

**TRIBUNALE DI PESARO  
CANCELLERIA FALLIMENTI**

**OGGETTO: Concordato Preventivo Mazzini srl in liquidazione (C.P. 6/20)**

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 30/11/2020 il Tribunale di Pesaro, a seguito di domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo presentata in data 25/11/2020 dalla ricorrente ai sensi ex art. 161 comma 6 L.F., ha emesso decreto con cui concedeva il termine di giorni 60 con decorrenza dalla data di comunicazione del provvedimento avvenuta in data 09/12/2020, 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 19/01/2021 presentava al Tribunale una richiesta di proroga di 60 giorni del termine per poter meglio definire il trattamento da riservare agli istituti di credito beneficiari di fidejussioni a garanzia di esposizioni in favore di partecipate; il Tribunale con decreto del 20/01/2021 concedeva la proroga richiesta e pertanto il termine per il deposito del piano con tutta la documentazione slittava al 08/04/2021.

Entro il nuovo termine del 08/04/2021 veniva depositato il piano e tutta la documentazione e il Giudice Delegato convocava, per il giorno 24/05/2021, la ricorrente per essere sentita in merito alla proposta concordataria depositata nei termini.

In data 29/06/2021 il Tribunale di Pesaro emetteva decreto con il quale, a seguito di osservazioni sulla proposta concordataria, concedeva alla ricorrente un ulteriore termine di giorni 15 al fine di integrare il contratto di affitto di azienda con una clausola che prevedesse la risoluzione del contratto stesso in caso di aggiudicazione dell'azienda ad un terzo soggetto diverso dall'affittuario/offerdente e la immediata consegna all'aggiudicatario del compendio aziendale. Tale richiesta di integrazione è stata effettuata in quanto, vista la presenza di proposta irrevocabile di acquisto dell'affittuaria, si rende applicabile l'art. 163-bis L.F. e quindi l'avvio di una procedura competitiva di cui si tratterà nel proseguo.

La ricorrente provvedeva in tal senso e integrava così la proposta di concordato in continuità aziendale ex art. 186-bis L.F. con parziale cessione di beni aziendali non ritenuti più utili al prosieguo dell'attività.

## **1.2 LA DOMANDA DI AMMISSIONE**

A fronte di quanto sopra il Tribunale di Pesaro in data 20/07/2021 pronunciava il decreto di ammissione in considerazione del deposito dell' integrazione richiesta ed in virtù del fatto che il legale rappresentante della società Mazzini srl in liquidazione era munito dell'autorizzazione ex art. 152 L.F..

## **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 20/07/2021, depositato presso la Cancelleria Fallimentare in data 23/07/2021, dichiarava aperta la procedura di Concordato Preventivo della società MAZZINI SRL IN LIQUIDAZIONE;

- delegava alla Procedura il Dott. Lorenzo Pini in qualità di Giudice Delegato;
- ordinava la convocazione dei creditori innanzi il Giudice Delegato in data 29/11/2021 ad ore 11,00;
- nominava Commissario Giudiziale il Dott. Maurizio Ugolini;
- disponeva che il Commissario provvedesse a comunicare a tutti i creditori la data dell'adunanza entro il 10/09/2021, 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 comunicazione saranno

inviare;

- 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 332.000,00;
- disponeva, con riguardo alla vendita dell'azienda, il ricorso alla procedura delle offerte concorrenti così come previsto dall'art. 163 bis LF rimandando, per l'individuazione del giorno e la disciplina della gara, a separato decreto.

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 66.400,00 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 26/07/2021 è stata presentata istanza per la nomina di IVG Marche per dare pubblicità al decreto di apertura di procedura competitiva per la vendita del ramo di azienda ai sensi e per gli effetti dell'art. 163-bis L.F.

In data 29/07/2021 è stata presentata comunicazione al Giudice Delegato della 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 la complessità della medesima corredata da alcune criticità riconducibili all'esatta identificazione dei beni, hanno determinato la richiesta di una prima proroga per procedere al riordino catastale dei suddetti beni al fine di tutelare i creditori.

A fronte di quanto sopra il sottoscritto, in data 07/10/2021, ha richiesto un differimento dell'adunanza dei creditori; il Giudice Delegato in data 11/10/2021 ha emesso il provvedimento, depositato in cancelleria il 13/10/2021, con il quale ha prorogato l'adunanza dei creditori fissandola al 17/01/2022 con conseguente slittamento del deposito della presente relazione e tutti gli adempimenti connessi a 45 giorni prima della nuova data.

In data 13/10/2021 il sottoscritto ha comunicato a tutti i creditori tramite PEC il suddetto differimento.

In data 26/11/2021 la ricorrente comunicava allo scrivente che per la redazione degli atti di ricognizione e assegnazione dei lotti ai soggetti aventi diritto, necessitava una ulteriore dilazione al fine di poter avere una identificazione chiara ed inequivocabile delle particelle di proprietà in prospettiva di vendita delle medesime. A fronte di ciò il Commissario provvedeva a richiedere una seconda proroga dell'adunanza dei creditori che il Giudice Delegato ha concesso fissandola per il giorno 11/04/2022 con provvedimento del 02/12/2021 con conseguente slittamento del deposito della presente relazione e tutti gli adempimenti connessi a 45 giorni prima della nuova data

In data 03/12/2021 il sottoscritto ha comunicato a tutti i creditori tramite PEC il suddetto ulteriore differimento.

Purtroppo, a seguito anche della pandemia, i tempi per la redazione degli atti necessari per avere un corretto allineamento delle proprietà con le banche dati istituzionali, si sono protratti più del previsto ed il perito della procedura ha richiesto una ulteriore proroga di almeno 15 giorni per la sottoscrizione degli atti notarili e la loro regolare trascrizione nei pubblici registri.

A fronte di ciò il Commissario provvedeva a richiedere una terza ed ultima proroga dell'adunanza dei creditori che il Giudice Delegato ha concesso fissandola per il giorno 16/05/2022 con provvedimento del 21/02/2022 con conseguente slittamento del deposito della presente relazione e tutti gli adempimenti connessi a 45 giorni prima della nuova data

In data 23/02/2022 il sottoscritto ha comunicato a tutti i creditori tramite PEC il suddetto ulteriore differimento.

## **1.4 LA RICORRENTE**

### **BREVI CENNI STORICI**

#### **FASE CHE HA PRECEDUTO LA DOMANDA DI CONCORDATO PREVENTIVO.**

La società Mazzini srl (già Mulazzani G&G) 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.

Nel corso degli anni la Società ha svolto diverse commesse sia di natura pubblica che privata che vanno dall'edilizia residenziale a quella commerciale/industriale.

In data 6 agosto 2020 la Società ha variato la denominazione sociale da Mulazzani G&G Srl a Mazzini Srl.

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

APA Group s.r.l. in liquidazione 99,6%

Mulazzani Giuseppe 0,2%

Mulazzani Girolamo 0,2%

Il capitale sociale ammonta ad € 100.000,00.

L'Amministrazione è affidata a un liquidatore nella persona del Sig. Girolamo Mulazzani, nominato con atto del 31.10.2019 iscritto il 14.11.2019.

## **2. CAUSE E CIRCOSTANZE DEL DISSESTO**

In virtù della doppia natura dell'attività, edile da un lato e immobiliare dall'altro, successivamente alla crisi che ha coinvolto il settore immobiliare e, a cascata, il settore delle costruzioni, nel corso del 2015 la ricorrente 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 aree edificabili effettuati con lo strumento della leva finanziaria negli anni precedenti, sostanzialmente immobilizzati, hanno posto la Società nell'oggettiva impossibilità di proseguire nell'ordinario sviluppo della propria attività.

### **2.1 Le iniziative promosse per la risoluzione della crisi**

La Società ha pertanto 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.

Il Piano Industriale della Società prevedeva le seguenti linee guida:

- mantenimento del valore della produzione e dei margini derivanti dall'attività di costruzioni in linea con le performance storiche;
- dismissione patrimonio immobiliare non più necessario;

- liquidazione della società partecipata Mulazzani & D Building Group;
- introduzione di una nuova struttura di governance;
- razionalizzazione della struttura attraverso una riduzione del costo dei dirigenti e l'utilizzo della cassa integrazione.

La manovra Finanziaria sottostante prevedeva altresì:

- erogazione di nuova finanza ipotecaria per Euro 300.000,00;
- erogazione di nuova finanza commerciale per Euro 350.000,00;
- moratoria finanziamenti ipotecari fino alla data di dismissione degli asset;
- moratoria finanziamenti chirografari, consolidamento delle esposizioni chirografarie e rimborso a “cascata” dei pagamenti attivata con la dismissione del patrimonio immobiliare;
- accordi di saldo e stralcio per gli istituti con importi marginali sul gruppo con importo riconosciuto pari al 20%;
- finanziamento da parte dei Soci per un importo pari ad Euro 250.000,00 finalizzato alla liquidazione degli istituti bancari liquidati e dei fornitori;
- accordo di saldo e stralcio per le garanzie rilasciate a REV Gestione Crediti (ex posizione Banca Marche) a favore della partecipata Mulazzani & D Building Group.

## **2.2 Il mancato adempimento del Piano e la situazione attuale**

Nonostante le performance dell'attività di costruzioni fossero pressoché in linea con quanto previsto a Piano, ed i soci avessero provveduto agli apporti previsti, la Società, in virtù del ritardo accumulato nel processo di vendita del patrimonio immobiliare, non è riuscita ad attivare la “cascata” dei rimborsi in capo ai creditori bancari portando così al mancato rispetto dei patti previsti dal piano.

A fronte delle difficoltà riscontrate nel corso degli ultimi esercizi dovute principalmente al perdurare della congiuntura del mercato immobiliare locale, al fine di preservare la continuità e pertanto l'avviamento dell'attività di costruzioni, il management in sede di approvazione del bilancio 2018 e della contestuale messa in liquidazione della Società avvenuta nel mese di Ottobre 2019 (atto necessario in virtù della importante svalutazione apportata al valore dell'attivo immobiliare), si è attivato procedendo alla stipula di un contratto di affitto del ramo d'azienda relativo all'attività di costruzioni alla società Mulazzani Srl.

## **2.3 L'attività della debitrice nelle more della presentazione del ricorso: la preservazione dell'attivo mediante il contratto di affitto**

A partire dall'acquisita consapevolezza della insostenibilità ulteriore della situazione di gestione diretta dell'impresa, il management ha concentrato tutti i propri sforzi nel tentativo – fino a questo momento esperito con successo – di preservare la continuità aziendale, in modo da evitare che la soddisfazione dei propri creditori potesse risultare compromessa dal depauperamento dei valori dell'attivo che sarebbe derivato da una repentina interruzione dell'attività.

La ricorrente ha cercato di trovare possibili acquirenti del ramo aziendale di costruzioni al fine di poter evadere le commesse in corso ed evitare la perdita del valore commerciale dell'azienda medesima; purtroppo tale ricerca ha dato esito negativo e, il management della società si è risolto a fare ricorso allo strumento temporaneo dell'affitto dell'azienda, da ritenersi prodromico alla cessione da effettuarsi nell'ambito della proponenda (la presente) procedura concorsuale.

In tale ottica è stato stipulato con Mulazzani S.r.l. (società facente capo alla seconda generazione imprenditoriale della famiglia Mulazzani) nell'ottobre del 2018 “contratto di affitto di ramo di azienda” il quale ha consentito, peraltro, il mantenimento integrale dei livelli occupazionali.

Detto contratto, allo stato, ha trovato corretta esecuzione da parte dell'affittuaria la quale poi si è aggiudicata l'azienda come verrà illustrato in seguito.

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

Fatto il primo passo, l'organo amministrativo, preso atto delle difficoltà di procedere alla liquidazione del cospicuo attivo immobiliare in bonis, ha ritenuto opportuno e necessario, avviare la richiesta di apertura della presente procedura.

### **2.4 contratto affitto azienda e proposta di acquisto del “ramo”**

Il contratto di affitto del ramo di azienda avvenuta in data 31/10/2019 stipulato a rogito Notaio Cesare Licini, prevede una durata dell'affitto dal 01/11/2019 al 31/10/2025 con un canone di affitto annuo pari ad € 48.000,00 oltre iva di legge con rinnovo tacito, alla scadenza, di anno in anno.

L'art. 19 del suddetto contratto prevede, per la società affittuaria, un diritto di opzione da esercitarsi entro quattro anni dalla data di stipula, per l'acquisto dell'azienda ad un prezzo pari ad € 250.000,00 da cui decurtare i canoni pagati considerandoli in acconto prezzo.

Tuttavia tale articolo 19 risulta superato da una successiva proposta di acquisto irrevocabile, datata 07/04/2021, con cui la società affittuaria propone l'acquisto dell'azienda al prezzo di € 300.000,00 rinunciando all'imputazione dei canoni di affitto in conto prezzo.

Il suddetto importo verrebbe pagato quanto ad € 217.000,00 mediante accollo del TFR dei dipendenti risultante alla data del 24/11/2020 ( giorno antecedente la data di presentazione della domanda di concordato con riserva) e per il residuo pari ad € 83.000,00 mediante bonifico o assegno circolare intestato alla procedura.

Su tali basi di valore e di pagamento il Tribunale ha emesso decreto di apertura della procedura competitiva per la vendita dell'azienda in ossequio al disposto dell'art. 163-bis L.F. di cui si tratterà nel prosieguo della presente relazione.

Infine si segnala che il presente concordato viene considerato come concordato in continuità, seppur indiretta, essendo presente un contratto di affitto di azienda.

Tale natura viene espressa dalla ricorrente nella proposta e rafforzata anche dal Tribunale nelle motivazioni indicate nel decreto di apertura della procedura, laddove viene indicato che ci si trova sempre in presenza di un concordato in continuità quando è evidente lo scopo di preservare l'integrità dei valori aziendali indipendentemente che ciò sia fatto direttamente dall'imprenditore o da un terzo come nel caso di specie; infine la natura "in continuità" non è scalfita dal fatto che la maggior parte della risorse provenga dalla liquidazione di assets non più funzionali rispetto alle risorse provenienti dalla suddetta continuità.

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.

