

**TRIBUNALE di TREVISO**

**SECONDA SEZIONE CIVILE**

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

dott. Antonello Fabbro	Presidente rel.
dott.ssa Caterina Passarelli	Giudice
dott. Alberto Valle	Giudice

a scioglimento della riserva di cui all'udienza del 20/2/2015,

visti il piano, la proposta, l'attestazione e la restante documentazione ex art. 161 L. Fall., nonché le integrazioni, anche documentali, depositate successivamente da E... s.r.l. in liquidazione,

premessi che:

il piano originario si fondava essenzialmente sulla vendita, in un arco temporale di 3 anni dall'omologazione, dell'immobile di proprietà della società situato a Lagosanto (FE) (*"un immobile attualmente dismesso, utilizzato fino a quattro anni fa come complesso alberghiero"* (Delta Hotel) per il quale *"la proprietà ha presentato ed ottenuto autorizzazione per la riqualificazione dello stesso e la sua conversione in centro polifunzionale socio - sanitario, costituito da una casa protetta ed un presidio ambulatoriale di medicina fisica e riabilitativa"* (così a pag. 6 della perizia di stima). Sosteneva la società che la vendita entro 3 anni *"risulta senz'altro migliorativa rispetto all'alternativa di una vendita in sede fallimentare che, come noto, comporterebbe maggiori oneri e soprattutto un inferiore realizzo del bene"*. Nella relazione ex art. 161 co 3 L. Fall. l'attestatore si limitava a osservare che *"l'orizzonte del piano (4 anni) dovrebbe consentire*

*una vendita a valori di mercato rispetto ai valori di pronto realizzo più rispondenti alle dinamiche di una liquidazione fallimentare".* Il bene in questione è gravato da ipoteca in favore di Hypo Alpe Adria Bank s.p.a. Il debito garantito da ipoteca è di euro 6.334.336,00 mentre il valore attuale di liquidazione del bene (in sede fallimentare) era determinato nella relazione ex art. 160 co 2 L. Fall. in euro 3.018.208,00 al netto dei costi di liquidazione. Conseguentemente il creditore ipotecario veniva falciato per la differenza, pari a € 3.316.128,00.

Poiché la vendita, differita a tre anni dall'omologa del concordato e da realizzarsi con modalità differenti rispetto alle aste fallimentari, avrebbe consentito di ottenere un prezzo in linea con il valore di mercato stimato (euro 4.523.000,00), la ricorrente riteneva che il differenziale, pari a euro 1.504.792,00 potesse essere destinato alla soddisfazione degli altri creditori. Con provvedimento del 10/2/2015 il Tribunale fissava udienza ex art. 162 L.

Fall., segnalando che non risultava rispettato l'art. 160 co 2 L. Fall., posto che la stima giurata alla quale deve fare riferimento la relazione ex art. 160 co 2 L. Fall. ai fini del degrado dei creditori privilegiati deve essere riferita al momento di presunto realizzo del bene secondo i tempi e le modalità previsti dal piano, tanto più qualora detti tempi e modalità non risultino incompatibili con la liquidazione fallimentare, tenuto conto, fra l'altro, che la norma in esame (art. 160 co 2 L. Fall.) fa riferimento al "*ricavato in caso di liquidazione*", non in caso di immediata (o pronta) liquidazione.

All'udienza ex art. 162 L. Fall., tenutasi in data 20/2/2015, la società presentava una memoria di chiarimento e modifica del piano e della proposta concordataria, con la quale, per quanto qui interessa, precisava che

nell'ipotesi concordataria E... avrebbe proceduto alla vendita dell'immobile alla stregua di un "normale" operatore di mercato, prestando quindi le garanzie di legge (non riconosciute in sede fallimentare, ex art. 2922 c.c., ossia la garanzia per vizi) in favore dell'acquirente, e che, di conseguenza sarebbe in grado di ottenere prezzi superiori di vendita non dovendo scontare il rischio prezzo e in più avendo la possibilità di rivolgersi anche a tutti quei soggetti che non si proporrebbero quali acquirenti dell'immobile nel caso in cui l'acquisto non fosse garantito da possibili vizi. Aggiungeva che le caratteristiche procedurali delle vendite fallimentari non consentono di realizzare i valori previsti dal piano concordatario a causa dell'applicazione del sistema dei ribassi di cui all'art. 591 cpc (che comporterebbe per ogni asta andata deserta l'abbattimento di un quarto del prezzo base fissato nell'asta precedente e che, nell'attuale momento storico, si tradurrebbe in ribassi di circa il 40-50% del valore del bene). In modifica del piano dichiarava di avere individuato un valore di liquidazione "non immediata" pari a € 3.348.688,00, ai fini del degrado dei creditori privilegiati, ferma la quantificazione in euro 4.523.000,00 del prezzo ricavabile in sede concordataria, con un residuo quindi di € 1.174.312,00 (4.523.000 – 3.348.688) da destinare ai creditori diversi dall'ipotecario.

