



TRIBUNALE DI TERNI

Il Tribunale, riunito in Camera di Consiglio nelle persone dei Magistrati:

Dott. Massimo Zanetti	Presidente
Dott. Luciana Nicoli	Giudice Relatore
Dott. Alessandro Nastri	Giudice

nel procedimento iscritto al n. 3/2016 conc. prev., introdotto da

“CELI COSTRUZIONI S.r.l. Società uninominale”, con sede in Terni, via G. Di Vittorio, 47 – CF 01332990553 - R.E.A. TR-88877, in persona del legale rapp.te CELI Maurizio, nato a Terni il 15/07/1963, C.F. CLEMRZ63L15L117F, elettivamente domiciliata in Terni, via Battisti, 7, presso lo studio dell’avv. Carlo Moroni, che la rappresenta e difende in virtù di procura in atti;

ha pronunciato il seguente

DECRETO

La “CELI COSTRUZIONI S.r.l. Società uninominale” in data 14/06/2016 presentava domanda di concordato preventivo, ai sensi dell’art. 160 l.f.; forniti i chiarimenti richiesti con decreto depositato in data 28 ottobre 2016, la società veniva ammessa al concordato, con decreto depositato il 23 dicembre 2016; con decreto depositato il 15 giugno 2017, il procedimento si arrestava, introducendosi la fase incidentale di revoca, ai sensi dell’art. 173, ultimo comma l.f., con la fissazione dell’udienza del 17 luglio 2017, in virtù dei rilievi svolti dal Commissario nella propria relazione ex art. 172 l.f., depositata il 5 aprile 2017; il Commissario in particolare, nell’esprimere il proprio parere sfavorevole in merito alla fattibilità del piano e alle possibilità concrete di realizzazione degli obiettivi in esso prefissati, richiamava gli esiti delle operazioni di stima del compendio mobiliare e immobiliare della società, effettuato dal perito dott. Piero Paglicci Reattelli, incaricato della stima all’udienza del 23 gennaio 2017; ne derivava un significativo ridimensionamento dell’attivo disponibile (da € 2.301.498,16, di cui € 2.096.900,00 per immobili, di cui alla proposta, a € 1.583.182,16, di cui € 1.316.484,00 per immobili, secondo la relazione ex art. 172 l.f.), al punto da essere insufficiente al raggiungimento della soglia di soddisfacimento del 20% dei creditori chirografari (pari a € 428.810,12) e a garantire il pagamento integrale dei creditori privilegiati e dei prededucibili (rispettivamente ammontanti, nel piano, a € 777.064,90 e € 210.243,78), dovendosi poi aggiungere ad essi gli importi da destinare ai fondi per rischi ed oneri, per € 248.800,00.

Ritiene il tribunale che le conclusioni del consulente incaricato, dott. Paglicci Reattelli, (che sono state altresì meglio esplicitate, su specifica richiesta del Tribunale, con relazione depositata il 5 giugno 2017) debbano essere condivise e poste alla base della presente decisione; risultano invero adeguatamente e logicamente motivate, fondate su condivisibili criteri di stima prudenziali, anche in considerazione della attuale notoria grave crisi del mercato immobiliare.

Venendo ad esaminare nel dettaglio le divergenze emergenti dal confronto tra la relazione del dott. Paglicci Reattelli e del dott. Tordelli (perito stimatore incaricato dalla società), e tralasciando le marginali differenze riguardanti le valutazioni dell’immobile “studio dentistico” sito in via Romagna e del negozio – ufficio in via Giuseppe di Vittorio, le differenze più significative sono di seguito esposte.

Con riguardo all’immobile sito in Terni, via delle Tre Colonne, n. 28/A (composto di un locale commerciale ad uso negozio e di un sottostante magazzino) la divergenza di valutazione (per €

63.800,00) riguarda il locale magazzino; invero, considerato che il consulente incaricato dalla procedura ha assunto, come parametro di riferimento, il valore massimo previsto nella Banca dati delle quotazioni immobiliari presso l'Agenzia delle Entrate (cosiddetta fonte "OMI"), con riguardo a tale particolare tipologia di immobile, evidentemente differente dal locale – negozio sovrastante, la stima deve ritenersi congrua ed è pertanto condivisa.