### **2.5 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:

<b>ATTIVO</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>26/11/2020</b>
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>	8.420	4.933	0	0
<b>Totale Immobilizzazioni Immateriali (B.I)</b>	<b>8.420</b>	<b>4.933</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Immobilizzazioni Materiali</i>				
<i>Immobilizzazioni materiali</i>	31.925	44.672	16.767	16.767
<b>Totale Immobilizzazioni Materiali (B.II)</b>	<b>31.925</b>	<b>44.672</b>	<b>16.767</b>	<b>16.767</b>
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>	6.822	6.822	1.667	304
<b>Totale Immobilizzazioni Finanziarie (B.III)</b>	<b>6.822</b>	<b>6.822</b>	<b>1.667</b>	<b>304</b>
<b>Totale IMMOBILIZZAZIONI (B)</b>	<b>47.167</b>	<b>56.427</b>	<b>18.434</b>	<b>17.071</b>
<i>Rimanenze</i>	10.019.090	6.818.780	4.842.786	8.886.496
<b>Totale Rimanenze (C.I)</b>	<b>10.019.090</b>	<b>6.818.780</b>	<b>4.842.786</b>	<b>8.886.496</b>

<i>Crediti</i>	4.848.915	4.349.310	4.764.273	5.196.798
<b>Totale Crediti (C.II)</b>	<b>4.848.915</b>	<b>4.349.310</b>	<b>4.764.273</b>	<b>5.196.798</b>
<i>Disponibilità liquide</i>	87.458	265.796	11.294	607
<b>Totale Disponibilità liquide (C.IV)</b>	<b>87.458</b>	<b>265.796</b>	<b>11.294</b>	<b>607</b>
<b>Totale ATTIVO CIRCOLANTE ( C )</b>	<b>14.955.463</b>	<b>11.433.886</b>	<b>9.618.353</b>	<b>14.083.901</b>
<i>Ratei e Risconti</i>	12.477	7.329	1.928	106
<b>Totale RATEI E RISCONTI (D)</b>	<b>12.477</b>	<b>7.329</b>	<b>1.928</b>	<b>106</b>
<b>TOTALE ATTIVO (B+C+D)</b>	<b>15.015.107</b>	<b>11.497.642</b>	<b>9.051.759</b>	<b>14.101.078</b>
<b>PASSIVO</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>26/11/2020</b>
<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>Riserva straordinaria</i>	332.730	260.763	258.024	258.024
<i>Utile/(Perdita) portati a nuovo</i>	0	0	(5.082.657)	(5.716.114)
<i>Utile/Perdita dell'esercizio</i>	(71.967)	(5.082.657)	(633.457)	(290.838)
<b>Totale PATRIMONIO NETTO (A)</b>	<b>380.763</b>	<b>(4.701.894)</b>	<b>(5.338.090)</b>	<b>(5.628.928)</b>
<i>Fondi per rischi e oneri</i>				
<i>Altri Fondi per Rischi e oneri</i>	0	0	0	5.398.040
<b>Totale FONDI PER RISCHI E ONERI (B)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.938.040</b>
<i>Trattamento di fine rapporto di lav. Subordinato</i>	268.585	233.677	239.638	217.293
<b>Totale TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO ( C )</b>	<b>268.585</b>	<b>233.677</b>	<b>239.638</b>	<b>217.293</b>
<i>Debiti</i>	14.335.649	15.934.853	14.727.071	14.114.673
<b>Totale DEBITI (D)</b>	<b>14.335.649</b>	<b>15.934.853</b>	<b>14.727.071</b>	<b>14.114.673</b>
<i>Ratei e Risconti</i>	30.110	31.006	10.096	0
<b>Totale RATEI E RISCONTI (E)</b>	<b>30.110</b>	<b>31.006</b>	<b>10.096</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE PASSIVO E NETTO (A+B+C+D+E)</b>	<b>15.015.107</b>	<b>11.497.642</b>	<b>9.638.715</b>	<b>14.101.078</b>

<b>CONTO ECONOMICO</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>26/11/2020</b>
<i>Valore della Produzione</i>				
<i>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</i>	4.438.811	2.301.912	4.796.507	630.692
<i>Variazioni delle rimanenze prodotti</i>	(1.271.819)	318.372	(1.963.342)	(116.081)
<i>Altri ricavi e proventi</i>	212.410	151.022	360.747	100.301
<b>Totale VALORE DELLA PRODUZIONE (A)</b>	<b>3.378.402</b>	<b>2.771.306</b>	<b>3.193.912</b>	<b>614.912</b>
<i>Costi della Produzione</i>				
<i>per mat. Prime, sussidiarie e di consumo</i>	830.914	900.142	1.001.355	6.000
<i>per servizi</i>	1.532.526	1.155.884	1.700.347	729.685
<i>per godimento di beni di terzi</i>	79.011	80.872	45.019	0
<i>per il personale</i>	464.589	489.591	436.431	2.914
<i>Ammortamenti e svalutazioni</i>	50.842	98.542	58.595	9.732

<i>Variaz. delle rimanenze materie prime</i>	(15.464)	3.518.682	12.652	(1.004)
<i>oneri diversi di gestione</i>	278.427	923.421	216.488	101.353
<b>Totale COSTI DELLA PRODUZIONE (B)</b>	<b>3.442.158</b>	<b>7.403.826</b>	<b>3.677.691</b>	<b>848.680</b>
<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI PRODUZIONE (A-B)</b>	<b>(63.756)</b>	<b>(4.632.520)</b>	<b>(483.779)</b>	<b>(233.768)</b>
<i>Proventi e Oneri finanziari</i>				
<i>Altri Proventi finanziari</i>	202.443	6	5	0
<i>Interessi ed altri oneri finanziari</i>	170.852	445.143	109.262	-57.070
<b>Totale PROVENTI E ONERI FINANZIARI ( C)</b>	<b>31.591</b>	<b>(445.137)</b>	<b>(109.257)</b>	<b>(57.070)</b>
<i>Rettifiche di valore di attività finanziarie</i>	1	5.000	0	0
<b>RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE (D)</b>	<b>(1)</b>	<b>(5.000)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Proventi e Oneri straordinari</i>				
<i>Proventi straordinari</i>	0	0	0	0
<i>Oneri Straordinari</i>	0	0	0	0
<b>Totale PROVENTI E ONERI STRAORDINARI (E)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D+E)</b>	<b>(32.166)</b>	<b>(5.082.657)</b>	<b>(593.036)</b>	<b>(290.838)</b>
<i>Imposte correnti</i>	39.801	0	40.421	0
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>(71.967)</b>	<b>(5.082.657)</b>	<b>(633.457)</b>	<b>(290.838)</b>

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;
- irrigidimento dei canali di finanziamento utilizzati a supporto dell'attività a seguito della crisi che ha coinvolto alcuni istituti di credito;
- investimenti in aree edificabili 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.

## **2.6 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. Girolamo Mulazzani, a norma del combinato disposto degli artt. 161 e 152 L. Fall., ha deliberato, con determina del 07 ottobre 2020, 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 indiretta 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, dall'esistenza di un contratto di sub appalto, e dalla successiva vendita del ramo aziendale. 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.1, 2, 3 e 5 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 integrale di tutti i creditori privilegiati ex art. 2753 c.c., entro anni 1 dal passaggio in giudicato del decreto di omologa del presente piano di concordato;

- pagamento integrale di tutti i creditori privilegiati ex art. 2752 c.c. c.1, c.2, c.3, entro anni 1 dal passaggio in giudicato del decreto di omologa del presente piano di concordato con eccezione del debito per TFR che verrà soddisfatto mediante accollo liberatorio per Mazzini Srl da parte dell'acquirente l'azienda alla data di cessione del ramo;

- pagamento dei creditori chirografari nella percentuale del 18,70% entro anni 3 dal passaggio in giudicato del decreto di omologa del presente piano di concordato e comunque entro il 31.12.2024.

A fronte di quanto indicato si ritiene opportuno predisporre la seguente tabella di sintesi per evidenziare meglio la proposta. I valori riportati sono tutti arrotondati alla migliaia di euro.

**PROPOSTA DELLA RICORRENTE**

<b>ATTIVO DISPONIBILE</b>	
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>	
DISPONIBILITA' LIQUIDE	€ 11.000,00
<b>ATTIVO DA REALIZZARE</b>	
CESSIONE AZIENDA	€ 300.000,00
RIMANENZE IMMOBILI E TERRENI	€ 4.274.000,00
CREDITI COMMERCIALI	€ 416.000,00
CREDITI COMMERCIALI VS/MULAZZANI SRL	€ 94.000,00
CREDITI SU PRELIMINARI DI ACQUISTO	€ 950.000,00
CREDITI TRIBUTARI	€ 3.000,00
CREDITI VERSO ALTRI	€ 16.000,00
CANONI LOCAZIONE MATURANDI	€ 48.000,00
<b>TOTALE ATTIVO DISPONIBILE</b>	<b>€ 6.112.000,00</b>

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

DEBITI	% proposta	Debito	da pagare
<b>PREDEDUZIONE</b>			
Spese di Procedura	100%	€ 332.000,00	€ 332.000,00
Fondo spese gestione piano	100%	€ 298.000,00	€ 298.000,00
<b>TOTALE PREDEDUZIONE</b>		<b>€ 630.000,00</b>	<b>€ 630.000,00</b>
<b>IPOTECARI</b>			

Bper Banca (già UBI Banca)	100%	€ 1.246.000,00	€ 1.246.000,00
Intesa San Paolo	100%	€ 694.000,00	€ 694.000,00
<b>TOTALE DEBITI IPOTECARI</b>		<b>€ 1.940.000,00</b>	<b>€ 1.940.000,00</b>
<b>CREDITORI PRIVILEGIATI</b>			
Fondo concordatari	100%	€ 150.000,00	€ 150.000,00
Fornitori privilegiati	100%	€ 146.000,00	€ 146.000,00
Debiti tributari	100%	€ 586.000,00	€ 586.000,00
Debiti iva	100%	€ 787.000,00	€ 787.000,00
Fondo TFR	100%	€ 217.000,00	€ 217.000,00
Altri debiti	100%	€ 2.000,00	€ 2.000,00
<b>TOTALE PRIVILEGIATI</b>		<b>€ 1.888.000,00</b>	<b>€ 1.888.000,00</b>
<b>CREDITORI CHIROGRAFARI</b>			
Fornitori chirografari	18,70%	€ 118.000,00	€ 21.000,00
Iva di rivalsa su fornitori terzi	18,70%	€ 9.000,00	€ 2.000,00
Banche chirografarie	18,70%	€ 6.824.000,00	€ 1.278.000,00
Comuni per IMU	18,70%	€ 137.000,00	€ 26.000,00
Altri debiti	18,70%	€ 35.000,00	€ 7.000,00
Debiti commerciali	18,70%	€ 9.000,00	€ 2.000,00
Fondi concordatari	18,70%	€ 1.691.000,00	€ 317.000,00
<b>TOTALE CHIROGRAFARI</b>		<b>€ 8.823.000,00</b>	<b>€ 1.652.000,00</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>		<b>€ 13.281.000,00</b>	<b>€ 6.112.000,00</b>

Alla luce dei dati sopra riportati il fabbisogno finanziario per l'esecuzione del Concordato Preventivo è stato determinato dalla società ricorrente in complessivi € 6.112.000,00 arrotondato alle migliaia di euro che risulta essere coperto dall'attivo disponibile risultante dai dati contabili e dai flussi generati dalla prosecuzione dell'attività e dalla successiva vendita dell'azienda.

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

### ATTIVO

#### - Depositi bancari e postali

Nella situazione contabile al 26/11/2020 si evidenziano disponibilità liquide presso i conti correnti bancari per un importo complessivo pari ad € 30.934,13 così suddiviso:

- Banca delle Marche ( già BPER) fondo completamento unità invendute: € 20.000,00;
- Cassa di Risparmio di Cesena: € 1.031,04;
- Credito Valtellinese: € 2.578,19;
- Banca di Credito Cooperativo di Fano: € 196,24;
- Banca Intesa San Paolo conto anticipi: € 485.17;
- San Paolo Banca dell'Adriatico: € 1.496,67;
- Banca Nazionale del Lavoro: € 5.146,82.

Da tali valori la ricorrente ha azzerato il conto presso ex Banca Marche di € 20.000,00 in quanto estinto per compensazione con il maggior debito vantato dall'istituto di credito.

Pertanto il valore di riferimento da prendere in esame quale disponibilità liquide presenti sui conti corrente è pari ad € 10.934,13

Tale valore è indicato anche dall'attestatore del piano.

Il Commissario conferma tale valore.

#### **- Denaro in cassa**

Nella situazione contabile al 26/11/2020 si evidenziano disponibilità liquide giacenti in cassa per complessivi 606,51.

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

#### **- Immobilizzazioni immateriali e materiali.**

Tali immobilizzazioni sono indicate in contabilità alla data del 26/11/2020 al valore di € 17.074,20; tuttavia nella proposta il valore che viene assunto per tali immobilizzazioni è pari ad € 300.000,00 stante una proposta irrevocabile di acquisto presentata dalla società affittuaria dell'azienda come già sopra menzionato nel paragrafo 2.4.

A seguito del fatto che il piano prevede la vendita dell'azienda, il Tribunale ha emesso decreto di apertura della procedura competitiva ai sensi e per gli effetti dell'art. 163-bis L.F. con il quale ha determinato le condizioni per partecipare alla gara determinando altresì le regole della medesima e fissando l'udienza per la vendita per il giorno 11/10/2021 alle ore 11 avanti al Giudice Delegato, disponendo che il Commissario pubblicasse il decreto sul portale Internet del Tribunale, sul sito Internet di Astalegale.net e per estratto presso la sede di Confindustria di Pesaro e Urbino nonché sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 c.p.c.

Il Commissario si è avvalso della collaborazione dell'Istituto Vendite Giudiziarie delle Marche per svolgere tale attività pubblicitica che è stata regolarmente effettuata nel termine previsto dal suddetto decreto.

Inoltre il Commissario ha informato i creditori inviando, tramite PEC, comunicazione di inserimento, sui siti indicati da IVG MARCHE, dell'avviso di gara competitiva al fine di fornire la massima trasparenza e informativa al ceto creditorio.

