazione giudiziale e quello concordatario. Tutte le valutazioni comparative, se pur con dati in evoluzione, hanno indicato un risultato in termini economici nettamente favorevole alla liquidazione concordataria.

Per comodità espositiva si riportano le considerazioni sul punto rese dall'ausiliario: *“Il delta è a favore del concordato semplificato per € 737.651. La percentuale di soddisfazione ai chirografi, nel caso di concordato semplificato viene stimata dall'ausiliario al 16.5%, in caso di liquidazione giudiziale all' 11.20%. Sulla base di tutte le asserzioni ed ipotesi precedentemente effettuate l'ausiliario può affermare che: la proposta di concordato non arrecherebbe pregiudizio ai creditori rispetto all'alternativa della liquidazione giudiziale.”*

Anche l'esperto -che si è invece attenuto ai valori forniti dal geometra \_\_\_\_\_, riscontrando così importi finali leggermente superiori rispetto a quelli revisionati dall'ausiliario, ma la cui indagine su espressa richiesta del Tribunale, è stata vagliata da quest'ultimo che non ne ravvisava evidenti criticità- nel parere reso ai sensi dell'art. 25 sexies CCI ed all'esito di un'indagine condotta in modo coerente e logicamente riscontrabile alla luce dei richiami documentali e fattuali di volta in volta enunciati e verificabili, ha pure ritenuto che la proposta di concordato semplificato presentata dalla Società *“risulti conveniente per i creditori, rispetto all'alternativa unica del fallimento, per le seguenti motivazioni: - le somme a disposizione dei creditori sono superiori rispetto a quelle rinvenienti all'esito della procedura di liquidazione giudiziale; - i tempi di esecuzione del Piano, sotteso alla proposta di concordato semplificato, dovrebbero essere più rapidi di quelli ipotizzabili per la procedura di liquidazione giudiziale; - per l'apporto di finanza esterna da parte della società controllante \_\_\_\_\_ destinata al pagamento degli onorari del Liquidatore, che dovesse essere nominato nell'ambito della procedura di concordato semplificato, sino all'importo massimo di Euro 35.000,00. Il piano, ancora “non arreca, pregiudizio rispetto all'alternativa fallimentare ed assicura un'utilità a ciascun creditore, nel*



*rispetto dell'ordine delle cause legittime di prelazione. Infatti, la liquidazione del patrimonio immobiliare nell'ambito della procedura di concordato semplificato e l'apporto di finanza esterna garantiscono una percentuale di soddisfazione per i creditori chirografari degradati per somme incipienti e per i creditori chirografari "ab origine" migliore rispetto a quella rinvenibile da una liquidazione giudiziale di circa 10 punti percentuali (come si desume dalla tabella "G – Piano di liquidazione CS e confronto con LG, 30% in caso di concordato semplificato, 19,2% in caso di liquidazione giudiziale)".*

Quanto alle azioni revocatorie e risarcitorie esperibili non sembra che ne siano state individuate di specifiche al fine di variare in maniera significativa i già ampi margini di vantaggio sottesi alla soluzione concordataria.

### **Opposizione**

Con memoria depositata tempestivamente, il 31.10.2023, si diceva poco sopra,

in qualità di promissaria acquirente, nell'ambito di preliminari non trascritti intercorsi con la società debitrice, proponeva opposizione alla omologa del concordato semplificato sostenendo quali motivi di contestazione: l'omessa effettiva interlocuzione durante le trattative con tutti i creditori interessati al piano di risanamento; l'omessa sottoposizione a tutti i creditori di una comparazione tra il soddisfacimento in sede negoziata e quello ipotizzato in sede giudiziale; l'omessa sottoposizione ai creditori di una o più proposte con le forme previste dall'art. 23, commi 1 e 2 lett. b, del CCII); l'illegittimità della previsione concordataria dello scioglimento dei preliminari, attesa la violazione dell'art. 97 CCI, in primis per essersi trattato di contratti compiutamente eseguiti da entrambe le parti nelle prestazioni principali, e poi in quanto la proponente avrebbe proposto tale scioglimento senza la debita autorizzazione giudiziale e per di più omettendo la previsione di qualsivoglia indennizzo. In più era già intervenuta una decisione del Tribunale nell'ambito della precedente proposta concordataria in cui il Giudice aveva negato in favore di l'autorizzazione a sciogliersi dai predetti contratti essendo la posizione della promissaria acquirente eccessivamente sacrificata rispetto all'esigenza del ceto dei creditori.

