



## Tribunale Ordinario di Roma

SI COMUNICA A:  
COMMISSARIO GIUDIZIALE  
AVV. CARLO F. GIAMPAOLINO  
FAX\*\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Sezione FA - C/O TRIBUNALE DI ROMA

Comunicazione di cancelleria

Tipo proced. Contenzioso

Numero di ruolo generale: 6069/2014

Giudice: MICCIO FABIO

Data prossima udienza: Ore:

### Parti nel procedimento

Attore principale SAPAM IMMOBILIARE SRL IN CONCORDATO PREVENTIVO N 57/2012  
Avv. ALPA PIERO GUIDO

Avv. IVONE GIUSEPPINA

Avv. CARATOZZOLO ENRICO

Convenuto principale TRIBUNALE DI ROMA  
Avv.

Oggetto: DECRETO OMOLOGA C.P. 52/14

Testo comunicazione

V. COPIA ALLEGATA

15 MAR 2014

IL FUNZIONARIO COMMISSARIO  
Maria Rita Capriani

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI ROMA

Il Tribunale, composto dai seguenti magistrati:

Dott. G. Russo	Presidente
Dott. M. Vannucci	Giudice
Dott. F. Miccio	Giudice rel.

riunito in camera di consiglio,

letta la memoria di costituzione della società Sapam Immobiliare s.r.l., con la quale si chiede di omologare la proposta di concordato preventivo con cessione dei beni ai creditori,

visto il parere favorevole del commissario giudiziale, il quale non ha segnalato il verificarsi di alcuna situazione rilevante tra la data dell'adunanza dei creditori e quella dell'udienza per l'omologazione,

visto l'esito della votazione, che ha comportato il raggiungimento di una maggioranza favorevole pari al 100% dei creditori chirografari ammessi al voto,

dato atto che non sono state proposte opposizioni,

dato atto che le stime fatte eseguire dal commissario giudiziale hanno confermato i valori di realizzo indicati dalla società nella proposta,

osserva e provvede nei termini di seguito indicati.

1. La vicenda concordataria.

La società proponente il concordato è parte di un gruppo di imprese (c.d. §<sup>\*\*\*\*\*</sup> facenti capo ad una medesima holding, costituita dalla §<sup>\*\*\*\*\*</sup> controllata da altra società di diritto lussemburghese §<sup>\*\*\*\*\*</sup> riconducibile al sig.<sup>\*\*\*\*\*</sup> analoghe proposte concordatarie sono state contestualmente presentate da numerose altre società del gruppo.

La società ricorrente, in particolare, opera nel settore immobiliare; la proposta di concordato rivolta ai creditori ha il seguente contenuto:

- Previsione di pagamento al 100 % dei crediti prededucibili;
- Previsione di pagamento al 100% dei crediti privilegiati;
- Previsione di pagamento al 100% dei crediti chirografari;
- Previsione di pagamento al 95,7 % dei creditori postergati.

Nella proposta è specificato chiaramente che ciò che viene promesso ai creditori (e rispetto al quale dovrà, quindi, essere misurato l'eventuale inadempimento nella fase post-omologazione) non è propriamente il pagamento di una determinata percentuale dei loro crediti bensì la messa a

DECRETO  
10/14  
RG. 6069/14  
CRON. 1230/14  
REP. 4566/14



\*\*\*\*\*  
disposizione del patrimonio della società proponente, dalla liquidazione del quale è atteso (ma senza farne oggetto di un impegno specifico) l'indicato livello di soddisfacimento dei crediti (per l'ammissibilità di una proposta di concordato di tal fatta cfr. da ultimo Cass. 23.6.2011 n. 13817).

La proposta di concordato è sorretta da un piano concordatario che prevede la liquidazione dell'intero patrimonio societario, costituito quasi esclusivamente da una serie di immobili (terreni e fabbricati) esistenti in Roma, Verona, Lecco, Alcamo; l'intero attivo patrimoniale (composto anche da alcuni crediti) è fatto oggetto di cessione ai creditori per la successiva vendita sul mercato.

Si tratta, quindi, di un concordato con cessione dei beni ai creditori, che si realizza non attribuendo pro-quota ai creditori i diritti dominicali sull'attivo ma individuando nella liquidazione del patrimonio immobiliare attraverso procedure competitive il mezzo attraverso il quale reperire le risorse per soddisfare, in denaro, i creditori.