La seconda significativa differenza riguarda la stima del lotto di terreno edificabile in località Maratta Alta, per il quale vi è, tra le perizie, una differenza in termini di valore stimato, pari a € 278.676,00.

Trattasi di area a destinazione d'uso "industria, artigianato e commercio", per la quale il consulente della procedura, in assenza di dati ufficiali pubblicati dall'OMI o da altre fonti, ha fatto riferimento a relazioni peritali depositate in procedure fallimentari, per aree ad omologa destinazione (allegati 8, 9, 10); ha inoltre dato atto, nell'assumere come misura di calcolo il valore più basso stimato nelle relazioni predette, degli elementi che incidono negativamente sulla appetibilità dell'area, tra cui, in primo luogo, si rileva il vincolo derivante dalla previsione dell'art. 80 comma 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P..R.G. vigente (norma peraltro riportata, nella sua previsione testuale, dal consulente dott. Tordelli a pagina 49 della sua relazione), secondo cui: "gli interventi si attuano di norma mediante strumento urbanistico preventivo esteso ad un intero nucleo..."; ne deriva che la edificabilità dell'area è condizionata alla presentazione e approvazione di un unico Piano Attuativo, quindi coinvolgente anche le altre proprietà. La società, con nota del 27 maggio 2015, chiedeva al comune la riduzione dell'area unica e la divisione in due comparti, uno dei quali da far coincidere con l'area di pertinenza della Celi; la variante, come risulta anche a pagina 37 della relazione peritale del dott. Paglicci Reattelli, veniva adottata dal consiglio comunale (con delibera del 24 dicembre del 2015) ma, anche a seguito di indagini svolte dal consulente presso i competenti uffici comunali, non risulta essere stata ancora approvata; di conseguenza, il terreno è allo stato ricompreso all'interno di una più ampia zonizzazione per il cui sfruttamento edilizio è necessaria la presentazione di progetto unitario. In aggiunta, il consulente della procedura ha evidenziato altri elementi che hanno inciso negativamente sulla sua stima, ovvero: - la presenza di vincolo ferroviario della larghezza di m. 30 dal binario più vicino, che limita la potenzialità edificatoria; - l'assenza di opere di urbanizzazione; - il fatto che trattasi di area collocata in zona di limitato – scarso passaggio o transito. La predetta stima, in quanto basata su criteri di valutazione di agevole comparabilità e adeguatamente motivata con ragionevoli argomentazioni, la rende del tutto condivisibile.

La terza significativa differenza riguarda la stima degli immobili siti nel comune di Otricoli (ovvero: appartamento in corso di costruzione al piano terzo e quarto, un locale tecnico e tre garage al piano seminterrato) per i quali vi è, tra le perizie, una differenza in termini di valore stimato, pari a € 144.280,00; la ragione fondante tale divario si rinviene nel criterio di valutazione adottato, su specifica indicazione della committente società, dal consulente di parte, al quale è stato richiesto "di tenere esclusivamente conto del valore finito a mq, secondo lo standard del capitolato speciale".

Al contrario, secondo una diversa scelta che il Tribunale condivide, la stima del dott. Paglicci – Reattelli è stata effettuata tenendo conto dello stato di avanzamento dei lavori (cfr pagg. 40 – 43 della prima relazione), che interessano non solo i locali di proprietà della proponente, ma l'intero edificio in cui gli stessi si trovano (di proprietà della società "Del Grosso Costruzioni Impianti s.r.l.") che, al momento del sopralluogo, è apparso in stato di completo abbandono. Il consulente, nella determinazione del valore di stima dei predetti immobili, ha assunto come parametro di riferimento sia i valori OMI previsti per il comune di Otricoli, sia i prezzi medi di acquisto rilevati dalla consultazione degli annunci di agenzie immobiliari (cfr doc. 11, 12, 13 e 14 della relazione integrativa), cui ha applicato le diminuzioni correlate ai costi da sostenere, da parte dell'ipotetico aggiudicatario, sia per l'ultimazione dell'appartamento, sia per l'ultimazione delle opere comuni condominiali. La scelta di stimare i beni, in via prudenziale, nella condizione in cui si trovano, è condivisibile anche avuto riguardo al fatto che gli stessi sono allo stato ancora in proprietà a "Del

Grosso Costruzioni Impianti s.r.l.” che, con atto del 14 dicembre del 2015, assumeva l’impegno di ultimare i lavori e trasferire i beni entro il 31 dicembre del 2016.