L'opposizione proposta non può essere accolta.

In primis va rilevato l'esatta posizione giuridica assunta dalla opponente che ha spiegato tali contestazioni.





Ebbene, esaminando gli atti e la relazione dell'esperto non sembra possa nutrirsi dubbio alcuno che la \_\_\_\_\_ già in possesso e quindi utilizzatrice da tempo dei beni oggetto dei preliminari, sarebbe stata obbligata in prima battuta al pagamento del prezzo residuo di cui ai preliminari sottoscritti mai risolti e nel frattempo goduti, essendo di contro \_\_\_\_\_ obbligata a trasferirle i diritti di proprietà dei detti beni si è detto già in uso esclusivo da molto tempo, previa cancellazione dell'ipoteca; sicché, la sua qualifica, alla luce delle intenzioni dellaponente, della stessa promissaria \_\_\_\_\_ che ha sempre dichiarato di voler adempiere e soprattutto di quanto previsto nel piano prospettato sin dall'inizio del percorso di negoziazione, a prescindere dall'indicazione fattane da \_\_\_\_\_ negli atti della presente procedura (in cui si evidenzia l'esistenza del suo credito eventuale da restituzione degli acconti ma per finalità informative circa il valore del credito nell'ipotesi residuale di mancato adempimento) va qualificata in concreto come quella di soggetto attualmente interessato a partecipare all'iter procedimentale, ai sensi dell'art. 25 sexies comma 4° CCI, avendo \_\_\_\_\_ sin da quando ebbe ad intraprendere il percorso di composizione negoziata, ipotizzato come le iniziative industriali che essa società intendeva adottare allo scopo di proseguire la propria attività caratteristica e reperire le risorse necessarie per adempiere l'auspicato accordo con i creditori, riguardassero essenzialmente la gestione del patrimonio immobiliare disponibile e, quindi, la limitata prosecuzione dei contratti di locazione ad uso abitativo e diverso in corso e, successivamente, l'esecuzione dei contratti preliminari di vendita pendenti (sicché la \_\_\_\_\_ avrebbe dovuto non già ottenere la restituzione dell'acconto ma corrispondere il prezzo residuo) ove però si fosse raggiunto l'accordo con i creditori ipotecari; per poi, infine, svolgere attività di marketing e stipula dei contratti di vendita degli appartamenti ultimati (pag. 6 del ricorso per la composizione negoziata).

Il prius logico giuridico della contrattazione per la successiva stipula del contratto definitivo con la Sig.ra \_\_\_\_\_ insomma, è sempre stato, coerentemente con le richieste della Verdecchia medesima che ha sempre insistito per l'adempimento dei preliminari (cfr memoria di costituzione nella composizione in cui si richiama la mail indirizzata a \_\_\_\_\_ nella quale si insisteva per l'adempimento) il raggiungimento dell'accordo con i creditori di cui al ceto bancario (in primis, con gli ipotecari) che consentisse di ristrutturare in via negoziale il debito privilegiato e così il recupero della capacità operativa (ciò che emerge chiaramente dall'iter della negoziazione come descritto dall'esperto).



La possibilità di dare o non dare corso alla stipula dell'atto definitivo, in adempimento dei preliminari, infatti, dipendeva non tanto dalla volontà della promissaria acquirente ma, appunto, dalla conclusione favorevole del negoziato con i creditori, in primis con quelli titolari delle iscrizioni ipotecarie sugli immobili oggetto dei preliminari.

Ne consegue che, il dolersi per non avere ricevuto una proposta compiuta di accordo e di non avere partecipato alle trattative (come del resto è avvenuto pure per alcuni degli altri creditori o soggetti interessati) non può assurgere per ciò soltanto a motivo idoneo a contestare il requisito, in concreto, della buona fede, e ciò in virtù del piano industriale avanzato nella composizione che sin dal principio ha inteso proporre e senz'altro rendere evidente a tutte le parti ad esso interessate (e quindi anche alla ) che infatti in sede di conferma della misure di protezione fu presente all'udienza assieme agli altri promissari

( di cui infra) dovendo lo stesso piano riguardare principaliter il ceto degli ipotecari, per poi addivenire finalmente alla esecuzione contrattuale dei preliminari.

