

**IL TRIBUNALE DI MILANO***Sezione Crisi d'Impresa*

riunito in camera di consiglio, in persona dei sigg. magistrati:

dott.ssa	Luisa Vasile	Presidente
dott.	Sergio Rossetti	Giudice rel.
dott.	Francesco Pipicelli	Giudice

ha pronunciato il seguente

DECRETO

nel procedimento di omologa del piano di ristrutturazione di cui all'art. 64 bis iscritto al n. r.g. [REDACTED].

promosso da

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con sede legale in [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED], rappresentata e difesa dagli avv.ti Filippo Canepa, Esmeralda Cassano e Jacopo Fossati.

Il Tribunale, letti gli atti e i documenti allegati, udita la relazione del Giudice Relatore;

rilevato che la ricorrente, con domanda di accesso ad uno strumento di regolazione della crisi con riserva ex art. 44 CCII, aveva ottenuto termine sino al 17.5.2024 per il deposito di una proposta e di un piano di ristrutturazione da sottoporre ai creditori;

visto il ricorso in data 17.5.2024 con cui la ricorrente ha chiesto l'omologazione del piano di ristrutturazione di cui all'art. 64 bis CCII, così come successivamente modificato e integrato con memorie in data 30.8, 18.10 e 23.10.2024;

considerato che la domanda è stata pubblicata nel Registro delle Imprese ed è stata comunicata al Pubblico Ministero;

ritenuta la propria competenza, avendo la società istante sede legale in [REDACTED] da oltre un anno prima del deposito della domanda;

considerato che il ricorso è stato sottoscritto dal difensore munito di procura e che la domanda è stata approvata e sottoscritta a norma dell'art. 120 bis CCII in data 11.3.2024;

considerato che parte ricorrente (i) è un'impresa commerciale operante nel settore immobiliare; (ii) non presenta il possesso congiunto dei requisiti di cui all'art. 2, co. 1, lett. d) CCII; (iii) si trova in uno stato di insolvenza ai sensi dell'art. 2, co.1, lett b) CCII, ampiamente

argomentata dalla stessa ricorrente e deducibile dall'impossibilità di far fronte al pagamento dei debiti concorsuali, se non previa ristrutturazione del debito;

considerato che il ricorrente ha depositato la documentazione di cui agli artt. 39, co. 1 e 2 CCII così come richiamati dall'art. 64 bis, co. 2 CCII e in particolare (i) le scritture contabili e fiscali obbligatorie, (ii) le dichiarazioni dei redditi concernenti i tre esercizi o anni precedenti, (iii) le dichiarazioni IRAP e le dichiarazioni annuali IVA relative ai medesimi periodi, (iv) i bilanci relativi agli ultimi tre esercizi, (v) una relazione sulla situazione economico-patrimoniale e finanziaria aggiornata, con periodicità mensile, (vi) uno stato particolareggiato ed estimativo delle sue attività, (vii) un'idonea certificazione sui debiti fiscali, contributivi e per premi assicurativi, (viii) l'elenco nominativo dei creditori e l'indicazione dei rispettivi crediti e delle cause di prelazione, nonché l'elenco nominativo di coloro che vantano diritti reali e personali su cose in suo possesso e l'indicazione delle cose stesse e del titolo da cui sorge il diritto, con l'indicazione del domicilio digitale dei creditori e dei titolari di diritti reali e personali che ne sono muniti;

rilevato che

il piano ha natura eminentemente liquidatoria consistendo, nella sostanza, in una cessione ordinata del cospicuo patrimonio immobiliare ancora in capo alla società, mediante un meccanismo che prevede, per il primo biennio dall'omologa vendite al valore di c.d. pronto realizzo, così come determinato dal perito incaricato dalla società e, per il successivo triennio, una progressiva riduzione del prezzo; una disponibilità di cassa di circa € 4,2 mln completa sostanzialmente l'attivo della procedura;

quanto alle vendite immobiliari, la società ha prospettato uno scenario base, nel caso in cui tutti gli immobili fossero venduti nel biennio, con un ricavo complessivo di quasi € 35 mln, e uno scenario alternativo, nel caso in cui gli immobili fossero venduti successivamente ad un valore pari a circa la metà di quello originariamente prospettato e, quindi, ad € 17 mln; in considerazione delle mutevoli possibilità di andamento delle vendite, peraltro, probabilmente si potrà realizzare uno scenario intermedio tra quello base e quello alternativo;

