

IL TRIBUNALE DI PADOVA
I SEZIONE CIVILE E FALLIMENTARE

riunito in camera di consiglio nelle persone dei seguenti magistrati:

DOTT. SSA M.A. MAIOLINO

PRESIDENTE

DOTT. SSA M. ELBURGO

GIUDICE

DOTT. SSA C. ZAMBOTTO

GIUDICE RELATORE

nel procedimento per omologa di concordato preventivo,
promosso da:

a socio unico in liquidazione, in persona del liquidatore ing.

nei confronti di: Massa dei Creditori del concordato preventivo

socio unico in liquidazione, in persona del Commissario Giudiziale, dott.

con l'opposizione di

sua qualità di procuratore della Banca

con l'avv.

nonché

BANCA

gli avv.ti

e di BANCA

con gli avv.ti

ha pronunciato il seguente

DECRETO

La società, svolgente attività immobiliare, ha depositato ricorso ex art. 161, 6° comma, l.f. in data 25.6.2014 (dopo aver presentato in data 20.6.2012 una precedente domanda di concordato poi rinunciata).

Concesso termine di 120 giorni, successivamente prorogato di ulteriori 30, all'esito la società ha depositato in data 1.12.2014 piano, proposta e piano con allegati documenti.

Chiesti chiarimenti e vista la nota integrativa dimessa il 21.1.2015, il Tribunale, verificata la regolarità formale della domanda e la completezza del piano proposto, ha quindi ammesso la società ricorrente alla procedura richiesta con decreto depositato il 10.2.2015, da intendersi qui integralmente richiamato, e ha dato le ulteriori disposizioni conseguenti.

La ricorrente propone un concordato liquidatorio, con alienazione dell'intero patrimonio immobiliare (complesso immobiliare di Padova, di Montegrotto e di Montegrotto via), incasso dei crediti e immissione di nuova finanza per € 120.000,00, stima di pagare integralmente le spese di giustizia, i crediti prededucibili e quelli privilegiati, nei limiti della capienza degli immobili, mentre i chirografi, compresi quelli divenuti tali a seguito del degrado, nella percentuale stimata del 7,16%.

La ricorrente stima l'esecuzione entro 48 mesi dall'omologa.

Il Commissario Giudiziale ha provveduto quindi a depositare in data 2.4.2015 relazione ex art. 172 L.F. in cui ha formulato parere positivo, salve le criticità evidenziate nel parere del legale nominato dalla procedura e salvo ridurre la presumibile percentuale di soddisfacimento dei creditori chirografari, indicata nell'1,72%.

All'udienza per l'adunanza dei creditori del 15.4.2015 non è stata raggiunta la maggioranza e il G.D. ha dato le disposizioni conseguenti per la prosecuzione della procedura.

Preso atto del raggiungimento delle maggioranze necessarie per l'approvazione del concordato, è stata fissata l'udienza ex art. 180 L.F.; il procedimento di omologa è stato discusso all'udienza odierna, nel corso della quale il procuratore della ricorrente ha insistito per l'omologa e il Commissario si è richiamato al proprio definitivo parere, già dimesso in atti, mentre i procuratori degli oppositori hanno insistito per il rigetto dell'omologa e la anche per la contestuale dichiarazione di fallimento.

Il Tribunale si è riservato quindi la decisione.

Il Collegio ritiene che il concordato non possa essere omologato.

Si reputano necessarie in via preliminare alcune annotazioni in fatto.

Il patrimonio immobiliare della ricorrente è suddiviso in tre complessi.

Il primo è composto da 8 unità abitative con garage, site in Padova; in sede esecutiva il complesso è stato valutato in € 941.812,00; nella causa civile promossa da uno dei preliminaristi il ctu lo ha stimato in € 763.436,20, mentre il perito incaricato dalla procedura lo ha stimato in € 982.000,00.

Per tale complesso la società propone di aderire alla proposta transattiva pervenuta dai preliminaristi e da un terzo, il creditore _____, che offrono per l'intero compendio la minor somma di € 350.000,00, stante la riduzione del prezzo per effetto della mancata conclusione dei lavori e lo scomputo delle caparre già versate (pari a € 220.000).

Il secondo complesso è sito in Montegrotto, _____ ed è composto da 11 unità abitative con garage; in sede esecutiva l'intero complesso è stato stimato in € 2.089.405,00, mentre a piano viene esposto il minor valore di € 1.635.000,00, stante la presenza di 3 preliminari ai quali la società intende dare esecuzione, con scomputo delle caparre già incassate (pari a € 609.153,00).