Alla data dell'udienza, 11/10/2021, si è presentata solamente l'affittuaria la quale pertanto si è aggiudicata l'azienda come risulta da verbale redatto dal Giudice Delegato.

In tale udienza la conduttrice ha precisato che nelle more della gara competitiva, ha liquidato il TFR ad un dipendente che è andato in pensione. Pertanto a fronte di ciò l'accollo del TFR quale modalità di pagamento, si è ridotto da euro 217.000,00 come previsto in proposta, ad euro 177.334,20 come dichiarato dalla conduttrice nell'offerta irrevocabile di acquisto depositata per la partecipazione alla gara.

Ovviamente il prezzo di acquisto dell'azienda è rimasto fissato ad euro 300.000,00 e quindi la procedura incasserà non più la somma inizialmente prevista di euro 83.000,00, bensì la somma di euro 122.665,80 con un miglioramento del flusso di cassa per euro 39.665,80. Tale somma è stata incassata come verrà indicato *infra*.

A seguito del fatto che l'esito della gara è conforme a quanto indicato in proposta, non si applica il penultimo comma dell'art. 163 – bis L.F.

#### **- Immobilizzazioni finanziarie**

Le immobilizzazioni finanziarie indicate in contabilità ammontano a complessivi € 303,65 e vengono indicate come inesigibili e pertanto tale valore viene azzerato.

Il Commissario conferma tale azzeramento

#### **- Rimanenze.**

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

Il valore dei medesimi in contabilità risulta pari ad € 8.886.495,52 che al netto dei relativi fondi svalutazione assume il valore di € 3.147.003,77.

Ai fini concordatari la ricorrente ha considerato il valore di € 4.274.000,00 tenendo conto della perizia di stima effettuata dall'ing. Daniele Russo.

Si segnala che il valore sopra indicato è stato determinato come segue: si sono presi i valori di perizia dei terreni e degli immobili così come indicato dal perito di parte, per complessivi €

4.484.000,00 a cui si è prudentemente applicata una svalutazione del 20% arrivando ad un valore di € 3.587.000,00. A tale importo si sono aggiunti il valore di € 640.000,00 relativo al prezzo di vendita dell'Ex Hotel International già oggetto di procedura esecutiva, e il valore di € 47.000,00 relativo ad altri terreni situati a Pesaro nella zona di Muraglia, Bottega e Morciola

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 con esclusione dell'immobile assoggettato a procedura esecutiva.

In data 30/03/2022 il perito ha fornito perizia giurata, depositata in cancelleria, dalla quale si evince che il valore degli immobili che dovranno essere ceduti ammonta ad € 3.790.000,00.

A seguito della vendita dell'Hotel International, di cui si tratterà *infra*, al prezzo di euro 684.754,18 lo scrivente per tale immobile assume il valore della vendita in riferimento alla quota Mazzini srl. A fronte di ciò l'eccedenza del debito ipotecario incapiente viene declassato a chirografo con diritto di voto per l'istituto credito.

Ai fini concordatari pertanto il sottoscritto Commissario assume il valore di € 3.790.000,00 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 provveduto ad una falciatura dei medesimi in considerazione delle varie posizioni e condizioni economiche analizzandole analiticamente; da tale valutazione è emerso che alcuni clienti sono risultati insolubili per cui il valore contabile dei crediti verso clienti da € 1.977.067,87, risultante dalla situazione patrimoniale alla data del 26/11/2020, è stato ridotto ad € 416.147,67.

Il Commissario ha poi esaminato la situazione contabile al 31/12/2021; grazie a tale disamina si è potuto constatare che tali crediti risultano essere stati parzialmente riscossi e che quindi la valutazione effettuata risulta corretta; in buona sostanza alla data sopra indicata i crediti ancora da incassare risultano essere pari ad € 273.147,67.

Tale valore viene indicato nel prospetto finale rettificato dallo scrivente.

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

#### **- Crediti verso imprese correlate e altre imprese.**

Tali crediti sono relativi alle posizioni nei confronti della Mulazzani srl e della società Carducci srl; per ciò che riguarda la prima dalla contabilità risulta un credito complessivo pari ad €

283.874,96 arrotondato ad € 284.000,00 di cui € 267.628,00 per fatture emesse e per € 16.246,96 per fatture da emettere. La ricorrente e la relazione dell'esperto decurtano tale valore con i debiti nei confronti della medesima Mulazzani srl per € 87.000,00 nonché per euro 168.000,00 per la cessione formale dei beni facenti parte del contratto di affitto di azienda.

Pertanto il valore assunto ai fini concordatari risulta essere pari ad € 29.000,00.

Nei confronti della Carducci srl il credito, in precedenza azzerato per svalutazione, è stato ripristinato a seguito del successo da piano di risanamento e riportato al valore di € 64.000,00.

Nel prosieguo si forniranno informazioni in merito al ripristino del credito in toto.

Pertanto si conferma il valore di tali crediti pari ad € 94.000,00.

#### **- Crediti su preliminari di acquisto e altri crediti**

Tali crediti sono relativi alle caparre e acconti versati dalla ricorrente a seguito di preliminari di acquisto. La ricorrente ha effettuato una forte svalutazione confermata anche dall'esperto e ha indicato in euro 966.000,00 il valore ai fini concordatari di cui euro 950.000,00 per i crediti da preliminari ed euro 16.000,00 per altri crediti quali a titolo esemplificativo credito verso Inail, depositi cauzionali per le utenze ecc.

I preliminari più consistenti sono i seguenti:

- 1) promessa di vendita del 19/12/2003 Colbordolo;
- 2) promessa di vendita via Lombroso Pesaro posizione 1
- 3) promessa di vendita via Lombroso Pesaro posizione 2
- 4) promessa di vendita Colbordolo Opera Pia.

In merito a tutte e 4 le sopracitate situazioni, la ricorrente prevede una definizione bonaria ovvero in sede contenziosa delle suddette posizioni.

Si informa il ceto creditorio di quanto segue:

- in relazione alla prima posizione la ricorrente ha versato al promittente venditore del terreno in sede di preliminare di vendita la somma di € 2.065.685,00 a fronte di un prezzo complessivo di € 3.920.000,00; parallelamente veniva stipulato un contratto di appalto con società Terrama srl per la costruzione di n. 3 capannoni su una parte del terreno sopra indicato per un corrispettivo complessivo di € 3.145.315,00 di cui € 1.291.000,00 incassati alla firma del contratto. Entrambi i contratti sono rimasti inattuati e anzi il promittente la vendita dei terreni, ha segregato i propri beni in un trust promettendoli in vendita a terzi. La ricorrente ha provveduto ad agire giudizialmente per richiedere lo scioglimento del Trust al fine di ricostituire la garanzia patrimoniale del

promittente venditore per poi avviare azione arbitrale per la ripetizione della somma versata. In via prudenziale la posta viene indicata ai fini concordatari in euro 500.000,00 pari a circa il 25% di quanto pagato.

Per la somma incassata di € 1.291.000,00 la ricorrente ha previsto un fondo rischi avente natura chirografaria, di cui si tratterà nel prosieguo della presente relazione.

- In relazione alla seconda posizione si segnala che la ricorrente ha versato la somma di € 195.000,00 a titolo di acconto per l'acquisto di un lotto di terreno di circa 8.100 mq. La compravendita non si è mai perfezionata in quanto la provincia di Pesaro non ha provveduto alla realizzazione della cassa di espansione del fiume Genica propedeutica all'edificazione nella suddetta area. Soluzioni bonarie sono state ricercate con esito negativo e il promittente venditore rivendica il rimborso dell'IMU; la ricorrente ha appostato prudenzialmente il valore di € 75.000,00 ai fini concordatari.
- La terza posizione è analoga alla seconda e la ricorrente che ha pagato la somma di € 50.000,00 a titolo di acconto, apposta ai fini concordatari una somma di € 25.000,00.
- Infine in relazione all'ultima posizione si informa il ceto creditorio che la società ha pagato interamente la somma per l'acquisizione del terreno pari ad € 991.111,21 ma che non è stato effettuato il trasferimento di proprietà per la carenza di fondi relativi al pagamento dell'imposta di registro. Il valore che la ricorrente ha indicato ai fini concordatari è stato determinato sulla base delle stime effettuate dal perito di parte per valorizzare i terreni di proprietà per i lotti analoghi.

Tale valore viene determinato in € 350.000,00.

In definitiva il valore ai fini concordatari che la ricorrente indica per i crediti sui preliminari ammonta complessivamente ad € 950.000,00 ritenuti congrui dall'esperto.

Il Commissario allo stato conferma tale valore.

#### **- Canoni di locazione**

Trattasi dei canoni che l'affittuaria deve pagare in forza del contratto di affitto di azienda; la ricorrente ha inserito nel piano un anno di affitti prima della vendita dell'azienda e, visto il decreto di apertura della procedura competitiva ai sensi ex art. 163-bis L.F. che fissa l'udienza per la vendita per il giorno 11/10/2021, il sottoscritto Commissario ritiene di confermare tale valore stimato in euro 48.000,00 anche perché interamente incassato alla data di redazione della presente.

#### **- Crediti Tributari**

Trattasi delle ritenute subite a seguito di lavori di ristrutturazione che, visto anche l'esiguità dell'importo, il Commissario conferma come valore

#### **-Ratei e risconti attivi**

Nella situazione contabile al 26/11/2020 la voce presenta un saldo di € 106.27 che risulta azzerata in sede concordataria.

Il Commissario conferma l'azzeramento.

### **PASSIVO**

Per quanto riguarda i debiti, il Commissario ribadisce al ceto creditorio che la proposta prevede una falcidia solo per i creditori chirografari, per l'iva di rivalsa, per i debiti tributari degli enti locali, nello specifico per IMU e TASI, 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 € 313.100,00 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 630.000,00 che sono state suddivise in due macro voci: quanto ad euro 332.000,00 quali spese di procedura e quanto ad euro 298.000,00 quale spese per rischi di gestione; nel dettaglio tali spese ricomprendono le seguenti uscite che saranno sostenute durante la procedura:

#### **-Spese per compenso commissario giudiziale**

La ricorrente ha stimato in € 130.000,00 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 € 143.600,00 i compensi per i professionisti per l'assistenza prestata ai fini dell'accesso alla procedura di concordato preventivo sulla base dei rapporti contrattuali.

#### **-Spese di gestione**

La ricorrente ha stimato che per la gestione e il mantenimento della procedura si sosterranno spese per euro 217.640,00 dovute ad assicurazioni, costi proprietà immobiliari, intermediazioni consulenze generiche, ecc.

**- Fondo rischi procedura**

La ricorrente ha anche accantonato prudenzialmente un somma pari ad € 135.000,00, all'interno delle spese in prededuzione; di tale importo una somma pari ad euro 55.000,00 è stata prevista come fondo generico in prededuzione; mentre è stata accantonata un somma pari ad euro 80.000,00 per eventuali oneri legali ed amministrativi che potrebbero sorgere.

**- Fondo interessi legali crediti privilegiati in prededuzione**

Sono state accantonate somme per euro 3.760,00 per gli interessi legali sui crediti privilegiati in prededuzione.

Il sottoscritto Commissario fin d'ora informa il ceto creditorio che le poste soprindicate relative ai fondi rischi, 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 € 630.000,00 viene confermato dal Commissario sulla base dei documenti ricevuti salvo eventuali rettifiche dettagliate nel prosieguo.

**CREDITORI IPOTECARI PAGAMENTO AL 100%**

La ricorrente ha indicato l'incapienza di alcuni 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 ai suddetti creditori ipotecari pari al 100% dell'importo realizzato dalla vendita degli immobili su cui grava la garanzia.

Si informa il ceto creditorio che vi sono anche altri beni ipotecati per i quali il debito residuo ipotecario è inferiore al valore di stima e quindi per i medesimi non vi è il declassamento a chirografario.

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 tali crediti ipotecari, indicati nella proposta, sono formati dal debito verso BPER banca ( ex UBI) per euro 1.247.000,00 e dal debito verso Intesa san Paolo per euro 694.000,00; in definitiva il debito nei confronti dei creditori ipotecari previsto in pagamento al 100% ammonta complessivamente ad euro 1.940.000,00.

Il perito nominato dal Commissario determina il valore degli immobili gravati da ipoteca in complessivi € 2.038.000,00 a cui ovviamente occorre aggiungere il prezzo di vendita dell'immobile assoggettato a procedura esecutiva pari ad € 684.754,18; da ciò scaturisce che il valore totale dei beni ipotecati ammonta ad € 2.722.754,18.

Come già indicato, alcuni beni sono capienti mentre altri non lo sono in riferimento al debito ipotecario da estinguere e a tal fine si informa il ceto creditorio che il debito ipotecario complessivo ammonta ad € 4.749.000,00.

In definitiva, analizzando le capienze e non, il valore del debito ipotecario che verrà pagato al 100% in funzione del prezzo di realizzo dei beni ammonta ad € 1.246.103,72 depurato già dalla vendita dell'immobile ex Hotel International di cui sopra e così suddiviso: quanto ad € 1.156.000,00 per ipoteche Bper (ex Ubi) ed € 90.103,72 per ipoteche Intesa San Paolo (già Intrum)

Pertanto in ossequio alla perizia del dott. Baioni, si riconduce il valore dei crediti ipotecari a tale importo.

Il Commissario procede alla rettifica sulla base di tali valutazioni.

### **CREDITORI PRIVILEGIATI PAGAMENTO AL 100%**

La ricorrente suddivide tali debiti in base alla tipologia del privilegio come previsto dall'art. 2751 bis, 2752 e 2753 del codice civile; il Commissario analizzando le varie poste espone quanto segue:

#### **Privilegi art. 2751-bis n. 1 (debiti verso i dipendenti )**

Trattasi di debiti relativi al Fondo T.F.R relativo sia agli impiegati che agli operai per complessivi euro 217.292,94.

