

N. R.G. 3/2020



IL TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE FALLIMENTARE

Riunito in camera di consiglio, nelle persone dei seguenti magistrati:

| | |
|-------------------------------|--------------|
| Dott. Mariano Sciacca | Presidente |
| Dott. Fabio Letterio Ciraoilo | Giudice |
| Dott. Lucia De Bernardin | Giudice rel. |

ha pronunciato il seguente

DECRETO

Rilevato che il 17 gennaio 2020 _____ s.r.l. ha depositato un ricorso per la concessione del termine ai sensi dell'art.161 co.7 l.f.;

rilevato che il Tribunale di Catania ha concesso il suddetto termine il 23 gennaio 2020 e che, a seguito di istanza di proroga dell'11 marzo 2020, il termine è stato ulteriormente prorogato;

rilevato che il 3 luglio 2020 la società ha chiesto la concessione di ulteriore termine ai sensi dell'art. 9, co. 4, d.l. n. 23/2020;

rilevato che il commissario ha reso il proprio parere in data 09/07/2020;



rilevato che la debitrice ha nel tempo dedotto:

1) nel primo obbligo informativo del 24/02/2020: *“Si fa presente che, dopo le prime valutazioni effettuate, lo strumento che meglio garantisce la risoluzione dell’attuale crisi sembrerebbe essere quello del “concordato preventivo in continuità indiretta”;*

2) nell’ambito della richiesta di concessione della prima proroga del 12/03/2020: *“ai fini della redazione del Piano, è stato l’affidato incarico della valutazione estimativa della struttura alberghiera Hotel La Perla Ionica ad una primaria società nel settore delle valutazioni immobiliari di complessi alberghieri, ossia la società Jones Lang La Salle s.p.a. (all.1) Come si può agevolmente rilevare dalla lettura del contratto, tale società si è obbligata ad eseguire la perizia di stima in un termine molto breve, ossia in quattro settimane dall’esecuzione del sopralluogo”;*

3) nell’ambito del secondo obbligo informativo depositato il 24/03/2020: *“Tale sopralluogo sarebbe già dovuto avvenire, ma è stato rimandato a data da destinarsi in attesa che vengano meno le restrizioni alla circolazione conseguenti alla emergenza sanitaria in corso. Con il proposito di mettere comunque a profitto questo periodo di sospensione ai fini della predisposizione dell’elaborato peritale, la Società ha creato e messo a disposizione di Jones Lange La Salle s.p.a. una data room contenente tutti i documenti occorrenti per effettuare una prima valutazione “teorica” (...). Occorre ribadire che*



l'attività di valutazione in questione costituisce la premessa necessaria per procedere a tutte le consequenziali operazioni, con riguardo sia alla dettagliata predisposizione del Piano, sia alle valutazioni dell'Attestatore (...). Si conferma che lo strumento che meglio sembra garantire la risoluzione dell'attuale crisi pare essere quello del "concordato preventivo in continuità indiretta". Ovviamente, potrà farsi luogo alla concreta costruzione dell'operazione concordataria solo una volta che si avranno a disposizione gli esiti della perizia estimativa immobiliare: prima di tale momento è impossibile anche fare qualunque previsione che riguarda la percentuale di soddisfacimento dei creditori. Si conferma, inoltre, che esiste un soggetto, sulla cui identità si è obbligati al momento a mantenere un vincolo di riservatezza, interessato all'acquisizione dell'asset e, a quanto pare, disponibile a formalizzare una offerta irrevocabile di acquisto";

4) nell'ambito dei quarti obblighi informativi del 23/4/2020: *"La relazione di stima del compendio alberghiero è oramai in fase di completamento, mancando unicamente il dato (del tutto determinante ai fini della indicazione del valore di mercato del bene) relativo ai costi occorrenti per il completamento delle opere di ristrutturazione, che la Società si sta già occupando di rideterminare. Infatti, appare pacifico che i preventivi inizialmente elaborati per il completamento del complesso alberghiero fossero obiettivamente sovrabbondanti e dunque la Società ha già provveduto a contattare una impresa che, avendo già diretta conoscenza dei luoghi e dei*



dati progettuale in ragione di rapporti pregressi, è già in possesso di tutte le informazioni occorrenti per una rapida e consistente rivisitazione di tale preventivo”;