le oscillazioni conseguenti ai differenti valori di vendita così come ipotizzati, secondo la proposta, si rifletteranno sul grado di soddisfacimento dei creditori ipotecari destinati a recuperare, appunto, tra massa ipotecaria capiente e massa degradata al chirografo, valori tra i 17 e i 35 milioni di euro circa;

viceversa, il piano prevede di soddisfare, sostanzialmente con la disponibilità di cassa anche ulteriormente incrementata a seguito della prosecuzione di contratti di locazione, integralmente i crediti prededucibili (€ 1,25 mln ca) e privilegiati (€ 700 k), nonché il consistente ceto chirografario che vanta ragioni complessive per oltre € 82 mln alla percentuale del 2,95% e, quindi, con un esborso di poco meno di € 2,5 mln;

le tabelle che seguono mettono a confronto l'attivo e la sua collocazione tra i creditori nello scenario c.d. base e in quello c.d. alternativo:

Scenario Base (€'000)	Saldo al 18 mar-24	%sodd.	Pagamenti	Scenario Alternativo (€'000)	Saldo al 18 mar-24	%sodd.	Pagamenti
Cassa iniziale al 18/03/2024	4.182			Cassa iniziale al 18/03/2024	4.182		
Crediti vs. Clienti	124			Crediti vs. Clienti	124		
Depositi cauz.	15			Depositi cauz.	15		
Crediti vs. Erario	75			Crediti vs. Erario	75		
Attivo Immobiliare	34.485			Attivo Immobiliare	17.031		
di cui Massa Ipotecaria Capiente	30.501			di cui Massa Ipotecaria Capiente	15.615		
di cui Massa Immobiliare Libera	3.984			di cui Massa Immobiliare Libera	1.416		
Totale Attivo Liquidabile	38.881			Totale Attivo Liquidabile	21.428		
Prededucibile	1.249	100%	(1.249)	Prededucibile	1.249	100%	(1.249)
Privilegiato	788	100%	(788)	Privilegiato	788	100%	(788)
Ipotecari	60.337		(34.418)	Ipotecari	63.848		(16.965)
di cui ipotecario capiente	30.501		(30.501)	di cui ipotecario capiente	15.615		(15.615)
di cui ipotecario degradato	29.836	13,13%	(3.918)	di cui ipotecario degradato	48.233	2,80%	(1.350)
Chirografari	82.325	2,95%	(2.426)	Chirografari	82.325	2,95%	(2.426)
Postergati	4.418	0%	-	Postergati	4.418	0%	-
Totale Passivo da Liquidare	149.117	-	(38.881)	Totale Passivo da Liquidare	152.628	-	(21.428)

quanto all'attivo immobiliare, lo stesso sarà liquidato con modalità conformi al nuovo testo dell'art. 114 CCII, così come richiamato, a seguito della novella del 2024, dall'art. 64 bis, co. 9, CCII; tale esplicito richiamo alla disposizione intitolata alla "liquidazione nel concordato liquidatorio" determina il superamento di tutti quei dubbi che, invece, parte della dottrina aveva sollevato circa l'ammissibilità di un piano di ristrutturazione soggetto ad omologazione di natura eminentemente liquidatoria nel vigore della precedente formulazione dell'art. 64 bis CCII;

in conformità al modello indicato dall'art. 114 CCII, il piano prevede per tutti i cespiti immobiliari che questi saranno venduti tramite una piattaforma telematica costruita da un commissionario secondo la seguente scansione procedimentale:

“a) all'atto di presentazione di un'offerta vincolante per l'acquisto di un immobile, l'offerente è tenuto a rilasciare una somma a titolo di deposito cauzionale nella misura del 10% dell'immobile. L'offerta deve essere almeno pari al valore indicato nel piano, salva la possibilità di vendita a valori inferiori solo in caso di accettazione dell'offerta da parte della relativa banca ipotecaria (che sarà contattata dal Liquidatore Giudiziale al fine di ottenerne l'assenso);

b) una volta ricevuta l'offerta conforme alle condizioni indicate sopra: (i) lo stato dell'immobile sarà aggiornato con un apposito alert e sarà evidenziato come oggetto di una proposta di acquisto; (ii) ████████ darà notizia dell'avvenuta presentazione dell'offerta ai soggetti che avevano manifestato interesse per l'immobile, mediante la pubblicazione di apposito avviso in PVP;

c) con l'aggiornamento dello status anche i terzi avranno conoscenza dell'avviso di vendita e, ove interessati, avranno a disposizione 30 giorni per far pervenire alla Società una manifestazione di interesse;

d) decorso il periodo di 30 giorni si aprono due scenari: (i) nel caso in cui non siano giunte manifestazioni di interesse, l'immobile sarà aggiudicato all'originario offerente; (ii) ove siano

pervenute manifestazioni di interesse a valori pari o superiori a quello dell'offerta originaria, l'offerente e il/i terzo/i parteciperanno ad un'asta che, sulla base di valutazioni che saranno svolte di volta in volta dal Liquidatore Giudiziale, potrà svolgersi davanti allo stesso o con modalità telematica, con aggiudicazione in favore del soggetto che avrà offerto il prezzo più alto".