Infine, l’ultima significativa differenza riguarda la stima dell’area edificabile sita in località “Fiori”; sul punto, le divergenze tra le due valutazioni sussistono fin dalla individuazione della misura di superficie edificatoria da stimare, assumendo il consulente della procedura, come base di calcolo, un volume urbanistico di circa 2500 mc e il consulente di parte un volume di € 3120,00, pari alla cubatura massima realizzabile, secondo il permesso di costruire del comune, rilasciato in data 3 marzo 2009 ma tuttavia revocato il 12 novembre 2013. In ogni caso, la differenza di stima che ne consegue, nella misura di € 181.140,00, non incide sul valore complessivo dell’attivo disponibile in maniera utile a garantire il raggiungimento degli obiettivi minimi del concordato (ovvero, del soddisfacimento dei creditori chirografari nella misura del 20%).

Nel termine assegnato in vista dell’udienza del 17 luglio 2017, la società ha depositato una memoria nella quale, dopo aver contestato gli esiti della relazione del dott. Paglicci – Reattelli, si è riportata alla stima redatta da altro tecnico da essa incaricato, geom. Umbro Casali. Dalla lettura della relazione predetta, si evince un valore stimato del complesso immobiliare pari a € 1.795.000 (a fronte di € 2.096.900,00 stimati dal dott. Tordelli e di € 1.316.484,00 stimati dal dott. Paglicci – Reattelli). Rileva tuttavia il Tribunale che, ferma restando la adesione alla relazione di stima del perito della procedura, per le ragioni sopra spiegate, ove pure si ritenesse di aderire alle conclusioni espresse in tale nuova perizia, il grado di soddisfacimento dei creditori chirografari sarebbe pari al 9% (in particolare, l’importo necessario per garantire il raggiungimento della soglia del 20% è € 428.810,12, mentre, sulla scorta della stima da ultimo redatta dal geom. Casali, la somma destinabile ai chirografari sarebbe pari a soli € 189.872,29).

Per le predette assorbenti considerazioni, deve ritenersi accertato che la proposta è inidonea a realizzare la causa concreta del concordato, ovvero a consentire il superamento della crisi di impresa, garantendo, in tempi ragionevoli, un soddisfacimento dei creditori chirografari nella misura minima ora richiesta dall’art. 160, comma 4, l.f. (comma aggiunto dall’art. 4 del DL 27 giugno 2015, n. 83, in sede di conversione con la L 6 agosto 2015 n. 132, applicabile ai procedimenti di concordato preventivo introdotti successivamente alla entrata in vigore della legge di conversione). Per tale ragione, deve revocarsi il concordato presentato dalla “CELI COSTRUZIONI S.r.l. Società uninominale”, senza pronuncia di fallimento in assenza di domanda da parte del Pubblico Ministero.

P.Q.M.

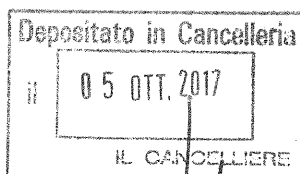
Il Tribunale così dispone:

- 1) REVOCA l’ammissione al concordato preventivo presentato dalla “CELI COSTRUZIONI S.r.l. Società uninominale” (C.F. 01332990553), con sede in Terni, via G. Di Vittorio,
- 2) ORDINA che il presente decreto sia pubblicato dalla Cancelleria a norma dell’art. 17 l.f. e contestualmente comunicato alla debitrice e al Commissario Giudiziale, il quale provvederà a darne comunicazione ai creditori.

Così deciso in Terni, nella camera di consiglio del 4 ottobre 2017.

Il Giudice relatore
(dott. Luciana Nicoli)

Il Presidente
(dott. Massimo Zanetti)



DIRETTORE AMMINISTRATIVO
Dott. Giovanni Cervone