Contratti rispetto ai quali nessun accordo avrebbe potuto essere proposto se non quello, si ripete, di dare loro esecuzione.

Si ritiene, infatti, che il requisito della buona fede che deve animare l'intero percorso negoziale in sede di composizione negoziata della crisi non debba essere necessariamente riferito, in modo indistinto e per ciò solo, a tutte le posizioni intercettate anche indirettamente dal piano ma solo a quelle che, evidentemente, in concreto, siano destinate ad essere composte con uno dei modelli previsti dalla legge di cui all'art. 23 CCI.

Neppure è necessario, si ritiene, che le trattative per dirsi condotte con buona fede si siano compendiate in modo compiuto in uno degli strumenti indicati dalla legge potendo le stesse, come è accaduto nel caso concreto, arrestarsi in una fase antecedente; sicché, nel caso come quello di specie in cui risultano molteplici evidenze di effettività e concretezza nella conduzione del negoziato che, come ha ben spiegato l'esperto (cfr. supra) è naufragato all'esito di un lungo iter di contrattazione per la mancata adesione all'accordo di uno dei creditori principali, può dirsi realizzato senz'altro il presupposto richiesto dalla legge per l'accesso allo strumento del concordato semplificato.

Di tali rilievi la che lamenta altresì *"di non essere stata edotta nel corso del negoziato sul diverso contenuto delle soluzioni ad essa riservate dal piano negoziale e dal piano di liquidazione, rispettivamente la stipula del rogito e la vendita degli immobili...."* non poteva





non tener conto essendo stata ella destinataria del ricorso per la conferma delle misure protettive e dunque ben conoscendo la sottesa questione giuridica e fattuale, propedeutica vieppiù alla definizione della sua posizione di soggetto destinatario sin da subito dell'esecuzione contrattuale dei preliminari sottoscritti e giammai dell'alternativa della vendita "libera" dei beni.

In ogni caso, risulta dalla relazione dell'esperto, qui più volte richiamata, come l'intera negoziazione con i creditori anche chirografari sia stata del tutto effettiva (cfr. verbale di incontro con l'esperto del 29.7.2022) pur se condizionata sin dall'inizio dal mancato perfezionamento dell'accordo con tutti i creditori ipotecari; risulta altresì che ai chirografari siano state fornite informazioni circa la comparazione tra la soddisfazione offerta e quella ricavabile in caso di liquidazione giudiziale: ciò sia evidenziando, nella comunicazione loro inviata, l'eventualità di una falciida ancora maggiore, sia avendo l'esperto, nel corso della riunione riservata a tale classe di creditori, spiegato in modo compiuto le conseguenze dell'alternativa (*"Nel corso dell'incontro....la platea è stata resa edotta riguardo alle possibili conseguenze derivanti dall'esito negativo della procedura di composizione negoziata, con particolare riferimento alla percentuale di soddisfacimento delle ragioni creditorie nell'ipotesi di liquidazione giudiziale rispetto a quella di massima, prospettata dalla società, a titolo indicativo, nell'ambito della procedura di composizione negoziata"* -pag. 25 della Relazione finale).

Neppure la doglianza circa la asserita invalidità del verbale allegato alla riunione del 29.7.2023 *"avendo i presenti firmato esclusivamente un verbale di presenze redatto manualmente su di un foglio protocollo"* appare fondata; va infatti rilevato che l'allegato risulta chiaramente richiamato dal verbale e sottoscritto dai presenti con firme mai disconosciute (si è già dato atto infatti che nessun creditore al di fuori della ha proposto opposizione).

Quanto alla ulteriore doglianza mossa, in ordine alla presunta violazione dell'art. 97 CCI, va rilevato che nella legge nulla è disposto con riferimento ai contratti pendenti.

I contratti del 22.02.2018 e 10.04.2019 (doc.to 31) stipulati dalla promissaria

non sono stati trascritti e per essi neppure risulta proposta domanda di esecuzione ex art. 2932 c.c.