La ricorrente ha ricevuto una proposta di acquisto irrevocabile dell'azienda, come sopra indicato, per un importo di euro 300.000,00 da pagarsi in parte mediante accollo del suddetto TFR. La procedura competitiva aperta ai sensi ex art. 163-bis L.F. prevede anch'essa la

possibilità per l'aggiudicatario di pagare parzialmente l'acquisto dell'azienda tramite accollo del trattamento di fine rapporto.

A fronte di ciò il Commissario conferma tale importo di euro 217.000,00 con le modifiche di cui *infra* in sede di definizione dell'atto di cessione dell'azienda

**Privilegi art. 2751-bis n. 2,3,5 (debiti verso professionisti, agenti, coltivatori diretti e artigiani)**

Tali debiti comprendono sia fatture già ricevute che fatture da ricevere e, complessivamente, ammontano ad euro 151.035,00 al lordo dell'IVA laddove dovuta.

La ricorrente ha previsto sia per i crediti privilegiati che per i crediti chirografari, il degrado dell'IVA di rivalsa a credito chirografario in quanto non è stato possibile individuare il bene o il servizio gravato dal privilegio speciale ex art. 2758 comma 2 codice civile. Tale declassamento dell'IVA è supportata dalla relazione del professionista ai sensi ex art. 160 L.F. che attesta che i beni, di cui al privilegio speciale, non sono rinvenibili e pertanto in ipotesi fallimentare il creditore non avrebbe un livello di soddisfazione superiore a quello previsto nel piano concordatario. Infatti, non essendo rinvenibile il bene su cui grava il privilegio, il valore realizzabile sarebbe pari a zero.

Si segnala al ceto creditorio che solo l'iva dei professionisti mantiene il privilegio della sorte di cui all'art. 2751-bis n. 2 ciò in quanto espressamente previsto dall'art 1 comma 474 della legge 27/12/2017 n. 205 ( legge di bilancio per il 2018) che ha equiparato il privilegio dell'IVA al privilegio mobiliare vantato dalla sorte.

In conclusione il Commissario conferma l'importo dei crediti privilegiati di cui all'art. 2751-bis n. 2,3,5 di euro 146.000,00.

**Debiti tributari**

Trattasi di debiti tributari relativi ad IVA, Irap, Ires, IMU/TASI e ritenute non versate sulle retribuzioni dei dipendenti e sui compensi dei professionisti per complessivi € 1.511.000,00; nel dettaglio tali debiti sono rappresentati per euro 137.000,00 da IMU/TASI; per euro 787.000,00 dal debito IVA e per euro 586.000,00 dagli altri debiti tributari.

**Debiti per IMU/TASI**

Per tali debiti la ricorrente prevede la declassazione a debito chirografario in quanto non vi è la capienza dell'attivo mobiliare e non è applicabile la sussidiarietà immobiliare prevista dall'art. 2776 del codice civile per i crediti dello stato.

Tale situazione è attestata dal professionista il quale afferma, nella sua relazione ai sensi ex art. 160 c.2 L.F., che il privilegio ex art. 2752 comma 3 del codice civile che assiste i crediti per i tributi locali non trova soddisfazione nell'attivo mobiliare per la sua incapacienza e quindi, in caso di procedura fallimentare, non si avrebbe un ipotesi di realizzo superiore a quanto indicato nel piano.

A fronte di ciò il Commissario conferma il declassamento di tale debito tributario a debito chirografario con diritto di voto per il creditore.

#### **Debiti per IVA**

Per tale categoria di debiti la ricorrente prevede il pagamento integrale.

Il Commissario conferma quanto previsto nel piano.

#### **Altri debiti tributari ( IRPEF, IRES, IRAP)**

Per tale categoria di debiti la ricorrente prevede il pagamento integrale.

Il Commissario conferma quanto previsto nel piano.

#### **Altri debiti**

La ricorrente indica l'importo di euro 2.000,00 come altri debiti che dalla situazione contabile al 26/11/2020 sono costituiti dal debito INPS.

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

#### **Fondi concordatari**

Nella categoria dei crediti privilegiati la Società ha appostato prudenzialmente un fondo generico pari ad euro 150.000,00 per spese da sostenere.

Il Commissario ritiene che tale posta sia corretta anche in virtù degli interessi che dovranno essere calcolati a norma ex art. 55 L.F. e pertanto conferma tale importo

#### **CREDITORI CHIROGRAFARI PAGAMENTO PRESUNTO 18,70%**

In tale classe sono inseriti i debiti verso i fornitori, verso le banche, l'IVA di rivalsa, i debiti per IMU/TASI, la quota di credito ipotecario che non trova capienza sugli immobili e altri debiti per complessivi euro 8.823.000,00.

Il Commissario ribadisce ancora una volta che, come sopra già indicato, l'IVA di rivalsa su crediti privilegiati e chirografari, è stata declassata a credito chirografario non essendo possibile rinvenire il bene su cui grava il privilegio speciale di cui all'art. 2758 codice civile.

Nello specifico il debito iva di rivalsa nei confronti di tutti i fornitori, privilegiati e non, che hanno emesso fattura nei confronti della ricorrente, complessivamente ammonta ad euro 66.120,79.

Da tale importo va defalcata la somma di euro 417,53 che è l'iva su una prestazione di un professionista la quale gode del medesimo privilegio della sorte come già indicato, oltre all'importo di euro 57.253,06 che è relativa all'IVA sul credito della società APA GROUP SRL in liquidazione, che ha rinunciato al proprio credito come risulta da lettera acquisita agli atti.

In definitiva l'importo dell'IVA di rivalsa declassata a debito chirografario ammonta complessivamente ad euro 8.450,20. Nel prosieguo si evidenzierà l'IVA dei creditori privilegiati declassata a chirografo.

**Si segnala che i creditori privilegiati avranno diritto di voto solo ed esclusivamente per l'importo dell'iva di rivalsa per la quale è prevista la falcidia e di cui si tratterà con maggior dettaglio nel prosieguo.**

La stessa situazione sopra indicata in merito alla votazione spetta agli enti locali per l'IMU/TASI che vengono declassate a debito chirografario; il Commissario poi indicherà, successivamente nella presente relazione, gli importi di competenza dei vari Comuni ai fini della votazione.

#### **Fondi concordatari**

Tra le poste chirografarie la società ha inserito un fondo rischi per complessivi euro 1.691.000,00 che risulta essere così composto: per euro 150.000,00 quale fondo generico per spese impreviste; per euro 250.000,00 quale fondo per la causa legale denominata "San Lorenzino" a seguito di procedura arbitrale promossa da Edilocan e per euro 1.291.000,00 per la caparra passiva ricevuta da Terrama srl a seguito della stipula di un contratto di appalto datato 19/12/2003 mai attuato.

La ricorrente evidenzia che la società Terrama da allora non ha mai richiesto la restituzione di tale importo e, benché manifesti dubbi sul fatto che la medesima ne avrebbe titolo visto il tempo passato, prudenzialmente apposta un fondo di tale importo.

Il Commissario ritiene corretto tale fondo.

#### **GARANZIE PRESTATE**

La ricorrente evidenzia nella proposta concordataria la presenza di garanzie fideiussorie per un importo garantito complessivo di euro 7.407.000,00; una quota di tale importo garantito, pari ad euro 6.792.000,00, è relativo a garanzie rilasciate a favore di ex Banca Marche nell'interesse della partecipata Mulazzani & D. Building Group Srl in liquidazione.

Il valore della quota di partecipazione è pari all'80% del capitale della partecipata ed è iscritta a bilancio della società Mazzini al prezzo simbolico di euro 1 ciò in quanto la partecipata ha un patrimonio netto negativo pari ad euro 4.466.145,00 come risulta dal bilancio al 31/12/2019.

La ricorrente ha presentato istanza ai sensi ex art. 167 L.F. al fine di essere autorizzata alla cessione di tale quota al prezzo di euro 1 in forza di un preliminare di vendita pendente in base al quale l'acquirente acquisterebbe la quota a tale prezzo con liberazione totale della ricorrente dall'obbligo fideiussorio assunto. Il Commissario ha visionato la documentazione allegata alla suddetta istanza e, rilevato che vi è l'accettazione da parte del creditore ipotecario REV (PURPLE SPV acquirente il credito di ex Banca Marche) alla liberazione della società Mazzini, ha espresso parere favorevole alla cessione della partecipazione così come stabilito dal preliminare. Di fatto quindi viene azzerato il rischio di escussione della fideiussione di euro 6.792.000,00. Il Tribunale con decreto del 23/08/2021 ha autorizzato la vendita della quota al prezzo indicato purché vi sia effetto liberatorio dall'obbligo fideiussorio per la ricorrente.

In data 17/09/2021 il sottoscritto commissario ha ricevuto una richiesta di proroga per il closing, a seguito di necessità, da parte dell'acquirente, di esaminare l'ulteriore documentazione richiesta. Il termine è stato spostato al 08/10/2021; successivamente essendo sorte ulteriori criticità, è stata richiesta una ulteriore proroga fino al 29/10/2021.

Purtroppo la complessità dell'operazione ha fatto nuovamente slittare il closing che è avvenuto solamente in data 19/01/2022 previa ulteriore richiesta di autorizzazione da parte del Tribunale ex art. 167 L.F. poiché erano state modificate alcune condizioni e clausole.

In tale data è stata altresì rilasciata la liberatoria da qualsiasi fideiussione e garanzia prestata come risulta dai documenti che il Commissario tiene agli atti.

La rimanente quota garantita pari ad euro 615.000,000 è relativa alla garanzia prestata in favore di Prelios ( ex Intesa S. Paolo) nell'interesse della società Flavia Costruzioni srl in liquidazione per il finanziamento ipotecario relativo all'immobile denominato Hotel International; la ricorrente evidenzia che parte di tale garanzia, per un importo di circa euro 160.000,00, è stata rimborsata a seguito di vendita in esecuzione immobiliare del suddetto immobile.

Per ciò che riguarda la differenza, la ricorrente riferisce che da visure effettuate sulle proprietà della società Flavia Costruzioni srl in liquidazione, è emerso che la medesima è proprietaria di un opificio su cui grava un mutuo decennale stipulato nel 2010 con ex Banca Marche e che ormai è quasi estinto; ciò per significare che il rischio di escussione della fideiussione prestata è remoto in considerazione del valore del suddetto immobile.

Tuttavia, in via prudenziale, la ricorrente segnala che il fondo concordatario di euro 1.691.000,00 sopra indicato, sia capiente ad accogliere anche questo possibile rischio.

Il Commissario conferma tale rischio nel suddetto fondo.

### **CREDITI POSTERGATI/RINUNCIATI**

Dalla contabilità della ricorrente, risultano finanziamenti infruttiferi ricevuti dai soci per complessivi euro 313.100,00 che vengono azzerati in ossequio alla postergazione dei medesimi di cui all'art. 2467 del codice civile.

Inoltre vi sono debiti commerciali nei confronti del Socio APA Group srl, per complessivi euro 339.095,00 che vengono azzerati a seguito di lettera di rinuncia al proprio credito da parte del socio.

## **4. ADEMPIMENTI DEL COMMISSARIO GIUDIZIALE**

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.

### **4.1 FALCIDIA DEI CREDITI PRIVILEGIATI**

Innanzitutto si anticipa già in questa fase, che i creditori privilegiati e ipotecari per i quali è previsto il pagamento integrale del proprio credito non hanno diritto di voto a meno che non rinunzino al proprio privilegio come previsto dall'art. 177 L.F..

Detto ciò di seguito vengono illustrate le "deroghe" che la ricorrente ha previsto.

#### **4.1.a. IVA DI RIVALSA art 2758 codice civile**

La proposta, come già indicato, prevede il declassamento a chirografo dell' IVA di rivalsa stante la relazione ex art. 160 L.F. allegata alla proposta redatta dal Dott. Baioni, che attesta che la soddisfazione del credito privilegiato non è inferiore a quella realizzabile, in ragione della collocazione preferenziale, sul ricavato in caso di liquidazione.

Pertanto, sia i creditori chirografari sia i creditori privilegiati, non hanno il privilegio di cui all'art. 2758 codice civile per l'IVA di rivalsa che quindi viene declassata a credito chirografario con conseguente falcidia del medesimo .

In definitiva, mentre i creditori chirografari parteciperanno per l'intero valore del loro credito alla votazione della proposta, i creditori privilegiati, muniti di privilegio di cui all'art. 2751 bis codice civile n.3 e 5 (agenti di commercio e artigiani), parteciperanno al voto solo ed esclusivamente per l'importo dell'IVA. A fronte di quanto sopra indicato si predispone il seguente prospetto per

indicare “il valore” del voto dei creditori privilegiati per l’IVA declassata come proposto:

<b>FORNITORI PRIVILEGIATI ART. 2751-BIS N.3 E 5 C.C.</b>	<b>CREDITO PRIVILEGIATO</b>	<b>IVA CHIROGRAFARIA</b>	<b>VALORE VOTO</b>
AIUDI GIANFRANCO	€ 241,00	€ 53,02	€ 53,02
BASILI GOMME SNC	€ 20,49	€ 4,51	€ 4,51
ORMO SAS	€ 858,17	€ 188,80	€ 188,80
<b>ISOCLIMA 2 DI POLEI SAS *</b>	€ 3.329,06	€ 230,50	€ 230,50
<b>GATTO SNC *</b>	€ 4.097,00	€ 901,34	€ 901,34
<b>CONS. PER L'URB. P.P. S. LORENZINO*</b>	€ 6.110,25	€ 1.344,26	€ 1.344,26
PREDIL DI MIGNANI & C. SAS	€ 1.632,77	€ 359,21	€ 359,21
ECISMA DI ALESSANDRINI & C SNC	€ 1.100,00	€ 242,00	€ 242,00
ADRIATICA ASFALTI SRL UNIP.	€ 728,28	€ 160,22	€ 160,22
GALEAZZI SRLS	€ 2.990,87	€ 657,99	€ 657,99
<b>TOTALE</b>	<b>€ 21.107,89</b>	<b>€ 4.141,85</b>	<b>€ 4.141,85</b>

Si segnala che a seguito della dichiarazione di credito pervenuta, i creditori indicati in grassetto nella tabella e con un asterisco, hanno precisato che il loro credito è chirografario e pertanto il valore del voto dei privilegiati per l’IVA di rivalsa passa da euro 4.141,85 ad euro 1.665,75.