Infine con "*note a chiarimento del piano e della proposta concordataria*" depositate il 16/3/2015, la società forniva ulteriori delucidazioni in ordine al maggior vantaggio ricavabile dai creditori in base al piano di concordato rispetto alla alternativa fallimentare, spiegando che tali vantaggi deriverebbero dall'attività "*che potrà essere svolta da M... s.r.l.*", società riconducibile allo stesso gruppo del quale fa parte E..., la quale avrebbe

organizzato l'attività di vigilanza dell'immobile, curato la manutenzione ordinaria e straordinaria, reso accessibile il proprio know-how del settore immobiliare e della propria rete di contatti commerciali ed inoltre avrebbe *"quantificato il costo a cui sarebbe disponibile ad eseguire i lavori necessari all'ultimazione dell'immobile di proprietà della società in un ammontare pari a complessivi 1,6 milioni di euro circa"*. Osservava che tale costo *"è di 400 mila euro circa inferiore rispetto a quello stimato da Avalon Real Estate s.p.a. (complessivamente pari a euro 2,2 milioni circa)"* (recte: minor costo di 600.000,00, infatti:  $2.200.000 - 1.600.000 = 600.000$ ) e che *"il minor importo dei costi che sarà necessario affrontare per la completa ristrutturazione dell'immobile della società, sarà possibile grazie al fatto che Meti s.r.l. conosce perfettamente il progetto di ristrutturazione e che i terzi che potrebbero eseguire le opere necessarie al completamento della ristrutturazione dell'immobile potranno interagire con un soggetto che è quindi in grado di realizzare le opere evitando le inefficienze che invece sono state inevitabilmente tenute in considerazione nella valutazione predisposta da Avalon Real Estate s.p.a. per il caso di completamento da parte di terzi"*. Conclude osservando che *"dal minor costo praticato da Meti s.r.l. e reso possibile anche dal ruolo di general contractor che la stessa potrà assumere, senza oneri aggiuntivi a carico di E.M., in favore dei terzi interessati all'acquisto dell'immobile, deriveranno concreti vantaggi per i creditori"*.

Ciò premesso il Tribunale osserva quanto segue.

Può convenirsi che con la riforma della legge fallimentare il limite della intangibilità del credito munito di prelazione è stato spostato dal valore

nominale del credito al presumibile valore di realizzo del cespite concesso in garanzia, posto che l'art. 160 co 2 L. Fall. prevede che la soddisfazione del creditore privilegiato debba essere almeno pari a quella che ragionevolmente gli sarebbe garantita *"in caso di liquidazione, avuto riguardo al valore di mercato attribuibile ai beni o diritti sui quali sussiste la causa di prelazione"*. A tale proposito si concorda altresì con la tesi secondo cui il parametro di comparazione è in definitiva costituito dalla liquidazione fallimentare, posto che: 1) il ricavato dalla liquidazione in sede fallimentare è esattamente ciò che il creditore ricaverebbe in uno scenario alternativo al concordato, 2) l'alternativa fallimentare è il parametro su cui si basa il giudizio di convenienza previsto dall'art. 180 co 4 L. Fall.

Convince infine la tesi, sostenuta da autorevole dottrina, secondo cui la degradazione del credito privilegiato a chirografo, una volta che sia sorretta dalla rituale relazione dell'esperto, diventa definitiva, nel senso che, in sede di esecuzione del concordato, qualunque sia l'esito della liquidazione del bene su cui gravava la causa di prelazione, il creditore prelatizio non potrà ricevere né di più, e neppure di meno, di quanto la proposta e la relazione medesima hanno indicato, fatta salva la possibilità da parte del debitore di modulare diversamente la proposta, prevedendo, ad es. che l'eventuale surplus ricavabile dalla liquidazione vada ugualmente destinato al creditore privilegiato.

In linea teorica, quindi, la proposta formulata dalla debitrice, sarebbe ammissibile.