Il silenzio normativo, se considerato in relazione all'espresso ed analitico rinvio alle norme del concordato preventivo sugli altri effetti, non può essere considerato una lacuna da colmare in via analogica, ma espressione di una precisa scelta volta ad escludere ogni effetto del concordato semplificato nei confronti dei contratti pendenti.

Sicché la sig.ra \_\_\_\_\_ anche nel suo ultimo atto, ha manifestato la chiara volontà di non recedere dai contratti preliminari stipulati con la debitrice e di non chiederne la risoluzione, continuando invece a pretenderne l'adempimento e quindi sollecitando il trasferimento dei beni in suo favore purché liberi da iscrizioni pregiudizievoli.

Ebbene, \_\_\_\_\_ non ha fatto altro che proporre di adempiere in conformità alla richiesta, non avendo ella modo alcuno – al di fuori della procedura concorsuale – di conseguire la cancellazione delle ipoteche gravanti sui beni.

Ne discende che, confermata la disponibilità all'acquisto della sig.ra \_\_\_\_\_ la quale, quindi, ha mostrato di voler offrire, l'unica soluzione legittima in tale fase, per far luogo all'adempimento, appare essere proprio quella di sottoporre i contratti al mercato delle offerte competitive sia pure attraverso il particolare strumento di cui all' art. 25 septies 2° comma CCI al quale conseguirà, in assenza di offerte migliorative, la cancellazione dell'ipoteca stessa in favore della \_\_\_\_\_

In definitiva, il liquidatore, nella fase successiva all'omologazione, dovrà procedere, in occasione della vendita, alla "verifica di assenza di soluzioni migliori sul mercato" pur non essendo strettamente vincolato all'osservanza delle "stretteie formali" delle offerte competitive di cui al precedente art. 163 bis L.F. (oggi 91 CCII) anche se, come ovvio, resta pur sempre come modalità imprescindibile da tenere quella della selezione dell'acquirente attraverso procedure di natura "competitiva".

Nella domanda concordataria, infatti \_\_\_\_\_ sia espressamente previsto che la vendita "avvenga in epoca successiva all'omologazione e secondo la disciplina di cui alla norma richiamata, che impone la verifica dell'assenza di soluzioni migliori sul mercato" rispetto ai residui pagamenti previsti nel contratto in essere ".....e viene dunque indicato un valore pari al prezzo residuo di € 284.000,00 che la Sig.ra \_\_\_\_\_ che ha versato acconti per complessivi € 63.000,00, sarebbe obbligata a versare".

Il piano proposto dalla società, dunque, ha sia rispettato il disposto dell'art. 25 sexies CCI li dove prevede la enucleazione di un piano di liquidazione, sia quello di cui all'art. 25 septies



CCI in quanto è specificamente previsto che il liquidatore provveda alla verifica dell'assenza di offerte migliori rispetto a quella della \_\_\_\_\_ al prezzo sopra indicato e, solo nel caso di assenza di altre offerte e quindi di gara, il bene verrebbe assegnato alla detta promissaria con successiva cancellazione delle iscrizioni pregiudizievoli.

In effetti, la promissaria \_\_\_\_\_ pur proponendo formale opposizione al concordato non ha fatto altro che ribadire la propria intenzione di ottenere in proprietà i beni oggetto dei preliminari non trascritti liberi dai vincoli ipotecari, richiesta che si è visto essere del tutto conforme con il piano proposto.

E' stato inoltre accertato come la Sig.ra \_\_\_\_\_ non abbia affatto corrisposto l'integrale prezzo di vendita ma solo acconti per complessivi € 63.000,00 oltre a somme a titolo di iva (cfr pag. 15 della memoria \_\_\_\_\_ da ultimo depositata) ed in ogni caso ella ha di fatto contestato l'importo da computare ai fini del pagamento del prezzo complessivamente pattuito; infatti, è la opponente stessa ad avere ammesso di avere già pagato lavori definiti però "extracapitolato" dunque posti al di fuori del perimetro contrattualmente previsto, né la documentazione fotografica depositata ha potuto dimostrare alcunché circa l'esecuzione dei detti lavori extra, sia quanto a tipo di opere, sia quanto all'epoca ed al tempo di esecuzione, sia infine quanto all'importo.