Quanto al passivo della procedura, la proposta prevede la suddivisione dei creditori nelle seguenti 7 classi, solo 6, però, indicate come votanti, in quanto tutti i creditori privilegiati ex art. 2751 bis e tutto il privilegio generale (denominato classe 0) sarà pagato entro 30 giorni dall'omologa con la disponibilità di cassa;

le classi disegnate nella proposta sono le seguenti:

- *" classe 0: entro 30 (trenta) giorni dalla data di omologazione (data stimata di pagamento: 30 gennaio 2025), il pagamento integrale in denaro, oltre interessi legali sulla dilazione, dei debiti verso dipendenti, nonché verso professionisti, nonché di tutti gli altri creditori privilegiati ex art. 2751bis cod. civ., nonché verso enti previdenziali, erario, enti locali (e quindi tutto il privilegio generale); il pagamento sarà effettuato mediante la messa a disposizione delle disponibilità liquide alla data di riferimento. Questa classe è da considerare non votante;*
- *classe 1: entro il termine di 5 anni dall'omologazione (data stimata di pagamento: 31 dicembre 2029), il pagamento parziale, in denaro dei debiti verso istituti finanziari assistiti da ipoteche su beni immobili della Società, per la parte capiente; il pagamento sarà effettuato con i proventi derivanti dall'attività di dismissione degli immobili di [REDACTED] gravati dalle relative ipoteche. In considerazione del trattamento proposto, tali creditori, inseriti all'interno di una autonoma classe, dovranno essere ammessi al voto, considerandosi interessati al Piano;*
- *classe 2: entro il termine ultimo di 5 anni dall'omologazione (data stimata di pagamento: 31 dicembre 2029), il pagamento parziale, nella misura del 2,83%, in denaro dei debiti verso istituti finanziari, senza garanzie di terzi, assistiti da ipoteche su beni immobili della Società, degradati al chirografo per incapienza dell'attivo; il pagamento sarà effettuato con i proventi derivanti dall'attività di dismissione degli immobili di [REDACTED] liberi, dal NAV e dal realizzo degli "Altri Crediti". In considerazione di una autonoma classe, dovranno essere ammessi al voto, considerandosi interessati al Piano;*
- *classe 3: entro il termine ultimo di 5 anni dall'omologazione (data stimata di pagamento: 31 dicembre 2029), il pagamento parziale, nella misura del 2,83%, in denaro dei debiti verso istituti finanziari, con garanzie di terzi, assistiti da ipoteche su beni immobili della Società, degradati al chirografo per incapienza dell'attivo; il pagamento sarà effettuato con i proventi derivanti dall'attività di dismissione degli immobili di [REDACTED] liberi, dal NAV e dal realizzo degli "Altri crediti". In considerazione di una autonoma classe, dovranno essere ammessi al voto, considerandosi interessati al Piano;*

- classe 4: entro il termine ultimo di 5 anni dall'omologazione (data stimata di pagamento: 31 dicembre 2029), il pagamento parziale, nella misura del 2,95%, in denaro dei debiti chirografari *ab origine*, senza garanzie di terzi; il pagamento sarà effettuato mediante la messa a disposizione delle disponibilità liquide alla data di riferimento; in considerazione di una *auto-noma* classe, dovranno essere ammessi al voto, considerandosi interessati al Piano;
- classe 5: entro il termine ultimo di 5 anni dall'omologazione (data stimata di pagamento: 31 dicembre 2029), il pagamento parziale, nella misura del 2,95%, in denaro dei debiti chirografari *ab origine*, con garanzie di terzi; il pagamento sarà effettuato mediante la messa a disposizione delle disponibilità liquide alla data di riferimento; in considerazione di una *auto-noma* classe, dovranno essere ammessi al voto, considerandosi interessati al Piano;
- classe 6: il pagamento dei creditori postergati (volontari) solo a condizione che tutti gli altri Creditori Concorsuali siano stati interamente pagati. In considerazione del trattamento proposto, tali creditori, inseriti all'in-terno di una autonoma classe, dovranno essere ammessi al voto, considerandosi interessati al Piano”.