#### **4.1.b. DEBITI TRIBUTARI ART 2752 codice civile PER IMU/TASI**

Passando ad un altro aspetto della proposta, il Commissario ribadisce che anche per i debiti tributari nei confronti degli enti locali, muniti di privilegio ai sensi ex art. 2752 comma 3 del codice civile, è previsto un declassamento a chirografo stante l’attestazione del professionista redatta ai sensi ex art. 160 L.F. Tale declassamento è dovuto al fatto che l’art. 2776 non prevede la sussidiarietà dei tributi locali sul patrimonio immobiliare e, visto appunto l’incapienza del patrimonio mobiliare, i debiti per IMU/TASI sono inseriti nella categoria dei chirografari per i quali è prevista la falcidia. Pertanto i Comuni avranno diritto di voto per l’importo declassato a chirografo come evidenziato dal seguente prospetto elaborato con le dichiarazioni di credito pervenute relativamente all’importo indicato.

In altre parole gli enti locali hanno indicato il loro credito come privilegiato, ma in forza di quanto sopra indicato, il credito viene considerato chirografario come segue:

<b>COMUNI</b>	<b>CREDITO CHIROGRAFARIO</b>	<b>CREDITO IN PREDEDUZIONE</b>	<b>VALORE VOTO</b>
PESARO	65.356,00	1.255,00	65.356,00
VALLEFOGLIA	94.625,00	853,00	94.625,00
MONTELABBATE	31.069,00	1.338,08	31.069,00
<b>TOTALE</b>	<b>191.050,00</b>	<b>3.446,08</b>	<b>191.050,00</b>

Si evidenzia, tuttavia, che una parte del credito dichiarato dai comuni è stato indicato come prededucibile in quanto formatosi nel periodo successivo alla presentazione della domanda di concordato ai sensi ex art. 161 comma 6 L.F. e fino al 16/12/2020 data di scadenza del pagamento della seconda rata a saldo del 2020.

Il Commissario ritiene corretta tale impostazione e pertanto viene inserita come indicato dai creditori enti locali stante anche l'esiguità dell'importo.

Si segnala che la ricorrente nella proposta ha previsto tra le spese di gestione in prededuzione una somma di euro 48.981 che si ritiene che comprenda quanto indicato dagli enti locali in prededuzione.

In data 09/02/2022 il Commissario ha ricevuto una PEC da Marche Multiservizi la quale precisa il proprio credito in complessivi euro 481,15 di cui euro 48,08 in privilegio quale iva di rivalsa ai sensi ex art 2758 comma 2 codice civile ed euro 183,00 in privilegio ex art. 2752 comma 3 del codice civile ed il residuo pari ad euro 250,07 in chirografo.

Il Commissario anche per tale creditore ribadisce quanto sopra menzionato e declassa l'intero credito quale credito chirografario in ossequio all'attestazione del professionista sopra citata sia per ciò che riguarda l'Iva di rivalsa, sia per i debiti tributari assistiti da privilegio di cui all'art. 2752 comma 3 codice civile.

In definitiva si assume ai fini del voto l'importo richiesto dal creditore pari ad euro 481,15 invece che euro 201,71 come indicato dalla ricorrente vista anche l'esiguità della differenza.

#### **4.1.c. 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 dalla ricorrente che individua l'incapienza dei suddetti beni per € 2.717.000,00 oltre ad euro 92.000,00 per ulteriori costi diretti e quindi complessivamente per euro 2.809.000,00. A fronte di ciò la differenza viene declassata a credito chirografario con conseguente diritto di voto.

Il perito nominato dal commissario stima il valore degli immobili, su cui grava un valore residuo ipotecario superiore, in euro 1.050.000,00 per cui l'incapienza ammonta ad euro 1.313.233,00 che viene declassato a chirografario.

Ovviamente occorre sempre tener conto anche dell'immobile assoggettato a procedura esecutiva che il perito non ha stimato per le motivazioni di cui sopra ma che la ricorrente ha indicato correttamente nel piano concordatario.

Pertanto si ritiene opportuno sintetizzare la situazione per i crediti ipotecari che non trovano capienza sui beni 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.

Situazione di partenza come da proposta concordataria:

<b>BANCHE</b>	<b>CREDITO AL 26/11/2020</b>	<b>VALORE IMMOBILE</b>	<b>VALORE IMMOBILE PERITO TRIBUNALE</b>	<b>INCAPIENZA CHIROGRAFO</b>	<b>VALORE VOTO</b>
BPER (GIA' UBI BANCA)	2.363.233,00	1.200.000,00		1.163.233,00	1.163.233,00
COSTI DIRETTI IMPUTABILI	60.000,00			60.000,00	60.000,00
<b>TOTALE BPER (GIA'UBI)</b>	<b>2.423.233,00</b>	<b>1.200.000,00</b>		<b>1.223.233,00</b>	<b>1.223.233,00</b>
INTESA SAN PAOLO	2.194.000,000	640.000,00		1.554.000,000	1.554.000,00
COSTI DIRETTI IMPUTABILI	32.000,00			32.000,00	32.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>2.226.000,00</b>			<b>1.586.000,00</b>	<b>1.586.000,00</b>

Il sottoscritto in data 15/09/2021 ha ricevuto l'esito della esecuzione immobiliare per l'immobile relativo all'Hotel International dalla quale è risultato che la cessione è stata effettuata al prezzo di euro 684.754,18 contro gli euro 640.000,00 previsti in proposta; si è potuto anche constatare, che l'istituto di credito, creditore ipotecario, ( INTESA SAN PAOLO) ha precisato il proprio credito nella suddetta procedura esecutiva, in euro 2.197.740,30 contro euro 2.194.000,00 indicato in proposta.

Inoltre il Commissario ha chiesto chiarimenti in merito alla natura dei costi direttamente imputabili pari ad euro 92.000,00; l'attestatore ha chiarito che trattasi di una stima forfettaria pari al 5% del valore di stima, accantonata prudenzialmente in qualità di oneri di liquidazione; a seguito di tale chiarimento, ed in considerazione che la procedura non dovrà sostenere alcun onere nella vendita dei suddetti beni che saranno tutti a carico dell'acquirente, lo scrivente ritiene opportuno azzerare tali costi.

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

<b>BANCHE</b>	<b>CREDITO AL 26/11/2020</b>	<b>VALORE IMMOBILE</b>	<b>VALORE IMMOBILE PERITO TRIBUNALE</b>	<b>INCAPIENZA CHIROGRAFO</b>	<b>VALORE VOTO</b>
BPER (GIA' UBI BANCA)	2.363.233,00	1.200.000,00	1.050.000,00	1.313.233,00	1.313.233,00
<b>TOTALE BPER (GIA'UBI)</b>	<b>2.363.233,00</b>	<b>1.200.000,00</b>		<b>1.313.233,00</b>	<b>1.313.233,00</b>
INTESA SAN PAOLO	2.197.740,30	684.754,18		1.512.986,12	1.512.986,12
<b>TOTALE</b>	<b>2.197.740,30</b>			<b>1.512.986,12</b>	<b>1.512.986,12</b>

Pertanto il valore del voto dei creditori ipotecari declassati a chirografo ammonta a complessivi euro 2.826.219,12 suddivisi ovviamente per singolo istituto di credito a cui ovviamente si aggiunge il rispettivo credito chirografario.

#### **4.2 POSIZIONE CONSORZIO SAN LORENZINO**

In data 06/08/2021 il Commissario ha ricevuto una PEC dal Consorzio per l'urbanizzazione del Piano Particolareggiato denominato S. Lorenzino di Pesaro, con la quale veniva dichiarato il credito che è risultato quasi coincidente con quanto previsto nella proposta con una lieve differenza come indicato nello schema di cui *infra* al n. 11.

In tale PEC il creditore avanza la richiesta in prededuzione degli oneri futuri da sostenere per terminare la lottizzazione stimando la quota di competenza della ricorrente, partecipante al Consorzio per 138,611/1000, in circa euro 180.194,00 oltre IVA di legge.

La ricorrente, nella proposta, non tratta nello specifico tale situazione ma il perito di parte che ha stimato il comparto, ha indicato nella propria perizia l'importo di euro 63.000,00 quale quota di competenza della Mazzini per le opere di urbanizzazione da completare.

Il medesimo perito specifica come ha determinato la quota di competenza della Società, indicando che delle opere previste sono state completate le rotatorie e buona parte delle opere stradali, completate le reti fognarie, enel, telecom, gas e acqua mentre rimane da completare il bacino di accumulo temporaneo e sistemazione Rio Genga ed aree di pertinenza, da cui una percentuale di avanzamento lavori di circa il 90%.

Esso indica che il costo complessivo aggiornato, relativo alle opere di urbanizzazione, viene stimato in circa euro 4.522.000,00 di cui il 90% pari a circa euro 4.070.000,00 già sostenuto con quindi costi ancora da sostenere pari ad euro 452.000,00; tali costi sono relativi all'intero comparto di cui i lotti A2 C e D, che qui interessano, possiedono una quota pari al 45,42%. Pertanto applicando tale percentuale alle spese ancora da sostenere risulta che esse ammontano ad euro 205.000,00 circa di cui il 30,5% relativo alla quota di proprietà della Mazzini e quindi per circa euro 63.000,00.

A prescindere poi dall'ammontare delle spese per le opere di urbanizzazione, lo scrivente segnala quanto segue in merito alla richiesta del Consorzio alla prededuzione degli oneri futuri stimati a seguito di approfondimenti effettuati.

La Suprema Corte di Cassazione, con la sentenza n° 3003 del 16/02/2016, ha stabilito che ai fini della prededucibilità dei crediti, è necessario un collegamento occasionale o funzionale del

credito alla procedura, inteso non soltanto con riferimento al nesso tra l'insorgere del credito e gli scopi della procedura, ma anche con riguardo alla circostanza che il pagamento del credito rientri negli interessi della massa e dunque risponda agli scopi della procedura. La prededuzione attua un meccanismo destinato a regolare le obbligazioni che interferiscono con l'amministrazione della procedura e influiscono sugli interessi dell'intero ceto creditorio.

Ora se il concordato avesse previsto attività edificatoria sul terreno in questione, è chiaro che gli oneri di urbanizzazione, dal cui pagamento dipende il rilascio dei titoli abilitativi necessari alla vendita degli immobili, sarebbero stati un costo prededucibile, perché influente sugli interessi dell'intero ceto creditorio.

Tuttavia, essendo prevista nella proposta concordataria la sola vendita del terreno con la sua sola capacità edificatoria, questi costi dovranno essere sostenuti dal futuro acquirente il quale è tenuto ad aderire al consorzio di urbanizzazione, se vuole poi realizzare l'opera edificatoria.

Nella proposta concordataria nulla viene detto in merito alla necessità di dover aderire al Consorzio e dell'entità delle opere di urbanizzazione da corrispondere; tali oneri sono indicati, come già detto, nella perizia di stima del perito di parte ai fini della edificabilità, ma anche qui nulla viene indicato in merito alla adesione al Consorzio.

Il Commissario ha richiesto approfondimenti in merito e la ricorrente ha ribadito che trattasi di opere future stimate non ancora realizzate e che di conseguenza non si può parlare di prededuzione.

Ora, sulla base di quanto sopra indicato, il fatto che il creditore indichi le spese stimate per il completamento delle opere di urbanizzazione in euro 180.194,00 mentre il perito di parte le determini in euro 63.000,00, con un sensibile divario, rafforza ancor di più l'incertezza di tali spese.

Il sottoscritto Commissario ha voluto approfondire ancora di più la problematica e ha chiesto e ottenuto una copia dello statuto del Consorzio al fine di verificare le clausole statutarie; il legale della ricorrente ha fornito tale documento e si è potuto prendere visione che il medesimo prevede all'art. 5 che *“Al Consorzio possono aderire tutti i proprietari dei terreni compresi nel comparto edilizio.....omissis”* e al successivo art. 6 comma 2 viene indicato che *“ In caso di alienazione di tutta la proprietà posseduta nel comparto, dovrà aversi sostituzione della persona dell'avente diritto, previo accollo degli oneri e degli obblighi del dante causa, obbligato l'alienante ad indicare ciò nell'atto di vendita omissis .....*”

A fronte di quanto previsto nello statuto appare evidente che chi si aggiudicherà tale terreno, dovrà aderire al Consorzio previa indicazione di ciò nell'atto di vendita e, aggiunge lo scrivente, nel bando di vendita competitiva che si dovrà esperire.

Peraltro la stima dei terreni è stata effettuata allo stato di fatto attuale in cui le opere in questione non sono state ancora realizzate; è evidente che ove l'ultimazione delle opere di urbanizzazione avvenisse prima della vendita essa incrementerebbe il valore dei cespiti, rendendo di fatto la partita neutra.

Il perito nominato dal Commissario ha tra l'altro segnalato che la convenzione è scaduta e che quindi necessita di rinnovo che sarà verosimilmente effettuato in sede di cessione gratuita delle aree al Comune.

Concludendo quindi si ritiene corretta la non indicazione nella proposta di tali oneri in prededuzione che dovranno essere sostenute dall'acquirente, e che comunque allo stato attuale sono solo stimati e non certi.

Tuttavia si segnala che prima della vendita il Consorzio dovrà sostenere quelle spese minime propedeutiche a far sì che si possa giungere alla stipula della convenzione con il Comune che potranno essere sostenute dalla ricorrente pro quota, salvo poi essere eventualmente rimborsate dal futuro acquirente, senza aver un impatto negativo sulla procedura.

Si ritiene che l'informativa data al ceto creditorio in merito, sia ampia e sufficientemente esplicativa in relazione alla possibilità che il mancato pagamento degli oneri di urbanizzazione, renda impossibile il rinnovo della Convenzione con il Comune con conseguente perdita della capacità edificatoria e quindi riduzione del valore del lotto.