La circostanza del pagamento dei lavori extra e delle migliorie, in ogni caso, sarebbe del tutto ininfluenza rispetto all'adempimento della prestazione di pagamento del prezzo previsto dal contratto.

Anche l'Ausiliario nominato, nel proprio parere sostanzialmente positivo, quanto alla posizione della promissaria \_\_\_\_\_ ha confermato i valori enunciati da evidenziando come *"Il prezzo contrattualmente stabilito per l'immobile era pari ad €347.000,00 e la sig.ra Verdecchia ha versato alla \_\_\_\_\_ in bonis € 63.000,00, per cui il residuo prezzo è pari ad €284.000,00."* Vi è solo da evidenziare come il detto professionista abbia prospettato un valore leggermente diverso attesa l'incompletezza di una porzione dell'immobile (identificato al sub 13) sicché, pur aderendo a quanto proposto da \_\_\_\_\_ n ordine alla relativa vendita a mezzo della procedura competitiva ex art. 25 septies 2° comma CIL, il prezzo, secondo la stima fatta dall'ausiliario, dovrà tener conto del minor valore dovuto ad alcune opere da completare sull'immobile identificato con il sub 13, opere già descritte nella relazione ed anche se, si è chiarito nella relazione medesima, il minor





valore del bene non sembra possa inficiare la complessiva fattibilità economica della proposta.

ha poi ribadito come le somme eventualmente da restituire, a fronte degli acconti ricevuti (ma tenendo conto dell'occupazione prolungata degli immobili) sono state considerate nell'ambito del fondo rischi.

E l'Ausiliario ha altresì rilevato come: *"In tale ipotesi, (aggiudicazione alla \_\_\_\_\_ che ha offerto di voler acquistare il bene) vi sarebbe un surplus di € 24.900,00 rispetto al valore di rapido realizzo .....questa non avrebbe titolo per chiedere il rimborso, seppur in moneta concordataria, degli acconti versati, per cui vi sarebbe un ulteriore surplus per la ricorrente, che si potrà valutare solo all'esito del calcolo definitivo della percentuale spettante ai creditori chirografari. Se l'aggiudicazione fosse a favore di un terzo..... potrebbe inoltre chiedersi alla \_\_\_\_\_ una indennità di occupazione, quantificata dall'esperto Dott. Di Majo nella sua relazione ex art. 25 sexies CCII del 15/5/2023 in € 49.000,00..."*.

Sicché la vicenda che interessa la \_\_\_\_\_ neppure sembra scalfire la piena fattibilità del piano come prospettato.

### **Gli altri contratti pendenti.**

#### **Memoria della promissaria acquirente**

#### **Contratto preliminare di**

L'altra promissaria acquirente, sig.ra \_\_\_\_\_ ha depositato in data 22.10.2023 breve memoria nella quale ribadisce la propria intenzione di volere corrispondere in favore della debitrice il prezzo residuo come stabilito dalla sentenza ex art. 2932 c.c., passata in giudicato. Si tratta, in vero, di preliminare avente ad oggetto un immobile destinato ad abitazione principale della famiglia della promissaria acquirente ed in relazione al quale era stata promossa azione di esecuzione in forma specifica con domanda giudiziale trascritta in epoca che precedeva il deposito del ricorso per concordato.

Detta domanda è stata accolta dal Tribunale di Pescara con sentenza del 20 gennaio 2021 che ha condizionato l'effetto traslativo dei beni sia al versamento del prezzo residuo che alla cancellazione delle ipoteche e subordinando in ogni caso il pagamento del prezzo a detta cancellazione; la sentenza prevede altresì, in caso di inadempimento da parte di \_\_\_\_\_ S.P.A., la facoltà per la parte promissaria, decorso il termine di 60 gg dal passaggio in giudicato della sentenza e dalla formale notifica della stessa alla controparte senza che la





convenuta abbia provveduto alle cancellazioni di cui sopra, ad eventualmente ritenere risolto il contratto preparatorio per inadempimento della parte convenuta con condanna di quest'ultima, in tale ipotesi, alla restituzione in favore della parte attrice della somma di euro 173.760,00 oltre interessi (cfr. sentenza in atti).