quanto ai criteri di formazione delle classi, non vi è alcunché da rilevare, salve le ulteriori verifiche che il commissario dovrà compiere, in quanto sono stati inseriti in 3 distinte classi i creditori ipotecari, distinguendo tra ipotecario capiente e non capiente e il non capiente, tra garantito o non garantito, mentre le altre due classi sono costituite dai creditori *ab origine* chirografari, a loro volta distinti a seconda che abbiano o meno garanzie esterne;

considerato che

è stata depositata l'attestazione di veridicità dei dati aziendali e la fattibilità del piano da parte di un professionista indipendente ai sensi dell'art. 64 bis, co. 3, CCII, ulteriormente integrata a seguito delle modifiche al piano svolte nel corso del procedimento;

considerato, inoltre, che il commissario giudiziale, su richiesta del Giudice Relatore, ha espresso un parere favorevole in punto di ritualità della domanda e formazione delle classi;

P.Q.M.

visto l'art. 64 bis, co. 4 e 7, CCII:

- DELEGA alla procedura il dott. SERGIO ROSSETTI;
- CONFERMA il commissario giudiziale già nominato in persona del dott./avv. SANZO SALVATORE;
- STABILISCE la data iniziale del [REDACTED] e la data finale del [REDACTED] per l'espressione del diritto di voto dei creditori;
- DISPONE che:

- (i) il voto dei creditori sia espresso con modalità telematiche a mezzo posta elettronica certificata inviata al commissario giudiziale;
 - (ii) almeno 15 giorni prima della data iniziale stabilita per il voto il commissario giudiziale illustri la sua relazione e la proposta definitiva del debitore con comunicazione depositata nel fascicolo telematico e inviata via PEC ai creditori, al debitore e a tutti gli altri interessati; alla relazione è allegato, ai soli fini della votazione, l'elenco dei creditori legittimati al voto con indicazione dell'ammontare per cui sono ammessi;
 - (iii) almeno dieci giorni prima della data iniziale stabilita per il voto, il debitore, i coobbligati, i fideiussori del debitore e gli obbligati in via di regresso, i creditori possono formulare osservazioni e contestazioni a mezzo di posta elettronica certificata indirizzata al commissario giudiziale; ciascun creditore può esporre le ragioni per le quali non ritiene ammissibile o conveniente il piano di ristrutturazione e sollevare contestazioni sui crediti concorrenti; il debitore ha facoltà di rispondere e contestare a sua volta i crediti, e ha il dovere di fornire al giudice gli opportuni chiarimenti;
 - (iv) il commissario giudiziale dia comunicazione ai creditori, al debitore e a tutti gli altri interessati delle osservazioni e contestazioni pervenute e ne informi il giudice delegato;
 - (v) il commissario giudiziale depositi la propria relazione definitiva e la comunichi ai creditori, al debitore ed agli altri interessati almeno sette giorni prima della data iniziale stabilita per il voto;
 - (vi) i provvedimenti del giudice delegato siano comunicati al debitore, ai creditori, al commissario giudiziale e a tutti gli interessati almeno due giorni prima della data iniziale stabilita per il voto;
 - (vii) all'esito della votazione sia redatta dal commissario giudiziale apposita relazione in cui sono inseriti i voti favorevoli e contrari dei creditori con l'indicazione nominativa dei votanti e dell'ammontare dei rispettivi crediti; è altresì inserita l'indicazione nominativa dei creditori che non hanno esercitato il voto e dell'ammontare dei loro crediti; alla relazione è allegata, su supporto informatico, la documentazione relativa all'espressione dei voti;
 - (viii) il commissario giudiziale depositi nel fascicolo telematico e comunichi al debitore la relazione di cui al punto vii) entro tre giorni dalla chiusura delle operazioni di voto;
- FISSA il termine perentorio, non superiore a quindici giorni, entro il quale il debitore deve depositare nella cancelleria del tribunale la somma, ulteriore rispetto a quella versata ai sensi dell'articolo 44, comma 1, lettera d), pari al 50 per cento delle spese che si presumono necessarie per l'intera procedura ovvero la diversa minor somma, non inferiore al 20 per cento di tali spese, che si determina in euro 100.000;
 - FISSA il termine di giorni 10 al debitore per la comunicazione ai creditori del presente provvedimento;

- DISPONE che la cancelleria comunichi immediatamente il presente provvedimento al debitore e al commissario giudiziale.

Così deciso in Milano, nella Camera di consiglio del 24/10/2024

Il giudice est.

Sergio Rossetti

Il Presidente

Luisa Vasile