Il terzo e ultimo complesso riguarda 2 unità abitative con garage site in Montegrotto, _____ di cui una libera e 1 oggetto di preliminare trascritto, stimato in € 500.000,00 ma valorizzato a piano per € 300.000,00, con scomputo delle caparre già incassate (€ 200.000,00).

Gli odierni oppositori sono tutti creditori ipotecari degradati.

Più precisamente la vanta il privilegio ipotecario sul complesso di Padova, sul complesso di Montegrotto, e Banca sul complesso di Montegrotto,
Questi i contenuti delle opposizioni.

Banca si oppone all'omologa e chiede altresì il fallimento della società: deduce l'inammissibilità e illegittimità della proposta, fondata su presupposti giuridici errati e la sua non convenienza, la carenza informativa della proposta e dell'attestazione in relazione ai vantaggi conseguibili dalla vendita competitiva del compendio immobiliare a valori correnti, l'alterazione dell'ordine delle cause legittime di prelazione, nella misura in cui consente di soddisfare i creditori chirografari (caparre dei preliminaristi) a scapito del creditore ipotecario. Deduce altresì l'impossibilità di procedere alla cancellazione dell'ipoteca ex art. 108 l.f. in ipotesi di trasferimento anteriore all'omologa e comunque la non applicabilità dell'art. 108 l.f. in difetto di procedure competitive. Deduce poi come ultimo profilo la circostanza che non ci sia alcuna garanzia di realizzare gli importi indicati, ritenendo trattarsi di concordato chiuso e come tale ammissibile solo se con garanzia.

La sua volta contesta in primo luogo la legittimità della proposta e la relazione ex art. 160, secondo comma, l.f., con riferimento alla falcidia del suo credito, deducendo che il valore di realizzo indicato in piano è inferiore a quello realizzabile dalla vendita dei beni al loro reale valore di mercato; rileva l'inopponibilità dei preliminari e la prevalenza delle ragioni del creditore ipotecario, nonché la non convenienza della proposta.

Banca infine, si oppone rilevando, in primo luogo, che la percentuale proposta è irrisoria e richiama pronunce di merito in tal senso (Trib. Modena 3.9.2014 e Trib. Bergamo 4.12.2014); deduce altresì l'inammissibilità del degrado del creditore ipotecario, in presenza di bene capiente, sostiene che le ipotesi liquidatorie prospettate dalla società non appaiono convenienti per il ceto bancario, che avendo ipoteche anteriori alle trascrizioni dei preliminari e/o domande ex art. 2932 c.c. avrebbe comunque diritto a soddisfare in via escutiva il proprio credito con preferenza rispetto alle posizioni dei preliminaristi e l'inammissibilità della cancellazione ex art. 108 l.f. delle formalità pregiudizievoli, in mancanza di soddisfazione del creditore ipotecario. La tesi invece della società proponente, invece, in sintesi è che, stante la presenza su parte degli immobili di preliminari e domande ex art. 2932 c.c. trascritti, vincoli pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione, i valori realizzabili di fatto, stante la non appetibilità dei beni, non sarebbero superiori a quelli proposti dai promissari acquirenti in via transattiva; rileva inoltre, per l'ipotesi fallimentare, che il curatore non potrebbe sciogliersi ex art. 72 l.f.

La società ritiene quindi che di fatto non sarebbero ipotizzabili soluzioni preferibili a quella indicata e che comunque la questione della possibilità di una cessione a prezzi migliori di quelli proposti costituirebbe questione attinente la fattibilità economica e non giuridica. Rileva poi l'applicabilità dell'art. 108 l.f. alle vendite eseguite in sede concordataria.

Le opposizioni sono fondate nei limiti e per le ragioni di seguito esposte.

Preliminarmente va rilevata l'ammissibilità dell'opposizione di _____ in quanto l'avvenuta erogazione in pool del credito non fa venir meno la titolarità in capo alla stessa del credito, quantomeno in parte.

Si osserva poi che all'udienza ha partecipato anche il legale di Banca _____ che pure ha espresso voto contrario alla proposta e nulla ha dedotto circa la legittimazione della _____ le.

Il Collegio ravvisa due profili di inammissibilità del concordato.

Quanto al primo, il Collegio condivide la tesi degli oppositori circa l'erroneità dei presupposti giuridici su cui si basano il piano e la relazione ex art. 160, secondo comma, l.f. in punto "obbligatorietà" dell'adesione alle proposte transattive formulate dai preliminaristi e circa l'inammissibilità, di conseguenza, del degrado dell'ipotecario, non sussistendo i presupposti di cui al secondo comma dell'art. 160 l.f..