Orbene, il piano di liquidazione propone l'esecuzione della sentenza, ritenuta comunque più vantaggiosa per il ceto creditorio, a fronte delle conseguenze della risoluzione che pure potrebbe intervenire.

Ciò, in assonanza a quanto effettivamente ribadito dall'ausiliario che ha anche spiegato che se la promissaria acquirente dovesse optare per la risoluzione, ci sarebbe l'acquisizione del bene all'attivo e la vendita competitiva al valore di "pronto realizzo", senza un significativo squilibrio nella proposta concordataria.

Analogamente, quanto al contratto preliminare in capo a [redacted] avente ad oggetto appartamento con garage di pertinenza (in NCEU del Comune di Città Sant'Angelo al Foglio 17 mappale 1514 subb 51 e 52) destinato ad abitazione principale del promissario acquirente, è stata proposta azione di esecuzione in forma specifica con domanda giudiziale trascritta il 9.01.2023, dunque in epoca che precedeva il deposito del ricorso per concordato semplificato ma successiva all'esaurimento delle misure protettive; il giudizio si è concluso con la sentenza del 31/5/2023 che ha condizionato l'effetto traslativo dei beni sia al versamento del prezzo residuo che alla cancellazione delle ipoteche.

Il prezzo contrattualmente stabilito per l'immobile era pari ad € 186.000,00 (+IVA) ed il sig. [redacted] non ha versato acconti.

L'immobile risulta essere già nel possesso del promissario acquirente.

[redacted] nella proposta prevede l'adempimento quale soluzione più vantaggiosa per la massa dei creditori. Il valore dell'immobile darebbe una probabile realizzazione di €145.200 in caso di concordato semplificato e di € 102.100 in caso di liquidazione giudiziale.

Il signor [redacted] ammesso nel possesso dei beni, non ha versato acconti ed è obbligato al versamento della somma di € 186.000 oltre IVA, somma superiore sia alla stima di pronto realizzo (€ 145.200) che al valore di liquidazione giudiziale (€102.100) (cfr. parere dell'ausiliario).

Il medesimo professionista ha inoltre e definitivamente concluso in punto di fattibilità che le eventuali controversie nascenti dai detti contratti verrebbero ad essere contenute nel Fondo



Rischi previsto per la somma di € 100.000 ed avendo infatti asserito nel parere “che le eventuali controversie che dovessero scaturire dai detti contratti non dovrebbero inficiare la congruità complessiva della proposta” (cfr. parere pag. 50).

Quanto alla cancellazione delle ipoteche in ordine ai due preliminari

deve evidenziarsi che quel che qui rileva è che il piano proposto risulti fattibile anche per la presenza del fondo rischi appostato, sia nel caso di corretto adempimento, con successiva cancellazione, sia nel caso di inadempimento della venditrice promittente.

La portata del provvedimento di omologa del concordato, nel momento in cui esso acquista definitività, riguarda infatti soltanto le valutazioni circa il corretto svolgimento della procedura e fattibilità di proposta e piano che la supporta ed incide sui diritti dei creditori anteriori in termini di misura della loro soddisfazione e non di negazione della loro esistenza (e proprio in questa prospettiva la Corte di Cassazione ha già sostenuto che "Il creditore, ove ritenga di essere stato ingiustamente trascurato o di essere stato preso in considerazione dagli organi della procedura in maniera inesatta - quanto a consistenza e natura del suo credito e misura di soddisfazione riservatagli - nella fase di distribuzione dell'attivo disponibile, dovrà agire in sede ordinaria nei confronti del debitore, in bonis e in concordato, al fine di far accertare in quella sede, con efficacia di giudicato, l'esistenza, la consistenza e la natura del proprio credito o i termini in cui l'intervenuta omologa del concordato abbia inciso sul suo diritto di credito” (Cass. Civ. n. 641/2019).

Il che significa che, tramite il procedimento concordatario, non è affatto possibile addivenire alla definitiva negazione di diritti di terzi, che possono essere falciati alle condizioni e nei limiti di legge senza che la proposta, seppur omologata, possa ampliare la portata di tale mortificazione; ne consegue che gli esiti dell' eventuale opposizione all'omologa assumono rilievo e possono essere valorizzati rispetto a un simile contesto, mentre il diritto eventualmente pregiudicato in termini impropri dal tenore della proposta concordataria omologata ben può essere fatto valere nelle competenti sedi.