I valori immobiliari indicati dalla società proponente sono stati, come detto, confermati dalle stime fatte svolgere dal commissario giudiziale per il tramite della società \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*  
i creditori sono stati informati degli esiti della perizia svolta dagli organi della procedura mediante la trasmissione nelle forme di legge della relazione del commissario giudiziale, che conteneva un giudizio positivo sulla proposta concordataria ed evidenziava anche la sostanziale l'inesistenza di profili di convenienza dell'alternativa fallimentare rispetto alla prosecuzione del concordato.

Su tali presupposti si è dato corso alla votazione, che si è chiusa con una adesione totalitaria dei creditori (il 100% del ceto chirografario ammesso al voto si è espresso a favore del concordato).

Nulla osta, pertanto all'omologazione del concordato

\*\*\*

## 2. Le modalità di liquidazione.

Nel caso di specie la società proponente non ha indicato specifiche modalità di liquidazione, e dunque le stesse dovranno essere disposte dal Tribunale ed avranno luogo come da dispositivo; osserva il collegio come le regole fondamentali e non derogabili (posto che una stima dei beni già è presente) non possano che essere quelle della competitività della procedura di vendita e dell'adeguatezza delle forme di pubblicità (art. 107 comma 1 l.f.): la scelta della procedura competitiva (a mero titolo di esempio: se per lotti o in blocco; se con aggiudicazione diretta al miglior offerente ovvero con gara sull'offerta più alta; se con gara su di una offerta irrevocabile ricevuta e positivamente valutata; se con gara da svolgersi davanti ad un notaio piuttosto che nello studio del liquidatore; se valendosi anche di un *advisor* esterno) viene in concreto rimessa alla interlocuzione tra liquidatore, commissario giudiziale e comitato dei creditori, al fine di conservare

quella flessibilità che permetta in ogni momento di scegliere la modalità di esitazione più utile ed efficace.

3. La nomina del liquidatore.

Trattandosi pacificamente di concordato con cessione dei beni ai creditori, è necessaria la nomina di un liquidatore e del comitato dei creditori.

Le regole per la nomina del liquidatore giudiziale e per lo svolgimento della fase di liquidazione poste dall'art. 182 l.f., sono le seguenti:

a) la nomina deve avvenire a cura del Tribunale con il decreto di omologazione, avuto riguardo anche alla eventuale indicazione del nominativo da parte della società proponente nel piano concordatario (cfr. Cass. 15699/2011);

b) il liquidatore deve possedere i requisiti di cui all'articolo 28 l.f. (richiamato espressamente dall'articolo 182 l.f.) il quale prevede, tra l'altro, che non possa svolgere il ruolo di curatore (nella specie, di liquidatore) il creditore della società e chiunque si trovi in conflitto di interessi con il fallimento;

c) in tutti i casi in cui il liquidatore nominato dalla società non possieda i requisiti di legge, trattandosi di organo necessario (assieme al comitato dei creditori) della fase di liquidazione il Tribunale provvederà alla nomina di altro soggetto.

Il combinato disposto degli articoli 28 e 182 l.f. è stato, sul punto, recentemente interpretato dalla Suprema Corte in termini rigorosi, assumendo, tra l'altro, che "l'aver ricoperto la carica di amministratore o di liquidatore della società fino alla richiesta di concordato costituisce una situazione di potenziale conflitto di interessi che potrebbe costituire condizione ostativa alla nomina" (così Cass. civile, Sez. I, 15 maggio 2011 n. 15699).

Deve, pertanto, ritenersi, sulla base della citata giurisprudenza: a) che sia condizione ostativa alla nomina a liquidatore la circostanza che sussista una situazione di conflitto di interessi anche meramente potenziale, da verificarsi quindi in linea astratta ed a prescindere dalla concreta sussistenza di una effettiva divergenza di interessi; b) che l'aver ricoperto la carica di amministratore o di liquidatore della società fino alla richiesta di concordato (ma, non può che ritenersi, anche ricoprirla in costanza di concordato) sia situazione paradigmatica di un potenziale conflitto di interessi e dunque incompatibile con la nomina a liquidatore.

Nel caso di specie la società ha offerto la disponibilità (espressamente indicata come non vincolante per il Tribunale) di tre professionisti - attualmente liquidatori sociali della *holding* del gruppo \*\*\*\*\* anch'essa in concordato - a ricoprire il ruolo di liquidatori giudiziali, indicando anche taluni risparmi di spesa che si andrebbero in questo modo a realizzare.