5) nell’ambito del quinto obbligo informativo del 23/06/2020: *“Come già anticipato nella precedente relazione mensile, è confermato che i periti estimativi (JLL) hanno ritenuto che il valore di mercato del complesso immobiliare La perla Jonica è sostanzialmente nullo (anzi negativo) in ragione dell’incidenza decisiva di due dati determinanti, ovvero: - il costo enorme dei lavori occorrenti per il completamento della struttura; - la crisi conclamata del settore immobiliare, in generale, e turistico in particolare, dovuta all’emergenza COVID”;*

6) nell’ambito della richiesta di proroga del termine del 03/07/2020: *“Il sopraggiungere dell’emergenza Covid, con tutte le ripercussioni che la stessa ha provocato in ogni ambito, e nello specifico nel settore turistico – alberghiero, ha totalmente stravolto i presupposti su cui originariamente si basava il programma di ristrutturazione della società, rendendo necessaria una sostanziale modifica dello stesso, per realizzare la quale la Società necessita di una ulteriore proroga, ai sensi dell’art. 9, 4 comma, D.L. 23/2020 (...) - non è stato più possibile portare avanti la trattativa con l’investitore inizialmente interessato perché il mercato immobiliare – turistico alberghiero ha subito una vera e propria paralisi, che tuttora persiste; - la perizia*



estimativa dell'immobile elaborata da Jones Lange La Salle s.p.a. (JLL) ha ritenuto che il valore di mercato del complesso immobiliare La perla Jonica fosse sostanzialmente nullo (anzi negativo) in ragione: - del costo enorme dei lavori occorrenti per il completamento della struttura (ulteriori investimenti in capex per l'avvio dell'attività);- la crisi conclamata del settore immobiliare, in generale, e turistico in particolare, dovuta all'emergenza COVID. (si deposita, quindi, la bozza doc. n. 1.)”;

rilevato che nella bozza di perizia JLL allegata a quest'ultima istanza si legge:
“Come da accordi intercorsi, le analisi da noi condotte trovano fondamento nella documentazione e nei dati forniti dal Cliente e/o dai loro rappresentanti preposti allo scopo. Pertanto, ai fini della presente valutazione, si è assunto che le informazioni forniteci - con riferimento alle superfici in oggetto, ai dati catastali ed urbanistici, ecc. – siano corrette e probanti. La documentazione/informazioni resa disponibile è stata analizzata nel corso del processo di valutazione nei limiti previsti dalla tipologia di incarico di valutazione commerciale del bene in oggetto e pertanto non sono state svolte attività connesse a servizi di due diligence tecnica, ambientale e legale. (...)
Come concordato con la Proprietà, ed in ottemperanza alle attuali restrizioni di legge per il contenimento della diffusione legata all'emergenza Covid-19, non abbiamo operato una visita dell'Immobile in oggetto. La nostra opinione del Valore si basa pertanto unicamente sulla documentazione fotografica fornita dal Cliente che non può tuttavia sostituire la comprensione della