Ora, la proposta che, quanto ai preliminari sottoscritti con i sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ prevede in prima battuta l'adempimento, ha altresì ipotizzato, sulla base delle stime in atti, un pagamento parziale degli ipotecari -che per l'incapienza verranno degradati al chirografo- con i quali non è stato possibile raggiungere l'accordo in sede di composizione negoziata per il frazionamento dei mutui e quindi per la liberazione, via via dei beni ipotecati.



E' dunque evidente come, solo all'esito delle operazioni volte alla liquidazione di tutto il compendio (e non potendosi addivenire alla cancellazione delle ipoteche immediatamente stante l'assenza della vendita competitiva) ben potrà nei limiti di quanto appena sopra si è detto in ordine alla tutela che comunque assiste il ceto degli ipotecari (che potranno eventualmente agire in sede ordinaria per far accertare la consistenza effettiva dei loro diritti) ma pur sempre nel rispetto degli effetti della proposta concordataria omologata (che prevede la falcidia degli ipotecari) ed a prescindere dall'eventuale opposizione ad essa, ottenere da questi ultimi il consenso, previo frazionamento, alla cancellazione delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili promessi in vendita ed oggetto di sentenze ex art. 2932 c.c. al fine di ottenere il pagamento del prezzo di vendita concordato e dando così esecuzione definitivamente ai detti preliminari.

Tale conclusione sembra oltremodo coerente sia con le premesse sopra indicate in punto di difficile applicabilità in termini analogici delle norme dettate dal Codice della Crisi in materia di contratti pendenti, sia con le previsioni di fattibilità come esposte dai professionisti (Esperto ed Ausiliario) nei loro rispettivi pareri.

La fattibilità del piano complessivo, del resto, si è visto come non appaia scalfita neppure in caso di inadempimento contrattuale avendo l'esperto, in risposta allo specifico quesito postogli dal Tribunale in sede di conferimento dell'incarico, verificato la piena tenuta, in ogni caso, del piano (cfr sopra).

#### **Datio in solutum con**

La ricorrente ha sottoscritto con il fornitore una scrittura privata in data 5.8.2019 avente lo scopo di disciplinare i modi ed i tempi di pagamento del credito scaduto. L'art. 2 della scrittura prevede che il pagamento di parte della somma, per € 130.540,00, avvenga con il trasferimento di una unità immobiliare in corso di costruzione (in Catasto al fg. 17, particella 1514 sub 25): si tratta insomma di datio in solutum. L'accordo, per previsione espressa dell'art. 4, non riveste carattere novativo.

L'immobile risulta essere stato consegnato al creditore nel mese di maggio 2019, come da relazione dell'esperto.

Trattandosi di *datio in solutum* di cui all'art. 1197 c.c. e sostanziosamente in una facoltà del debitore, consentita dal creditore, di eseguire una prestazione diversa da quella originaria, fa





si che che l'obbligazione si estingua quando la diversa prestazione sia eseguita, per cui ove questa non possa essere adempiuta, è dovuta la stessa prestazione originaria.

Il piano di liquidazione considera il credito di \_\_\_\_\_ per l'intero suo ammontare nella classe dei chirografari ed il bene immobile tra quelli da alienare a terzi con modalità competitive.

Ebbene, va ribadito come anche per l'ipotesi di contenzioso che dovesse sorgere con la contraente sussiste sia per l'Esperto che per l'Ausiliario la piena fattibilità del piano.

L'ausiliario, del resto, nelle sue definitive conclusioni (cfr pag 70 del parere) conferma come:

*“Le eventuali controversie nascenti dai contratti pendenti*

*sarebbero comunque garantite dal fondo rischi appostato dalla ricorrente e non sarebbero tali da, sulla base della simulazione del Piano di Liquidazione allegato al numero 9) del presente documento , inficiare la congruità complessiva della proposta concordataria; Si ritengono completi ed attendibili i documenti redatti dall'esperto (relazione ex art 17 c. 8 e parere ex art 25 septies comma 3°).*

### **Conclusioni.**

Per quanto si qui detto non può che disporsi il rigetto dell'opposizione proposta e l'omologa del concordato semplificato per la liquidazione del patrimonio come proposto da \_\_\_\_\_

Le spese di lite, attese le doglianze dell'opposizione (che in ordine alla esecuzione del preliminare ha di fatto concluso in senso conforme alla proposta avanzata da \_\_\_\_\_ che ha considerato la \_\_\_\_\_ offerente ex art. 25 septies 2° comma CCI) debbono essere compensate.

