



Tribunale di Perugia
Terza Sezione Civile
- Ufficio Fallimentare -

DECRETO DI
RIGETTO DI
OMOLOGAZIONE DEL CONCORDATO PREVENTIVO
- ART. 180 c. VII L.F. -

Il Tribunale, riunito in camera di consiglio nelle persone dei seguenti magistrati:

dott.ssa Teresa Giardino -Presidente

dott.ssa Stefania Monaldi - Giudice rel.

dott.ssa Giulia Maria Lignani -Giudice

Vista la domanda di concordato preventivo presentata in data 19/12/2019 da EL DORADO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE (C.P. n. 22/2019 cod. fisc. 02674320540 , con sede in Tuoro sul Trasimeno (PG), Via Firenze 23;

Esaminati gli atti ed i documenti di causa;

Udita la relazione del Giudice delegato;

premesso che con ricorso depositato in data 19 dicembre 2019, la società El Dorado S.r.l. in Liquidazione ha chiesto di essere ammessa alla procedura di concordato preventivo ex artt. 160 ss L.F., depositando la proposta e la documentazione pertinente nonché il piano di concordato, qualificabile come concordato “liquidatorio”, consistendo nella cessione dei beni ai creditori, suddivisi in tre classi e con degradazione a chirografario dei privilegi ex artt. 2752 comma III c.c. , 2752 comma IV c.c. e proponendo, attraverso l’apporto di finanza esterna derivante dalla cessione di beni immobili di terzi, condizionatamente all’omologa del proposto concordato, la soddisfazione dei creditori chirografari (anche degradati) in misura del 23%;

rilevato che, raggiunta la maggioranza assoluta dei creditori ammessi al voto ed inoltre la maggioranza delle classi conformate, il Commissario ha espresso parere non favorevole all’omologa. In particolare, nel parere motivato ex art. 180 L.F., il Commissario ha ribadito che ai due immobili dovessero essere ricondotti i valori assegnati nella C.T.U. redatta dall’Arch. Franco Sabatino (complessivi euro 120.500,00, di cui euro 55.400,00 pertinente l’immobile abitativo di proprietà del Sig. Mauro Cavallucci ed euro 65.100,00 inerente all’immobile commerciale di



proprietà della Signora Rosanna Cavallucci), rappresentando che l'eseguibilità della proposta non è confortata dall' *“andamento del mercato economico e immobiliare, oggi veramente ai minimi storici e con esiti non certo rassicuranti”* e che la stessa società già conduttrice dell'azienda (oggi locatore immobiliare temporaneo) è disinteressata all'acquisizione immobiliare e che non ci sono altre proposte di acquisto dei detti beni immobili ai valori ritenuti idonei dalla società debitrice;

rilevato che il Commissario ha messo in evidenza *“la sostanziale differenza valutativa in ordine alle stime e alle attese liquidatorie supposte dalla Debitrice, rispetto a quelle definite proceduralmente, per gli immobili ceduti, condizionatamente all'omologa concordataria, dai Signori Mauro Cavallucci e Rosanna Cavallucci, a beneficio della massa dei creditori. In particolare, nella seconda relazione integrativa, il Sottoscritto sottolinea come i valori economici supposti dalla Debitrice sulla base delle stime di parte redatte dal Geom. Sandro Giulivi in complessivi euro 174.8000,00, siano totalmente prive di ogni supporto concreto che fornisca certezze, o quanto meno tangibili possibilità, del realizzo dei valori economici supposti dalla Ricorrente in ordine alla alienazione dei due immobili in questione, ceduti condizionatamente a favore della massa dei creditori”*;

rilevato, pertanto, che a seguito delle rettifiche apportate dal Commissario Giudiziale è prospettabile il soddisfo integrale delle spese di procedura, dei creditori prededucibili, dei creditori ipotecari e dei creditori privilegiati sino all'art. 2752 comma 1° c.c. ed il soddisfo parziale per euro 132.617,54 per il privilegio ex art. 2752 comma 3° c.c. (I.V.A.) e per i crediti dall'origine chirografari;