Ai sensi dell'art. 160, 2 comma, l.f. "la proposta può prevedere che i creditori muniti di diritto di privilegio, pegno o ipoteca, non vengano soddisfatti integralmente, purché il piano ne preveda la soddisfazione in misura non inferiore a quella realizzabile, in ragione della collocazione preferenziale, sul ricavato in caso di liquidazione, avuto riguardo al valore di mercato attribuibile ai beni o diritti sui quali sussiste la causa di prelazione indicato nella relazione giurata di un professionista in possesso dei requisiti di cui all'art. 67, terzo comma, lettera d). Il trattamento stabilito per ciascuna classe non può avere l'effetto di alterare l'ordine delle cause legittime di prelazione".

Si tratta quindi di esaminare le possibili liquidazioni alternative del bene e i valori così ricavabili.

La società ha del tutto omissis di considerare come nel conflitto tra creditore ipotecario anteriore alla trascrizione del preliminare e/o della domanda ex art. 2932 c.c. e promissario acquirente, secondo la giurisprudenza di legittimità (Cass. 13.11.2012, n. 19761 e 26.8.2014, n. 18235), prevalgano le ragioni dell'ipotecario sia in sede di vendita forzata, in virtù di quanto previsto dagli articoli 2914 e 2919 c.c. e della natura costitutiva della sentenza ex art. 2932 c.c., sia in ipotesi di trasferimento del bene in esecuzione del preliminare, in quanto il promissario acquisterebbe sì la titolarità del bene, ma pur sempre gravato dall'ipoteca e avrebbe le facoltà di cui all'art. 2858 c.c., che garantirebbero comunque la soddisfazione del creditore ipotecario.

Esaminando poi l'alternativa fallimentare, si possono configurare due ipotesi

La prima è lo scioglimento del contratto da parte del curatore, che consentirebbe poi in sede di vendita competitiva il realizzo del valore dell'immobile a vantaggio dell'ipotecario.

Se invece si volesse aderire alla tesi dell'esclusione di tale facoltà o comunque il curatore decidesse di subentrare, non ci sarebbe spazio per l'applicazione dell'art. 108 l.f., che riguarda le vendite realizzate con modalità competitive e quindi l'acquirente si ritroverebbe ancora una volta con un bene ipotecato.

L'erroneità dell'impostazione della proposta travolge anche l'attestazione ex art. 160, secondo comma, l.f. che di fatto si limita a recepire le valutazioni della ricorrente, anziché indicare il valore di mercato del compendio ed esaminare le diverse liquidazioni praticabili.

Quanto al secondo profilo, sussiste la non convenienza della procedura concordataria per i creditori oppositori che, rappresentando nel complesso ben più del 20% del passivo, possono invocare tale circostanza quale autonomo motivo di opposizione ai sensi del quarto comma dell'art. 180 l.f..

La non convenienza della procedura nel caso di specie sussiste sempre in ragione della prevalenza del creditore ipotecario sul preliminarista, derivante dall'antiorità dell'iscrizione ipotecaria rispetto ai preliminari.

Le alternative liquidatorie quindi sarebbero più favorevoli per i creditori ipotecari.

Le considerazioni sopra esposte determinano l'inammissibilità del concordato e risultano assorbenti delle altre censure.

Quanto alla richiesta di fallimento, la stessa è ammissibile alla luce del dettato letterale dell'art. 180, 7° comma, l.f. secondo cui *"il tribunale, se respinge il concordato, su istanza del creditore o su richiesta del pubblico ministero, accertati i presupposti di cui gli articoli 1 e 5, dichiara il fallimento del debitore, con separata sentenza, emessa contestualmente al decreto"*.

La domanda è stata formulata sin dalla memoria di opposizione della (e sulla stessa si è instaurato il contraddittorio con la resistente.

Quanto ai presupposti, non è contestabile lo stato di insolvenza della società, atteso che la stessa è in liquidazione e il suo patrimonio è insufficiente a garantire il soddisfacimento del complesso delle passività sulla stessa gravanti.

Il concordato va, pertanto, rigettato e dichiarata con separata sentenza il fallimento.

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

PER QUESTI MOTIVI

Rigetta l'omologa del concordato preventivo
liquidazione.

a socio unico in

Provvede sull'istanza di fallimento con separata sentenza

Condanna la ricorrente a rifondere alle opposenti le spese di lite, che liquida per ciascuna in €
3.500,00 oltre IVA, CPA e rimborso forfettario del 15%.

Si comunichi.

Padova, lì 18.6.2015

il PRESIDENTE

A. Uboldi

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
20/06/2015

Il Cancelliere

L'ASSISTENTE
Gio. Maria Pasmondi

Fallimenti e Società