qualità del tessuto urbano circostante e delle qualità intrinseche delle aree in oggetto. In considerazione di quanto sopra evidenziato, si porta all'attenzione del Cliente che tale situazione rappresenta una limitazione all'incarico e che l'esercizio valutativo in oggetto, è stato effettuato con modalità "desk-top" e si basa totalmente sulla adeguatezza ed accuratezza delle informazioni fornite e le assunzioni fatte. Si precisa pertanto che qualora queste informazioni ed assunzioni dovessero dimostrarsi non corrette ed inadeguate, l'accuratezza della valutazione potrebbe essere inficiata. E' tuttavia nostra opinione che i dati e le informazioni raccolte/forniteci siano idonei allo svolgimento del presente incarico di valutazione, sebbene con le limitazioni sopra evidenziate. Riteniamo corretto portare alla Vs. cortese attenzione che, stante la limitazione sopra citata, qualora sia di Vs. interesse un'analisi sull'attuale stato di manutenzione dei beni e/o un'analisi dettagliata su elementi strutturali e primari, impianti, ecc. e/o sui costi a finire del progetto di sviluppo sarà opportuno incaricare un consulente tecnico. La documentazione fornitaci non era inclusiva di dettagli relativi allo stato di manutenzione degli elementi strutturali e/o della dotazione impiantistica; pertanto, qualora i risultati di una due diligence tecnica dovessero evidenziare condizioni diverse da quelle da noi riportate nelle sezioni a seguire, ci riserviamo di rivedere i risultati delle nostre analisi (I costi di sviluppo e riqualificazione previsti per il complesso alberghiero ci sono stati forniti dal Cliente. Relativamente a tale aspetto si precisa che su tali costi non è stata condotta alcuna indagine o analisi volta ad



asseverarne congruità ed adeguatezza, in quanto attività non richiesta nello scopo del nostro lavoro (...). Si porta all'attenzione del Cliente che tale sezione descrive il mercato alberghiero di Catania sulla base dei dati disponibili alla data di predisposizione del presente rapporto. Tali dati non riflettono ancora l'impatto subito dal mercato alberghiero-ricettivo e dal traffico aeroportuale legato alla diffusione del Covid-19 e delle relative misure restrittive messe in atto. (Data la scarsità di dati disponibili, è ancora prematuro trarre conclusioni sull'impatto che l'epidemia di Covid-19 avrà sul mercato degli investimenti alberghieri quest'anno. Nonostante la promettente pipeline per il 2020 rappresentata nel grafico sopra riportato, è probabile che alcune transazioni saranno ritardate o posticipate al prossimo anno o, nel peggiore dei casi, non concluse. Nonostante l'attuale clima di incertezza e le misure restrittive in essere legate al contenimento a livello mondiale del Covid-19, a livello teorico l'Italia suscita ancora un forte interesse per gli investimenti nel settore alberghiero, principalmente per i fondamentali legati ai suoi flussi turistici. E' ragionevole ipotizzare che anche nei prossimi anni gli alberghi ubicati in posizioni centrali nei principali mercati italiani rimarranno di forte interesse per i principali investitori di settore (...). Dal Valore Lordo dell'Investimento sopra riportato, sono stati detratti i costi a finire relativi allo sviluppo dell'Hotel in oggetto, come da indicazioni del Cliente, per un importo pari ad €73.000.000 (valori attuali). Subordinatamente ai presupposti ed alle ipotesi contenute nel presente rapporto (e i Principi Generali ad esso



collegati), la nostra stima del Valore di Mercato della piena proprietà dell'Hotel Hilton Capo Mulini, Acireale soggetto ad un contratto di gestione con Hilton alla data del 31 Marzo 2020, in quanto albergo funzionante, completo di dotazioni, mobilio e attrezzature è pari a ZERO: Le nostre valutazioni sono al netto dei costi di acquisizione ma al lordo dei costi di transazione del venditore ed eventualità passività fiscali”;

rilevato che l'art.9 co.4 del d.l. 23/2020 -come convertito a seguito della l.40/2020- prevede che: *“Il debitore che ha ottenuto la concessione del termine di cui all'articolo 161, comma sesto, del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, che sia già stato prorogato dal Tribunale, può, prima della scadenza, presentare istanza per la concessione di una ulteriore proroga sino a novanta giorni, anche nei casi in cui è stato depositato ricorso per la dichiarazione di fallimento. L'istanza indica gli elementi che rendono necessaria la concessione della proroga con specifico riferimento ai fatti sopravvenuti per effetto dell'emergenza epidemiologica COVID-19. Il Tribunale, acquisito il parere del Commissario giudiziale se nominato, concede la proroga quando ritiene che l'istanza si basa su concreti e giustificati motivi. Si applica l'articolo 161, commi settimo e ottavo, del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267”;*