ritenuto che la percentuale di soddisfo dei creditori degradati e chirografari è indicata nella relazione del Commissario nella misura del 13,48%, senza che la somma di ulteriori 3.000,00 euro offerti dal Sig. Mauro Cavallucci possa incidere – come rilevato anche dal Commissario nella relazione ex art. 180 L.F. - sul monte crediti e sulle definitive valutazioni raggiunte;



ritenuto, pertanto, la percentuale di soddisfazione del ceto chirografario che risulta all'esito degli accertamenti peritali svolti e delle rettifiche apportate dal Commissario è inferiore alla percentuale del 20%;

rilevato che la società ricorrente, costituitasi per il giudizio di omologa, ha rappresentato che, dovendosi al contrario tenere conto del valore della stima di parte dei beni immobili da cedere subordinatamente all'omologazione del concordato e dell'ulteriore somma di euro 3000,00 messa a disposizione della procedura, la percentuale di soddisfazione dei creditori ontologicamente chirografari e dei chirografari derubricati a chirografo risulta pari al 20,17%;

ritenuto che non vi sono elementi obiettivi e concreti che consentano di discostarsi dalla stima eseguita dal consulente tecnico d'ufficio, il quale sulla base dei valori espressi nelle relazioni tecniche, ha stimato il valore degli immobili messi a disposizione della procedura per il pagamento dei creditori chirografari in una somma inferiore rispetto a quella indicata dal consulente di parte ricorrente ;

ritenuto che rispetto ai criteri di stima ed alle considerazioni svolte dal consulente d'ufficio la società ricorrente si è limitata, in modo assertivo, a mantenere ferma la stima del proprio consulente, senza tuttavia indicare specifiche, concrete e motivate ragioni che dovrebbero indurre a discostarsi dal valore di stima acquisito dall'ufficio (nelle stesse memorie depositata dalla ricorrente per l'adunanza dei creditori del 23.11.2020 mancano difatti specifiche controdeduzioni alla consulenza d'ufficio), tanto che il Commissario ha fatto rilevare come *“la perseveranza della Ricorrente rispetto ai valori di realizzo degli immobili in esame, dalla Stessa supposti e dichiarati ai creditori risulta fuorviante per il ceto creditorio la perseveranza della Ricorrente rispetto ai valori di realizzo degli immobili in esame, dalla Stessa supposti e dichiarati ai creditori risulta fuorviante per il ceto creditorio”*;

rilevato che i criteri e la metodologia di stima applicati dal consulente d'ufficio (vds. in particolare, par. 9 dell'elaborato) sono correttamente individuati e congruamente applicati;

ritenuto, pertanto, che la percentuale di soddisfazione del ceto creditorio chirografario è inferiore a quella minima del 20% prevista, in ipotesi di



concordato liquidatorio dal comma 4 dell'art. 160 (aggiunto con il D.L. 27/06/2015, n. 83 conv. in L. 06/08/2015, n. 123);

ritenuto che la proposta che può essere rivolta ai creditori nell'ambito di un concordato il cui piano preveda la cessione dei beni non è del tutto libera, in quanto deve, in ogni caso, assicurare il pagamento di almeno il venti per cento dell'ammontare dei crediti chirografari, sicché, quale che sia l'interpretazione da attribuire all'espressione "assicurare", il proponente, nel caso in esame, non ha fornito elementi concreti che rendano ragionevolmente certo che tale risultato sarà raggiunto;

ritenuto, pertanto, che quanto sopra evidenziato sia di ostacolo all'omologa della proposta di concordato preventivo e del piano presentati dalla società EL DORADO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE.

P.Q.M.

NON OMOLOGA

il concordato preventivo proposto da EL DORADO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE.

Così deciso in Perugia, nella Camera di Consiglio del 2/07/2021

.

Il Presidente

Dr.ssa Teresa Giardino

Il giudice rel.

Dr.ssa Stefania Monaldi