### **P.Q.M.**

Visto l'art. 25 sexies CCI

### **RIGETTA**

L'opposizione proposta da \_\_\_\_\_ con compensazione delle spese di lite.

### **OMOLOGA**

il concordato semplificato proposto da \_\_\_\_\_ a, enunciabile con sede legale in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_, in persona del legale rappresentante pro tempore nonché amministratore unico



**NOMINA**

possesso dei requisiti di legge

**DISPONE**

Che il liquidatore provveda a richiedere entro 5 giorni dalla nomina ai creditori la loro disponibilità a far parte del Comitato dei Creditori e sottoponga l'elenco di quelli assenzienti al G.D, proponendo motivatamente i nominativi e che si attenga alle disposizioni di cui alla parte motiva da intendersi qui riportate.

**CONFERMA**

La nomina dell'ausiliario nella persona del

**DISPONE**

Quanto all'esecuzione che il concordato venga attuato con la massima celerità, nel rispetto delle regole di trasparenza pubblicità e competitività proprie della disciplina concorsuale secondo le prescrizioni di cui all'art. 118 (richiamato dall'art. 25 sexies ultimo comma CCI) e 114 richiamato dall'art. 25 septies primo comma CCI, ove non sia già prevista nella proposta una modalità di vendita vincolante.

Il Liquidatore provvederà:

- alla cessione dei beni della società;
- ad acquisire alla procedura la disponibilità delle somme messe a disposizione a titolo di finanza esterna;
- a consolidare lo stato passivo della società;
- alla liquidazione con l'autorizzazione del comitato e visto del g.d. previo esperimento di procedure competitive dei beni tutti con le modalità di cui all'art. 114 comma 4 CCI (compresa la pubblicazione sul PVP di cui all'art. 490 primo comma c.p.c. da effettuarsi almeno 45 giorni prima della presentazione delle offerte);
- a porre in essere gli atti di ordinaria gestione (compresi i pagamenti di debiti incontestati o correnti), senza alcun vincolo o limitazione, salva la necessità di previa autorizzazione del Comitato dei Creditori per conferire incarichi a professionisti di ogni genere sottoponendo all'approvazione del comitato anche i relativi accordi sui compensi dovuti per l'attività;



- a depositare le somme incassate in un apposito conto bancario, provvedendo al pagamento dei creditori concorsuali secondo quanto previsto nella proposta e nel piano, previa redazione di un progetto distributivo da sottoporre all'approvazione del Comitato dei Creditori e comunicato al GD;
- a norma dell'art. 114 con periodicità semestrale a comunicare all'ausiliario le informazioni rilevanti relative all'andamento della gestione accompagnate dal conto della sua gestione e dagli estratti conto dei depositi bancari relativi al periodo. L'ausiliario trasmetterà copia della relazione con le osservazioni al pubblico ministero ed ai creditori e ne depositerà una copia presso la cancelleria del Tribunale.
- a comunicare all'ausiliario conclusa l'esecuzione del concordato un rapporto riepilogativo finale accompagnato dal conto della sua gestione e dagli estratti del conto corrente. L'ausiliario trasmetterà copia della relazione con le osservazioni al pubblico ministero ed ai creditori e ne depositerà una copia presso la cancelleria del Tribunale.
- al deposito delle somme per i creditori che non si presentino o irreperibili secondo le prescrizioni di cui all'art. 232 comma 4 CCI.

Manda alla cancelleria per la pubblicazione ex art. 45 CCI e per la comunicazione di legge ed in particolare alla società ricorrente, ai creditori costituiti in sede di omologa, all'esperto Di Majo, all'ausiliario dr. Roberti ed al liquidatore dr. Lucido.

Così deciso in Pescara nella camera di consiglio dell'11.12.2023

L'Estensore

*Dr.ssa Domenica Capezzerà*

Il Presidente

*Dr. Elio Bongrazio*