#### **4.3 TERRENO OPERA PIA**

Per tale situazione il Commissario ha richiesto alcuni chiarimenti in merito al valore fornito e alla collocazione nel piano di tale posta attiva; in relazione alla prima questione la ricorrente ha ribadito che il valore fornito a tale posta, pari ad euro 350.000,00, è stato determinato desumendolo dalle stime effettuate dal perito per lotti analoghi e limitrofi. A fronte di ciò si è ritenuto opportuno richiedere i dati di tale terreno al fine di fornire al perito nominato dal Commissario, la documentazione necessaria per provvedere ad una sua valutazione per verificarne la congruità.

Il Commissario ha potuto anche visionare il preliminare dal quale si evince, e quindi si conferma, che la ricorrente ha pagato interamente il prezzo di acquisto del terreno; in tale

preliminare è prevista una penale di euro 200 al giorno in caso di mancata stipula del rogito definitivo che doveva effettuarsi entro il 31/12/2018. A fronte di ciò il sottoscritto ha richiesto chiarimenti e il legale della Mazzini ha comunicato che ritiene che la penale non sarà dovuta anche perché la ricorrente ha sempre pagato l'IMU su tali terreni come previsto nel preliminare,( ad eccezione di una quota debitamente indicata quale credito chirografario) sollevando di fatto l'Opera Pia da qualsiasi esborso finanziario dovuto alla mancata stipula del rogito. Con ciò si vuol indicare che la promittente venditrice non ha subito danni dalla mancata vendita per la quale, si ribadisce, ha già introitato l'intero prezzo.

Tuttavia si segnala che la clausola penale è prevista nel contratto firmato da entrambe le parti e che per farla valere, l'Opera Pia dovrebbe avviare una causa civile.

In data 17/11/2021 il sottoscritto ha ricevuto PEC dall'Opera Pia con la quale la medesima precisa il proprio credito in euro 23.365,25 di cui si tratterà più analiticamente *infra* nel paragrafo 5, oltre ad ogni altro onere derivante da tutta la documentazione intercorsa tra le parti; con ciò si vuole informare che la creditrice, sulla base di quanto indicato nella dichiarazione di credito, sembra che non abbia rinunciato a far valere tale clausola prevista per la mancata stipula dell'atto notarile di compravendita.

In definitiva allo stato attuale non è possibile indicare quale sarà l'evoluzione della situazione; di certo la creditrice dovrà avviare un contenzioso per l'ottenimento di tale penale con tutta l'aleatorietà e durata che potrebbe avere l'eventuale causa civile.

Il sottoscritto Commissario ritiene di aver dato ampia informativa su questa posizione ed il ceto creditorio è in grado di esprimere un voto cosciente e consapevole del rischio economico in essere.

Il perito nominato dal Commissario ha determinato il valore di tale terreno, sulla base del valore dei terreni limitrofi, in euro 360.000,00 che si assume quale valore realizzabile

In relazione alla seconda questione, tale posta è stata indicata come credito e non come terreno in quanto, benché sia stato saldato completamente il prezzo, non si è effettuato il passaggio di proprietà per carenza di liquidità per il pagamento dell'imposta di registro.

La ricorrente ha chiarito che in caso sia individuato l'acquirente, si procederà con la cessione del preliminare al fronte del corrispettivo facendo intervenire in atti anche l'Opera Pia .

Il Commissario, a fronte di ciò, ritiene corretta l'appostazione tra i crediti di tale posta.

#### **4.4 COSTI DI INTERMEDIAZIONE**

Il Commissario, ha chiesto chiarimenti in merito a tale posta risultante pari ad euro 72.688,00 indicata nelle spese in prededuzione; la ricorrente ha chiarito che trattasi di spese di gestione per le vendite immobiliari qualora venissero effettuate con la collaborazione di agenzie immobiliari.

Poiché è intenzione del Commissario affidare le vendite a soggetto specializzato di cui all'art. 107 L.F., si ritiene che tali costi non saranno sostenuti e pertanto lo scrivente azzera tale importo.

Questo per informare il ceto creditorio che si libereranno risorse per i creditori chirografari.

#### **4.5 CAUSE**

In considerazione del periodo di tempo intercorso dalla data di redazione della proposta alla data di redazione della presente relazione, il Commissario ha richiesto aggiornamenti sullo stato di fatto dei vari contenziosi in essere e menzionati dalla ricorrente allo scopo di informare il ceto creditorio circa le tempistiche di soluzione delle varie posizioni:

##### **4.5.1 PROMESSA DI VENDITA del 19/12/2003 - Colbordolo;**

In merito a questa posizione, il legale della ricorrente riferisce che allo stato è stata promossa soltanto domanda volta ad accertare la nullità del Trust in cui il bene dedotto in contratto è stato segregato; la causa è rubricata al n. 762/2021 del Tribunale di Pesaro e la sentenza difficilmente potrà intervenire prima della fine del 2022. Avendo controparte preannunciato l'intendimento di avanzare proposta transattiva si è soprasseduto all'avvio dell'arbitrato per la risoluzione del preliminare ed il recupero delle somme pagate anche al fine di evitare di sostenere ulteriori spese.

##### **4.5.2 PROMESSA DI VENDITA VIA LOMBROSO PESARO POSIZIONI 1 E 2**

In merito a queste 2 posizioni il legale della ricorrente riferisce che ad oggi non sono ancora state avviate azioni anche in considerazione del fatto che la parte promittente l'acquisto era composta da 3 ditte, tra cui la Mazzini, delle quali una fallita. Quindi la situazione non ha subito variazioni.

In definitiva, con l'informativa sopra indicata il ceto creditorio ha tutti gli elementi per valutare le tempistiche e la possibilità per la ricorrente di incassare le somme previste a piano per tutte queste posizioni che complessivamente vengono indicate in euro 600.000,00.

#### **4.6 PROPOSTE DI ACQUISTO IMMOBILI**

Si informa il ceto creditorio che la ricorrente ha ricevuto una proposta di acquisto per n. 3 posti auto al prezzo complessivo di euro 16.500,00; tali beni sono stati valutati dal perito di parte in euro 16.250,00 quale valore commerciale ribassato di un 20% e quindi per complessivi euro 13.000,00.

Il Commissario ha espresso parere favorevole alla cessione a tale prezzo e il Giudice Delegato ha emesso provvedimento di autorizzazione alla vendita ex art. 167 L.F..

In data 18/11/2021 tali beni sono stati ceduti come risulta dall' atto di vendita che il sottoscritto Commissario tiene agli atti.

#### **4.7 CREDITO CARDUCCI SRL**

Come sopra menzionato, la società aveva azzerato inizialmente il credito vantato nei confronti della Carducci srl per poi ripristinarlo al valore nominale; a seguito di richiesta del sottoscritto Commissario circa le cause che hanno concorso all'inserimento al valore nominale iniziale di tale credito, il legale della ricorrente ha chiarito che la società ha risolto il proprio stato di crisi dopo la cessione delle quote dei soci originari tornando in bonis. A questo punto la Società ha ottenuto decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo con il quale ha iscritto ipoteca di primo grado sui beni della Carducci srl la quale tuttavia ha presentato opposizione per la quale pende una causa rubricata al n. 1281/2021 presso il Tribunale di Pesaro.

La ricorrente ritiene l'opposizione pretestuosa anche perché il proprio credito era riconosciuto e attestato ex art 67 L.F. nel piano della Carducci srl.

In definitiva la Mazzini reputa tale credito esigibile tanto è vero che ha emesso regolare fattura anche ai fini di poter poi emettere decreto ingiuntivo, e pertanto il credito complessivo nei confronti della Carducci ammonta ad euro 78.927,56 Iva compresa.

#### **4.8 TRANSAZIONE EDILOCAN**

In data 08/10/2021 il sottoscritto ha ricevuto dal Tribunale un istanza ex art. 167, depositata dal legale della ricorrente, per esprimere un parere sulla transazione con la Edilocan; in buona sostanza la questione verte su un terreno dato in permuta fin dal 1993 all'allora Mulazzani G&G con contropartita la costruzione di un capannone da consegnare nei tempi e modi previsti in tale permuta.

Tale operazione non si è potuta completare e quindi la società Edilocan ha promosso procedura arbitrale nei confronti della debitrice la quale comunque contesta in toto quanto richiesto dalla Edilocan.

Tuttavia la Mazzini nella proposta ha previsto un fondo rischi pari ad euro 250.000,00 in chirografo, nella malaugurata ipotesi di soccombenza; tutto ciò perché il terreno, oggetto del contendere, non è più di proprietà della Mazzini giusto atto di perequazione datato 08/03/2007. In buona sostanza se la ricorrente dovesse perdere l'arbitrato, sarebbe condannata ad un pagamento risarcitorio, per il quale ha comunque previsto un fondo rischi chirografario con pagamento presunto al 18,70% come indicato in proposta.

Sulla base di quanto sopra, lo scrivente ha emesso parere negativo alla transazione, che consisteva nella cessione di altro terreno indicato in proposta, perché tale operazione la si ritiene lesiva della par condicio creditorum con una inversione dei privilegi.

In data 13/10/2021 il Giudice Delegato ha emesso provvedimento depositato in cancelleria il 15/10/2021 di rigetto alla transazione condividendo il parere del Commissario Giudiziale.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno fornire al ceto creditorio le motivazioni di ciò al fine di renderlo edotto della situazione attuale per fornire un voto cosciente e consapevole.

#### **4.9 POSIZIONE TERRAMA SRL**

In merito a tale posizione si segnala che in data 05/11/2021 il sottoscritto Commissario ha ricevuto una PEC dal legale della società Terrama srl con la quale la medesima dichiara il proprio credito in euro 2.582.000,00 ( o in subordine euro 1.291.000,00) pari al doppio della caparra versata a suo tempo in sede di sottoscrizione di contratto di appalto per la costruzione di tre capannoni.

Come sopra già indicato, tali capannoni dovevano essere costruiti su un terreno per il quale la ricorrente aveva sottoscritto un preliminare di acquisto versando la somma di euro 2.065.685,00 alla famiglia Mariotti che è proprietaria sia del terreno che della società Terrama srl.

Come già segnalato dalla ricorrente, il promittente venditore ha segregato i beni in un Trust non procedendo quindi alla vendita definitiva di tale terreno rendendo di fatto impossibile per la ricorrente adempiere correttamente al contratto di appalto.

Ora la Terrama comunica allo scrivente che in data 29.10.2021 ha receduto dal contratto di appalto ai sensi ex art. 1385 del codice civile per grave inadempimento della Mazzini srl.

Si ricorda infine al ceto creditorio che comunque la ricorrente ha previsto un fondo rischi pari ad euro 1.291.000,00 classificato chirografario di cui si è già trattato nella presente relazione.

Il sottoscritto ha chiesto chiarimenti alla ricorrente ed il legale della procedura, ha fornito una lettera inviata tramite PEC alla Terrama srl con la quale respinge ogni pretesa richiesta motivando tale contestazione.

A questo punto lo scrivente ritiene che l'inserimento del fondo rischi in proposta sia da ritenere corretto e coerente con lo stato dei fatti visto che il preliminare a cui ci si riferisce è del 2003 quindi quasi venti anni fa e presumibilmente il creditore, per ottenerne il pagamento ancorché chirografario, dovrà aprire un contenzioso civile nei confronti della ricorrente con tutte le spese consequenziali.

#### **4.10 ATTO DI PEREQUAZIONE E RICOGNIZIONE CATASTALE BENI IMMOBILI**

Si ritiene opportuno segnalare al ceto creditorio che il sottoscritto Commissario coadiuvato dal perito, ha svolto un'attività che ha determinato certamente una dilazione dei tempi inizialmente previsti con il decreto di apertura della procedura come testimoniano le varie proroghe richieste per l'adunanza dei creditori, ma si ritiene che abbia portato un notevole miglioramento della proposta.

Un'operazione sicuramente vantaggiosa per il ceto creditorio è stata la redazione dell'atto di perequazione effettuato nel comparto di San Lorenzino che ha permesso di attribuire un lotto unico alla ricorrente mantenendo le stesse capacità edificatorie, che la medesima aveva pro quota sull'intero comparto; in altre parole così facendo si è resa più "appetibile" e fattibile la vendita di tale terreno in quanto il lotto è identificato e il futuro acquirente, che dovrà obbligatoriamente aderire al consorzio, ha già tutte le condizioni richieste per l'edificazione. Inoltre l'acquirente non avrà alcun rapporto con gli altri co-lottizzanti grazie al suddetto atto.

Tale risultato è stato il frutto di numerose riunioni tra le parti che ha portato all'accordo e alla sottoscrizione del relativo atto notarile.

Altra attività che si è svolta è stata quella relativa all'identificazione catastale di alcune particelle di terreno, sito in località Cappone, non coincidente con gli atti di compravendita in quanto vi era un errore di trascrizione.

Anche in questo caso la problematica si è risolta con atto notarile.

Tutto ciò ha richiesto una mole di lavoro notevole ma sicuramente costruttiva e a vantaggio degli interessi del ceto creditorio come si potrà notare nella successiva tabella riepilogativa del fabbisogno finanziario necessario per l'esecuzione del concordato.

Si ritiene opportuno informare il ceto creditorio che tutte le suddette operazioni sono state debitamente autorizzate dal Giudice Delegato a seguito di istanze presentate dalla ricorrente ed avallate dal sottoscritto ai sensi ex art. 167 L.F.