Pur apprezzando il Collegio la disponibilità offerta dai liquidatori della *holding*, senza dubbio in possesso delle capacità e professionalità necessarie a svolgere anche l'incarico di liquidatori giudiziali di Sapam Immobiliare, si ritiene tuttavia di dover procedere ad una nomina diversa, e ciò in ragione della esistenza di rilevanti crediti infragruppo e del fatto che la *holding* può continuare ad esercitare, sia pure nei limiti consentiti dalla normativa fallimentare (ovvero di attività di ordinaria amministrazione) una funzione di direzione e coordinamento verso tutte le altre società del gruppo, tra le quali anche la ricorrente, situazione potenzialmente idonea a generare conflitti di interesse.

P.Q.M.

- 1) omologa il concordato preventivo proposto dalla società Sapam Immobiliare s.r.l. con sede in Roma, Via Lungotevere Aventino 5, CF 08694040158;
- 2) nomina liquidatore DOTT. LEONARDO QUASLIATA
- 3) nomina il comitato dei creditori come segue:
  - 1) Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.;
  - 2) Unicredit S.p.A.
  - 3) \*\*\*\*\*
- 4) stabilisce che il liquidatore si atterrà alle seguenti disposizioni:
  - a) il liquidatore, entro 60 giorni dalla pubblicazione del decreto, trasmetterà al commissario giudiziale ed al comitato dei creditori un piano delle attività di liquidazione con indicazione delle relative modalità e dei tempi previsti per ciascuna di esse;
  - b) il liquidatore individuerà le modalità della liquidazione conformemente a quanto specificamente previsto nella proposta concordataria e, in difetto di previsione o in caso di superamento della stessa, nel rispetto dei principi di cui agli artt. 105-108 *ter* l.f. tra i quali la regola della vendita mediante procedura competitiva, previa acquisizione in ogni caso del parere del commissario giudiziale e dell'autorizzazione del comitato dei creditori ed invio di informativa, circa le modalità di svolgimento della gara, al giudice delegato;
  - c) per le transazioni ed ogni altro diverso atto di straordinaria amministrazione, il liquidatore dovrà munirsi dell'autorizzazione del comitato dei creditori, dando al contempo informazione al commissario giudiziale ed al giudice delegato;
  - d) il liquidatore richiederà il parere del commissario giudiziale e l'autorizzazione del comitato dei creditori per promuovere azioni giudiziali o costituirsi in giudizio, salvo i casi d'urgenza, e il parere del commissario giudiziale e l'autorizzazione del comitato dei creditori per la nomina di tecnici o coadiutori;

- \*\*\*\*\*
- c) il liquidatore procederà tempestivamente al deposito in cancelleria dell'elenco dei creditori con indicazione delle eventuali cause di prelazione;
  - f) il liquidatore terrà informato il commissario giudiziale, il comitato dei creditori e il giudice delegato in ordine all'andamento della liquidazione mediante nota quadrimestrale;
  - g) il liquidatore, alla scadenza di ciascun semestre, redigerà un sintetico rapporto riepilogativo e lo comunicherà a mezzo di P.E.C. al commissario giudiziale ed a tutti i creditori all'indirizzo comunicato ai sensi dell'art. 171, comma 2, l.f.;
  - h) il commissario giudiziale sorveglierà lo svolgimento della liquidazione e terrà informato il comitato dei creditori e il giudice delegato di eventuali fatti dai quali possa derivare pregiudizio ai creditori, ivi compresi ingiustificati ritardi nelle operazioni di liquidazione;
  - i) il commissario giudiziale, in caso di rilevanti inadempimenti, informerà i creditori ai fini dell'eventuale iniziativa loro riservata ai sensi dell'art.186 L.F.;
  - j) le somme ricavate dalla liquidazione saranno depositate sul conto corrente bancario intestato alla procedura, con prelievo vincolato all'autorizzazione del giudice delegato;
  - k) il liquidatore dovrà registrare ogni operazione contabile in un apposito registro contabile previamente vidimato dal giudice delegato;
  - l) il liquidatore provvederà a ripartire tra i creditori le somme via via realizzate non appena possibile sulla base di piani di riparto predisposti in ragione della collocazione e del grado dei crediti, previo parere del comitato dei creditori e del commissario giudiziale; il piano di riparto dovrà essere comunicato anche al giudice delegato;
  - m) ultimate le operazioni di liquidazione, il liquidatore depositerà il rendiconto con modalità analoghe a quelle di cui all'art.116 L.F.;
  - n) riserva al giudice delegato ogni ulteriore provvedimento.

Roma, 3/3/2014

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
*Maria Rita Capriani*

Il Presidente

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma li...

5 MAR, 2014

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
*Maria Rita Capriani*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it