ritenuto che –in astratto- due paiono essere le ipotesi che giustificano la concessione dell'indicato termine: a) che a cagione dell'emergenza COVID19 non sia stato possibile compiere alcuna delle attività originariamente previste



volte alla predisposizione della proposta e del piano di tal che il termine si rende necessario per il loro compimento; b) che a cagione del COVID19 siano mutati gli assunti del piano di tal che questo non è più attuabile secondo l'originario proposito e sia quindi necessario adottare una diversa strategia per il risanamento dell'impresa ovvero per la sua liquidazione;

ritenuto, pertanto, che la valutazione in ordine alla concessione o meno della proroga debba essere parametrata sulla possibilità che, beneficiando dell'ulteriore termine, l'imprenditore in concordato possa superare le evenienze che gli hanno precluso di predisporre il piano nel termine già prorogato;

ritenuto che –pur nella consapevolezza della estrema incertezza che caratterizza la presente situazione economica e della impossibilità per gli operatori di effettuare previsioni (quantomeno) nel medio/lungo periodo- la disposizione in commento richieda un (seppur) minimo principio di prova dell'impatto dell'emergenza COVID19 sugli assunti del piano;

ritenuto, infatti, che ove il legislatore avesse ritenuto di assumere che il COVID19 abbia di per sé impattato su tutti i contesti economici non avrebbe attribuito al Tribunale un vaglio circa la sussistenza dei presupposti per la concessione della proroga;

rilevato che –nella specie- parte istante adduce a fondamento dell'esigenza del nuovo termine quella di modificare l'idea originaria di piano (consistente nell'alienazione del complesso alberghiero) determinata dal valore azzerato del



complesso in sede di stima e del sopravvenuto disinteresse da parte di un soggetto (asseritamente non indicato per ragioni di riservatezza) originariamente interessato all'acquisto;

ritenuto che dagli stralci della bozza di relazione innanzi riportati si evince: da un lato, che la stima è stata effettuata senza accesso ai luoghi e sulla scorta dei soli dati forniti dall'imprenditore; dall'altro, che non si è ritenuto che l'emergenza COVID19 rilevasse, in concreto, nella determinazione del valore di stima attribuito al complesso immobiliare stimato;

ritenuto che -alla luce di quanto indicato nella bozza- l'emergenza COVID19 avrebbe potuto giustificare una proroga per consentire un accesso sui luoghi ovvero un riscontro fattuale ai dati forniti dall'imprenditore, onde procedere a un più accurato esame della situazione di fatto del complesso, intendimento che –tuttavia- non è stato prospettato nell'istanza di proroga;

ritenuto, poi, che nessuna evidenza probatoria (nemmeno a livello statistico in relazione ai cali negli investimenti nel settore immobiliare) è stata fornita in ordine alle trattative col soggetto potenzialmente interessato cui è stato fatto riferimento nelle battute iniziali della procedura, di tal che non vi sono elementi per valutare se e in che termini l'emergenza COVID19 abbia effettivamente avuto impatto su questo assunto del piano;



ritenuto, in sintesi, che non pare esservi un collegamento -nel senso innanzi indicato- fra quanto profilato in sede di richiesta di proroga e l'emergenza COVID19;

ritenuto, in conclusione, che non sono stati forniti quei: *“concreti e giustificati motivi”* richiesti dalla disposizione invocata per accordare la proroga richiesta;

ritenuto, da ultimo, che non può non sottolinearsi la genericità della lettera asseritamente proveniente dal socio di maggioranza della società controllante la debitrice;

ritenuto, infatti, che questa che più che palesare un chiaro e preciso proposito di procedere a un finanziamento, pare auspicare la ricerca di nuovi finanziatori (*“However I am sure Emmanuel has made you aware of my personal current situation and alternative solution to finance the required increase of capital might be necessary”*);

PQM

RIGETTA l'istanza di cui in premessa.

Si comunichi alla proponente e al commissario nominato.

Così deciso in Catania, nella camera di consiglio del 16/07/2020

Il Presidente

(Dott. Mariano Sciacca)