### 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) GATTO SNC	Priv. 4.097,00	chirografo 4.642,73	chirografo 4.642,73
1) GATTO SNC	Chir. 901,34	chirografo 0,00	Chirografo 0,00
2) ISOCLIMA 2 SAS	Priv. 3.329,06	chirografo 3.559,56	chirografo 3.559,56
2) ISOCLIMA 2 SAS	Chir. 230,50	Chirografo 0,00	Chirografo 0,00
3) APA GROUP SRL	Chir. 0,00	Chirografo 400.094,72	Chirografo 0,00
4) MULAZZANI SRL	Chir. 0,00	chirografario 83.702,92	Chirografo 0,00
5) INTERSTUDIOSRL	Chir. 1.903,20	Privilegiato 1.903,20	Chirografo 1.903,20
6) RIPANTI CARLO	Priv. 0,00	Privilegiato 1.141,92	Privilegiato 1.141,92
7) ST.ASS.BONI	Priv. 23.772,00	privilegiato 11.574,51	Privilegiato 11.574,51
8) ST. LEGALITAX	Priv. 8.465,00	privilegio 8.699,75	Privilegiato 8.699,75
9) FARINA SILVIA	Priv. 5.616,00	privilegiato 3.120,00	privilegiato 3.120,00
10) AVV. VALENTINI	Priv. 2.835,00	privilegiato 24.582,00	Privilegiato 2.835,00
11) CONS.S.LOREN.	Chir. 11.640,00	chirografario 11.823,23	Chirografo 11.823,23
12) TECNOROCK	Priv. 4.000,00	Chirografario 4.000,00	Chirografo 4.000,00
13) BNL(POI CRIO )	Chir. 601.365,00	chirografario 600.162,29	chirografo 600.162,29
14) COM. PESARO	Chir. 0,00	privilegio 65.356,00	Chirografo 65.356,00
14) COM.PESARO	Chir. 0,00	Prededuzione 1.255,00	Prededuzione 1.255,00
15) COM.VALLEF.	Chir. 0,00	Privilegio 94.625,00	Chirografo 94.625,00
15) COM.VALLEF.	Chir. 0,00	Prededuzione 853,00	Prededuzione 853,00
16) COM.MONTELAB	Chir. 0,00	Privilegio 31.069,00	Chirografo 31.069,00
16) COM.MONTELAB	Chir. 0,00	Prededuzione 1.338,00	Prededuzione 1.338,00
17) ASSIC.FRANC.	Chir. 2.721,00	Chirografo 16.962,00	Chirografo 16.962,00
17) ASSIC.FRANC.	Preded. 6.000,00	Preded. 6.986,00	Preded. 6.986,00
18) AG. RISCOSS.	Priv. 1.373.000,00	Privileg. 1.412.648,90	Privileg. 1.412.648,90
18) AG.RISCOSS.	Chirog. 0,00	Chirog. 1.395,33	Chirog. 1.395,33

19)INTESA S.PAOL		Ipotec.	694.000,00	Ipotec.	90.103,72	Ipotec.	90.103,72
19)INTESA S.PAOL		Chirog.	3.016.000,00	Chirog.	3.321.918,35	Chirog.	3.321.918,35
20) TERRAMA		Chirog.	0,00	Chirog.	2.582.000,00	Chirog.	0,00
21) CAM. COMM.		Priv.	529,00	Priv.	529,00	Chirog.	400,48
22) OPERA PIA B.		Chirog.	9.544,00	Privilegio	8.145,98	Chirog.	8.145,98
22) OPERA PIA B.		Preded.	0,00	Preded.	15.219,27	Preded.	0,00
23) P.&G SPA		Chirog.	359.414,63	Chirog.	424.032,17	Chirog.	424.032,17
24) MARCHE MULT.		Chirog.	201,71	Chirog.	250,07	Chirog.	250,07
24) MARCHE MULT.		Priv.	0,00	Privileg.	231,08	Chirog.	231,08
25) I.N.P.S.		Priv.	2.036,41	Privileg.	1.513,61	Privileg.	1.513,61
25) I.N.P.S.		Chirog.	0,00	Chirog.	84,49	Chirog.	84,49
26)CHIOMENTI		Privil.	11.658,00	Privileg.	11.397,76	Privileg.	11.658,00

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.

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 dichiarato che il suo credito, non coincidente con la contabilità della ricorrente per una piccola discrepanza, è interamente chirografario ( quindi non solo per l'IVA come indicato dalla società) per cui si è ritenuto opportuno adeguarsi a quanto indicato dal medesimo spostandolo di categoria.

Medesima situazione anche per il creditore di cui al n. 2 che ha dichiarato che il suo credito è interamente chirografario. Si è assunta tale indicazione.

Per il creditore di cui al n. 3 la ricorrente non ha previsto alcun debito poiché vi è la rinuncia totale di qualsiasi pretesa creditizia; il Commissario ha verificato ancora una volta gli importi che risultano in tale rinuncia e, verificata la perfetta coincidenza degli importi con l'attestazione di credito, ha azzerato l'importo riconducendolo quindi a quanto indicato in proposta.

Per quanto riguarda il creditore indicato al n. 4 si segnala che tale credito risulta interamente compensato in proposta con i debiti e pertanto si è ritenuto opportuno azzerare tale credito.

Il creditore di cui al n.5 ha dichiarato che il suo credito è privilegiato mentre la ricorrente lo ha inserito come chirografario. Il Commissario, vista l'opinione diffusa in dottrina ed in giurisprudenza, viste alcune sentenze del Tribunale di Milano ( del 20/01/2003, del 01/06/2007

e sentenza cassazione n. 23309 del 16/11/2016) ha ritenuto di classificare il credito quale chirografario in quanto l'attività professionale è svolta sotto la forma giuridica di srl.

Per il creditore di cui al n. 6, la ricorrente non ha previsto alcun credito e non risulta il nominativo tra i creditori privilegiati. Stante l'esiguità dell'importo il sottoscritto Commissario ha assunto tale valore dichiarato dal creditore.

Per i creditori di cui ai n. 7 e 9, si è assunto quanto dai medesimi dichiarato poiché inferiore, a ciò che è indicato in proposta.

Per i creditori di cui al n. 8 e 11 il credito dichiarato è leggermente superiore a quanto risulta dalla contabilità della ricorrente e si è assunto tale valore. Si informa altresì il ceto creditorio che per il creditore di cui al n. 11, la ricorrente aveva inserito l'importo per le fatture ricevute come privilegiato; nella dichiarazione di credito pervenuta il creditore, oltre a compensare il proprio credito con il minor debito, ha indicato il proprio avere come chirografario.

Si è assunta tale indicazione.

Il creditore di cui al n. 10 ha dichiarato un importo del proprio credito superiore a quanto indicato dalla Società producendo una serie di notule pro forma; il Commissario ha interpellato la ricorrente la quale ha confermato quanto indicato in proposta come credito privilegiato.

A questo punto si è inviata una PEC al creditore per avere una integrazione della documentazione al fine di verificare l'esistenza di tale maggior credito.

Il creditore non ha dato seguito a quanto richiesto e pertanto il sottoscritto sulla base della documentazione in suo possesso ritiene di indicare quale credito privilegiato quanto indicato dalla ricorrente alla luce anche del fatto che la medesima ha previsto un fondo generico tra i privilegiati di euro 150.000,00 che si ritiene capiente anche per l'eventuale esistenza del maggior credito in privilegio dichiarato. Si segnala altresì che quanto indicato è la soluzione più idonea a rappresentare il debito poiché, in assenza di documentazione, lo scrivente non è in grado di verificare l'esistenza del privilegio, relativamente al maggior credito dichiarato, in quanto non si è potuto verificare il biennio di riferimento così come previsto dall'art. 2751 bis n. 2 del codice civile.

Il creditore di cui al n. 12 ha dichiarato che il suo credito, coincidente con la contabilità della ricorrente è chirografario per cui si è ritenuto opportuno adeguarsi a quanto indicato dal medesimo spostandolo di categoria.

Il creditore di cui al n. 13 ha dichiarato un credito leggermente inferiore a quanto risulta dalla contabilità della ricorrente e si è assunto tale valore.

Successivamente, in data 18/03/2022 il sottoscritto ha ricevuto comunicazione che tale credito è stato ceduto alla società veicolo denominata CRIO SPV 4 SRL e pertanto si è proceduto alla variazione dell'anagrafico del creditore in quanto il diritto di voto spetterà al cessionario.

I creditori di cui al n. 14, 15 e 16 hanno dichiarato il proprio credito in parte con privilegio ed in parte in prededuzione come indicato nel prospetto sopra riportato; il Commissario vista la relazione del Dott. Baioni effettuata ai sensi ex art. 160 L.F. declassa l'importo relativo al privilegio a credito chirografario, mentre conferma la prededuzione per la parte residua in quanto trattasi del credito formatosi dalla data di presentazione del concordato alla scadenza del II acconto fissata al 16/12/2020.

L'importo di tale credito è superiore di quanto previsto in proposta dove non viene indicato il debito per ogni singolo comune ma, sia la ricorrente che l'attestatore, determinano l'importo totale pari ad euro 137.000,00 inferiore a quanto indicato dagli enti locali con le loro attestazioni.

Il Commissario ai fini della votazione e delle maggioranze assume il valore dichiarato dai vari comuni.

Il creditore di cui al n. 17 ha indicato il proprio credito chirografario di importo superiore a quanto indicato in proposta ed il Commissario ai fini della votazione assume tale maggiore importo. Il credito che la ricorrente ha inserito in prededuzione presenta una piccola discrepanza da quanto comunicato dal creditore come evidenziato nel prospetto.

Il creditore di cui al n. 18 ha inviato due dichiarazioni di credito relative ad anni di imposta diversi indicando il proprio credito in parte in privilegio ed in parte in chirografo; il sottoscritto Commissario ha proceduto a raffrontare quanto precisato dal creditore con quanto indicato dall'attestatore. A fronte di tale verifica sono emerse delle differenze in quanto l'importo precisato in privilegio è inferiore a quanto indicato in proposta poiché per alcuni anni ci sono già delle cartelle con relativa iscrizione a ruolo non menzionate nella suddetta precisazione del credito.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno, ai fini della proposta, rielaborare il calcolo delle somme da cui emerge un importo a credito privilegiato superiore a quanto riportato dalla ricorrente tenuto conto delle dichiarazioni di credito pervenute nelle quali, non sono riportati alcuni anni di imposta; pertanto ai fini della presente relazione si è ritenuto opportuno tener conto non solo di quanto indicato dal creditore ma anche degli importi riportati dall'attestatore e non risultanti dalle suddette dichiarazioni di credito.

In definitiva si ritiene di riportare in proposta quanto rettificato dal Commissario.

Per la parte chirografaria si conferma quanto indicato dal creditore nella precisazione del credito.

Il creditore di cui al n. 19 ha precisato il proprio credito ipotecario nell'importo di euro 90.103,72 su altro immobile di poco superiore a quanto indicato in proposta; tutto ciò in quanto, come sopra menzionato, l'immobile assoggettato a procedura esecutiva è stato venduto per cui il residuo è stato declassato a chirografo. Inoltre il medesimo creditore ha indicato in euro 3.321.918,35 il proprio credito chirografario superiore a quanto indicato in proposta e il sottoscritto Commissario ai fini del voto ritiene opportuno considerare tale importo.

Il creditore di cui al punto 20 ha precisato il proprio credito ma lo si azzerava per le motivazioni sopra indicate al paragrafo 4.9 in quanto già presente un fondo a tale titolo.

Il creditore di cui al punto 21 ha inviato una PEC in data 15/11/2021 con la quale dichiarava il proprio credito relativo al diritto camerale per l'anno 2020 come credito chirografario mentre la ricorrente l'aveva indicato in proposta come privilegiato; verificata la documentazione il sottoscritto Commissario ritiene opportuno considerare tale importo quale credito chirografario come indicato dal creditore inserendolo nella voce altri debiti del prospetto sotto riportato.

Il creditore di cui al punto 22 come sopra indicato ha inviato dichiarazione di credito per un importo complessivo pari ad euro 23.365,25 di cui euro 8.145,98 in privilegio ed euro 15.219,27 in prededuzione. L'importo di tale credito è rappresentato dall'IMU non pagata dalla ricorrente in ossequio alla scrittura privata e la creditrice ne richiede il privilegio per la quota non pagata di competenza anteriore alla presentazione della domanda di concordato e ne richiede la pre-deduzione per quella non pagata maturata successivamente.

Il sottoscritto Commissario rettifica l'importo dichiarato dalla ricorrente quale debito chirografario riportandolo a quanto indicato dalla creditrice, ma non rettifica la qualifica del credito, anche perché la creditrice richiede il privilegio sulla base della sua natura di ente senza scopo di lucro che non trova riscontro nei privilegi stabiliti dal Codice Civile; pertanto, in coerenza con quanto effettuato per l'IMU dovuta agli enti locali, in ossequio alla asseverazione del Dott. Baioni il suddetto credito viene classificato come chirografario.

Per ciò che riguarda la quota di credito richiesta in prededuzione, il sottoscritto Commissario nel prospetto sopra riportato ha azzerato la richiesta in quanto la ricorrente ha previsto, tra le spese in prededuzione, un fondo pari ad euro 48.981 che si ritiene comprendente tale credito richiesto.

Il creditore di cui al punto 23 ha acquisito il credito della Banca Popolare Valconca e in data 03/01/2022 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, pur in presenza di un calcolo temporale degli interessi non proprio corretto, la differenza non ha un impatto rilevante e comunque sarà verificata in sede di riparto durante l'esecuzione del concordato.

Il creditore di cui al punto 24 ha precisato il proprio credito in complessivi euro 481,15 di cui euro 231,08 in privilegio ed euro 250,07 in chirografo. Il Commissario ha considerato l'intero credito come chirografario a seguito delle motivazioni citate nel soprastante paragrafo 4.1.b considerando il maggior importo dichiarato dal creditore.

Il creditore di cui al punto 25 ha quantificato il proprio credito in misura inferiore a quanto indicato in proposta suddividendo il proprio credito tra privilegiato e chirografario.

Il sottoscritto Commissario ha apportato la rettifica alla posta come precisato dal creditore.

Il creditore di cui al punto 26 ha inviato Pec in data 30/03/2022 in cui precisa il proprio credito da incassare in euro 11.397,76 comprensivo di IVA ed al netto della ritenuta di acconto.

Il sottoscritto Commissario ha constatato che la ricorrente ha inserito nel piano l'imponibile e le spese non imponibili per complessivi euro 11.658,00 in quanto il creditore non ha emesso la fattura ma solo una pro forma. Da un raffronto fatto con quanto precisato dal creditore, si è potuto constatare la coincidenza degli importi e pertanto si ritiene di confermare l'importo indicato nel piano.

Infatti partendo dall'importo indicato dalla ricorrente, aggiungendo l'iva laddove dovuta e sottraendo la ritenuta di acconto, l'importo da liquidare risulta essere uguale a quanto precisato dal creditore.

Inoltre si segnala che la società G.R. srl in liquidazione è stata cancellata dal registro imprese in data 24/02/2020 per cui il credito da essa vantato pari ad euro 1.600,00, come risulta dalla contabilità della ricorrente classificato come chirografario, viene azzerato.