Occorre tuttavia esaminarla nella sua declinazione concreta. Occorre cioè verificare quale sia e in che cosa effettivamente consista il valore aggiunto

(nella liquidazione del bene) portato dal concordato. Qualora infatti il piano di concordato determini la miglior valorizzazione dell'attivo, vi sarebbe un aumento del ricavato prodotto dallo stesso piano di concordato e perciò destinabile anche ai creditori non garantiti. Tale valore aggiunto, ad es., potrebbe ritenersi sussistente qualora la proposta fosse rinforzata da un'offerta irrevocabile di acquisto del bene per un prezzo superiore a quello fissato nella relazione ex art. 160 co 2 L. Fall. e valevole (l'offerta) solo nella sede concordataria.

Ritiene il Tribunale che, non risultando in atti alcun specifico impegno di M s.r.l. a prestare servizi in favore della debitrice o di terzi, l'attività di quest'ultima, idonea a facilitare e rendere più vantaggiosa la vendita dell'immobile in sede concordataria, non possa essere tenuta in considerazione, perché qualificabile come mera ipotesi, non sostenuta dall'assunzione di vincoli obbligatori.

Rimane quindi da valutare se possa reggere la tesi secondo cui in sede concordataria è possibile vendere ad un prezzo superiore a quello ricavabile fallimentare in considerazione delle circostanze segnalate dalla ricorrente, ossia:

- 1) la possibilità di vendere alla stregua di un "normale" operatore di mercato, prestando quindi le garanzie di legge,
- 2) il non dover sottostare ai ribassi tipici delle aste fallimentari.

E' considerazione persino banale, e ovvia, quella secondo cui, se bastassero i presupposti indicati dalla debitrice, lo scarto tra prezzo in sede concordataria e prezzo in sede fallimentare vi sarebbe sempre e sempre in favore della vendita concordataria. Ne discenderebbe che sarebbe sempre

predicabile, a fronte di un bene incapiente, non solo la falcidia dei privilegi gravanti sullo stesso, ma anche la destinazione di un *surplus* a vantaggio dei creditori non privilegiati, aprendo così la strada al concordato preventivo praticamente in ogni caso in cui nel patrimonio del debitore vi sia un bene immobile incapiente.

La “possibilità di vendere alla stregua di un normale operatore di mercato” è opzione che nel piano non viene meglio precisata e che, se si riferisce alla possibilità di avvalersi di operatori specializzati al fine di reperire uno o più acquirenti interessati, non si vede perchè non possa essere praticata anche dal curatore fallimentare.

Neppure i ribassi “tipici delle aste fallimentari” possono assurgere a elemento di divario, sia perchè sarebbero la conseguenza della mancanza di offerte, e non si vede perchè tale eventualità non possa darsi nello scenario concordatario, sia perchè l'entità dei ribassi può essere opportunamente modulata e quindi essere quantificata in misura minima o ridotta, anziché nella massima.

La possibilità di “prestare le garanzie di legge” viene data per scontata, ma la debitrice non tiene conto delle ricadute, economiche e giuridiche, che avrebbe la prestazione di una tale garanzia. Sotto il profilo economico non si vede come la garanzia per i vizi potrebbe determinare una sproporzione del prezzo in misura pari all'incirca ad un terzo, come pretenderebbe la debitrice. Sotto il profilo giuridico non si comprende come si modulerebbe tale garanzia. Poiché il concordato è liquidatorio, infatti, tale garanzia dovrebbe avere una durata temporale e dovrebbe prevedere le concrete modalità della sua esigibilità da parte del soggetto garantito. La vendita del

bene, invece, sarà il preludio della chiusura della procedura, cui seguirà l'estinzione della società. Ne conseguirà l'estinzione della garanzia, che quindi, anche per tale motivo, non può assurgere a valore tale da spostare significativamente lo scarto tra valore ricavabile in sede concordataria e in sede fallimentare.

In definitiva, quindi, difetta la prova che dalla cessione del bene in sede concordataria sia ricavabile un valore apprezzabilmente superiore a quello ricavabile in sede fallimentare.

P.Q.M.

dichiara inammissibile la proposta.

Treviso, li 24 marzo 2015

Il Presidente

IL CANCELLIERE  
Dot. Manuela LOPEZ

Depositato in cancelleria

il 25 MAR 2015

Il Cancelliere

Dot. Manuela LOPEZ