Inoltre nella proposta vengono indicati costi da sostenere per euro 10.779,00 senza alcun riferimento ai nominativi dei creditori; lo scrivente ha chiesto delucidazione in merito a tale posta e la ricorrente ha comunicato che trattasi di costi riferiti a cantieri chiusi da anni per i quali non si sono ricevuti i relativi documenti contabili e fiscali.

Il Commissario ritiene di azzerare tale posta, inserita come debito chirografario, ai fini della votazione in quanto non è possibile individuare i creditori; si segnala che comunque l'importo non ha un impatto rilevante sulla proposta in considerazione che il credito viene considerato chirografario.

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 e contributivi 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, parte dei compensi spettanti ai suddetti professionisti sono stati liquidati e nello specifico mediante un acconto al legale e saldando totalmente l'attestatore.

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

Per quanto riguarda la vendita dell'azienda, prima di effettuare l'atto di cessione, lo scrivente ha richiesto ed ottenuto le liberatorie da parte dei dipendenti regolarmente effettuate con gli enti preposti ossia I.N.L. e sindacati; ciò per segnalare al ceto creditorio che la procedura è totalmente liberata da qualsiasi responsabilità solidale per il TFR in quanto si sono esperite le procedure di cui agli art. 410 e 411 c. p. c. così come previsto dall'art. 2112 comma 2 del Codice Civile.

Una volta acquisita agli atti la documentazione di cui sopra, in data 15/12/2021 si è proceduto a perfezionare l'acquisto dell'azienda redigendo atto notarile di cessione del ramo aziendale; in tale occasione l'affittuaria ha indicato che il TFR che si accolla ammonta ad euro 173.995,67, e pertanto la procedura ha incassato la somma di euro 126.004,33 con un lieve miglioramento rispetto a quanto indicato nell'udienza tenutasi il 11/10/2021.

A fronte di ciò si rettifica la posta dell'attivo di tale importo e la si colloca come disponibilità liquida e contemporaneamente si azzerata la posta del passivo relativa al TFR al fine di avere una situazione più aggiornata e più aderente allo stato attuale delle risorse.

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 31/12/2021 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.

Dalla situazione contabile al 31/12/2021 si è potuto constatare che vi sono stati alcuni incassi dei crediti ritenuti esigibili, e alcune fatture da emettere sono state emesse per cui si ritiene opportuno tenere conto di questi dati aggiornati con riferimento anche a quegli immobili già venduti, come sopra menzionato, che vengono sottratti dalle rimanenze e aggiunti quali disponibilità liquide sul conto corrente della società.

A tal fine anche il credito per i canoni di locazione vengono azzerati in quanto totalmente incassati e quindi risultanti nelle disponibilità liquide dei conti correnti della società.; inoltre l'azienda, come già illustrato, è stata ceduta per cui tale posta attiva è stata interamente realizzata come da proposta ed inserita tra le disponibilità liquide al netto dell'accollo del TFR anch'esso quindi azzerato come già indicato.

Per ciò che riguarda le rimanenze di immobili, vengono indicate solo quelle che ancora sono da liquidare intendendo con ciò che le medesime sono depurate della vendita esecutiva dell'immobile ex Hotel International e dei posti auto venduti come già menzionato.

Si ritiene opportuno segnalare al ceto creditorio che, in merito alla vendita dell'immobile assoggettato alla procedura esecutiva, il debito ipotecario relativo è stato azzerato e l'eccedenza è stata declassata a credito chirografario.

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 i dati più aggiornati emergenti dalla situazione contabile alla data di cui sopra e verificata, lo scrivente ritiene di redigere il seguente prospetto che tiene conto delle rettifiche che si sono rese necessarie al fine di rendere edotto il ceto creditorio sulla situazione più aggiornata per permettergli di esprimere un voto sulla reale situazione :

<b>ATTIVO DISPONIBILE</b>	
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>	
DEPOSITO CAUZIONALE	€ 66.400,00
DISPONIBILITA' LIQUIDE SU C/C RICORRENTE	€ 180.352,50

INCASSO NETTO CESSIONE AZIENDA	€	126.004,33
<b>ATTIVO DA REALIZZARE</b>		
RIMANENZE IMMOBILI E TERRENI	€	3.790.000,00
CREDITI V./ CLIENTI	€	273.147,67
CREDITI COMMERCIALI	€	83.234,75
CREDITI SU PRELIMINARI DI ACQUISTO	€	960.000,00
CREDITI TRIBUTARI	€	3.000,00
CREDITI VERSO ALTRI	€	16.000,00
<b>TOTALE ATTIVO DISPONIBILE</b>	<b>€</b>	<b>5.498.139,25</b>

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

DEBITI	% proposta	Debito	da pagare
<b>PREDEDUZIONE</b>			
Spese di Procedura	100%	€ 280.000,00	€ 280.000,00
Fondo spese gestione piano	100%	€ 226.298,00	€ 226.298,00
<b>TOTALE PREDEDUZIONE</b>		<b>€ 506.298,00</b>	<b>€ 506.298,00</b>
<b>IPOTECARI</b>			
Bper Banca (già UBI Banca)	100%	€ 1.156.000,00	€ 1.156.000,00
Intesa San Paolo	100%	€ 90.103,72	€ 90.103,72
<b>TOTALE DEBITI IPOTECARI</b>		<b>€ 1.246.103,72</b>	<b>€ 1.246.103,72</b>
<b>CREDITORI PRIVILEGIATI</b>			
Fondo concordatari	100%	€ 150.000,00	€ 150.000,00
Fornitori privilegiati	100%	€ 122.127,59	€ 122.127,59
Debiti tributari	100%	€ 546.570,56	€ 514.949,99
Debiti iva	100%	€ 866.078,34	€ 866.078,34
I.N.P.S.	100%	€ 1.513,61	€ 1.513,61
<b>TOTALE PRIVILEGIATI</b>		<b>€ 1.686.290,10</b>	<b>€ 1.686.290,10</b>
<b>CREDITORI CHIROGRAFARI</b>			
Fornitori chirografari	22,17%	€ 123.512,73	€ 27.382,77
Iva di rivalsa fornitori privilegiati	22,17%	€ 1.665,75	€ 369,30

Banche chirografarie	22,17%	€ 7.222.797,81	€ 1.601.446,76
Comuni per IMU	22,17%	€ 191.050,00	€ 42.355,79
Altri debiti	22,17%	€ 48.149,46	€ 10.674,74
Agenzia entrate chirografario	22,17%	€ 1.395,33	€ 309,34
Debiti commerciali	22,17%	€ 9.000,00	€ 1.995,30
I.N.P.S.	22,17%	€ 84,49	€ 18,73
Fondi concordatari	22,17%	€ 1.691.000,00	€ 374.894,70
<b>TOTALE CHIROGRAFARI</b>		<b>€ 9.288.655,57</b>	<b>€ 2.059.447,43</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>		<b>€ 12.727.347,39</b>	<b>€ 5.498.139,25</b>

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 71.702,00 per le motivazioni soprindicate nonché 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 € 693.896,28 a seguito della stima dei terreni effettuata dal perito nominato dal Commissario e da quanto sopra menzionato; i creditori privilegiati hanno subito una diminuzione per euro 201.709,90 a seguito della cessione dell'azienda che ha portato all'eliminazione del TFR come già sopra indicato e a seguito delle attestazioni di credito pervenute; i creditori chirografari hanno subito un aumento di euro 465.655,57 soprattutto dovuto al declassamento a chirografario del debito ipotecario per incapacienza.

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.

**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 qualora il voto venga dato espressamente per la parte relativa all'IVA dei crediti privilegiati, che risulta falciata in quanto credito chirografario come già chiarito.**

**Medesima situazione anche per la quota di credito ipotecario declassata a chirografo come sopra indicato nonché per i crediti tributari degli enti locali.**

**6. IL FABBISOGNO FINANZIARIO RETTIFICATO**

Da quanto soprindicato si evince un fabbisogno finanziario rettificato pari ad € 5.498.139,25. Le rettifiche apportate determinano una percentuale presunta per i chirografari pari al 22,17% con un miglioramento rispetto a quanto previsto dalla ricorrente soprattutto grazie alla attività svolta e riferita al paragrafo 4.10.

**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 € 7.597.655,57.

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 € 3.798.827,79

**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 vantaggiosa per i creditori, soprattutto chirografari, in virtù anche del fatto che la percentuale presunta di pagamento ha subito un miglioramento a seguito delle rettifiche apportate e soprattutto dell'attività svolta con particolare riferimento all'atto di perequazione che ha permesso di ottenere un plusvalore di circa € 400.000,00 rispetto alla valutazione effettuata dal perito della società

L'alternativa rappresentata dalla procedura fallimentare, causerebbe a parere dello scrivente, un sensibile riduzione del pagamento dei chirografari oltre ad una riduzione della percentuale da pagare ai creditori ipotecari in quanto le vendite 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 fallimentare, prevedendo che la proposta concordataria potrà essere di fatto chiusa entro il 31/12/2024 o anche 31/12/2025 visto la dilazione dei tempi che si è resa necessaria al fine di fornire una situazione la più chiara possibile e trasparente per permettere al ceto creditorio di fornire un voto cosciente.

Inoltre la mancata approvazione o omologa del concordato, sicuramente determinerebbe, una svalutazione del patrimonio aziendale ulteriormente aggravato dall' allungamento dei tempi di liquidazione, richiesti da una eventuale procedura alternativa a quella di concordato preventivo, deprezzandone l'attuale valore di stima.

In conclusione il sottoscritto Commissario Giudiziale ritiene fattibile la proposta di concordato preventivo in continuità aziendale, seppur indiretta, con cessione dei beni non ritenuti strategici per l'attività imprenditoriale, poiché l'azienda è stata già venduta e il flusso atteso dalla medesima cessione, ha subito un incremento di circa 40.000,00 euro a seguito del pagamento da parte dell'affittuaria di un TFR come sopra meglio indicato.

Inoltre si ritiene opportuno segnalare che la ricorrente ha previsto fondi rischi per un totale pari ad euro 1.976.000,00 di cui euro 135.000,00 in prededuzione, euro 150.000,00 in privilegio ed euro 1.691.000,00 in chirografo come evidenziato nei vari paragrafi della presente relazione, per informare il ceto creditorio che tali somme potrebbero non essere mai spese perché il rischio, per il quale si è ritenuto opportuno accantonare tali somme, non si manifesterà.

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

Si ritiene infine doveroso evidenziare ancora una volta che la maggior 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 fallimentare in quanto i valori di vendita subirebbero una drastica riduzione.

Infine si comunica che alla data della presentazione della presente relazione sono pervenute n. 29 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, 30/03/2022

Il Commissario Giudiziale

Dott. Maurizio Ugolini



Allegato

- Elenco creditori chirografari votanti

Elenco Creditori chirografari votanti	
BPER EX UBI BANCA	2.876.685,00
INTESA SAN PAOLO	3.321.918,35
CRIO SPV 4 SRL (GIÀ BANCA NAZIONALE DEL LAVORO)	600.162,29
P&G SGR S.P.A. (già BANCA VALCONCA)	424.032,17
FRANTOIO VALLE FOGLIA SRL	6.269,32
MIRA SERVICE SRL	5.753,55
MARCHE MULTISERVIZI SPA	481,15
GATTO SNC	4.642,73
ISOCLIMA 2 DI POLEI GIANLUCA & C. SAS	3.559,56

TECNOROCK SRL UNIPERSONALE	4.000,00
FALLIMENTO MULAZZANI ITALINO SPA	871,67
PANICALI -TREBBI IMPIANTI ELETTRICI SRL	23.438,30
CE.MAR. Srl	229,47
U.S. VICTORIA LIBERTAS S. SRL PESARO	1.000,00
COPERTURE EDIL SRL	1.842,20
VIA ANTINORI SOCIETA' CONSORTILE a r.l.	459,49
VIVAI PERON FAUSTO	4.402,24
INTERSTUDIO s.r.l.	1.903,20
CONSORZIO SAN LORENZINO	11.823,23
FINGIACO SPA	10.820,00
HOGAN LOVELLS	10.920,00
HERA COMM S.p.A.	486,62
BLU ARENA SRL	30.610,00
FLAVIA COSTRUZIONI SRL IN LIQUIDAZIONE	5.400,00
CONDOMINIO TORRACCIA	2.500,00
CONDOMINIO COLBORDOLO	672,00
CONDOMINIO ARCOBALENO	4.211,00
COMPAGNIE FRANCAISE D'ASSURANCE	16.962,00
PASCOLI SRL IN LIQUIDAZIONE	9.000,00
COMUNE DI PESARO PER IMU/TASI	65.356,00
COMUNE VALLEFOGLIA PER IMU/TASI	94.625,00
COMUNE MONTELABBATE PER IMU/TASI	31.069,00
AIUDI GIANFRANCO IVA RIVALSA FORNITURE PRIVILEGIATE	53,02
BASILI GOMME SNC IVA RIVALSA FORNITURE PRIVILEGIATE	4,51
ORMO SAS DI BIANCONI P.& C.IVA DI RIVALSA FORNITURE PRIVILEGIATE	188,80
PREDIL DI MIGNANI & C.SAS IVA DI RIVALSA FORNITURE PRIVILEGIATE	359,21
ECISMA DI ALESSANDRINI AUGUSTO & C. SNC IVA DI RIVALSA FORNITURE PRIVILEGIATE	242,00
ADRIATICA ASFALTI SRL UNIPERSONALE IVA DI RIVALSA FORNITURE PRIVILEGIATE	160,22
GALEAZZI SRLS IVA DI RIVALSA FORNITURE PRIVILEGIATE	657,99
CONFINDUSTRIA PESARO URBINO	9.858,00
OPERA PIA (Fam. Balestrieri) x IMU	8.145,98
AGENZIA ENTRATE – RISCOSSIONI	1.395,33
CAMERA DI COMMERCIO DELLE MARCHE	400,48
I.N.P.S.	84,49
	<b>7.597.655,57</b>

Totale generale dei crediti ammessi al voto € 7.597.655,57