



Tribunale Ordinario di Siena

Sezione Fallimentare Ufficio di Siena
Procedure Concorsuali

Nr.R.G.Fall.Trib. 20 / 2013

Nr.Cron. _____

Il Tribunale, riunito in camera di consiglio del giorno 19/03/2014 nelle persone dei seguenti magistrati:

dott. Paolo Bernardini -Presidente
dott.ssa Giulia Capannoli -Giudice
dott. Stefano Caramellino -Giudice est.

Ha adottato il seguente

DECRETO DI INAMMISSIBILITA' DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO
- art. 162 R.D. 267/1942 -

Nella procedura promossa da

CON L'INTERVENTO DEL PUBBLICO MINISTRO

- I. Con ricorso sottoscritto dal proprio unico legale rappresentante, la parte ricorrente ha chiesto l'ammissione alla procedura di concordato preventivo avanti questo tribunale, nel cui circondario è situata la sua sede. A seguito di decreto interlocutorio 04.03.2014, la debitrice proponente ha prodotto una memoria e documenti in data 17.03.2014, ulteriori documenti in data 19.03.2014 (di cui difetta annotazione sul registro di Cancelleria), un'ulteriore memoria con produzioni a contenuto prevalentemente giuridico in data 28.03.2014 ed è stata sentita alla camera di consiglio del 02.04.2014, dopo che la Guardia di Finanza ha fatto pervenire informazioni con numerosi allegati, da cui si evincono anche corpose iscrizioni a ruolo a carico della proponente, ma nulla di utilizzabile dei profili soggetti a rilievo ufficiale.
- II. Per quanto attiene alla richiesta di integrazioni del piano concordatario, la parte proponente ha posto, in via logicamente preliminare, questione in punto di diritto circa la necessità dell'accertamento, da parte del tribunale, della conformità urbanistica e catastale dei beni immobili che nella proposta sono indicati come possibile oggetto di liquidazione.
- La doverosità dell'accertamento, da parte del tribunale, della fattibilità giuridica di quanto prospettato dal debitore proponente nella propria proposta è ormai un dato acquisito e cristallizzato nell'interpretazione della giurisprudenza di legittimità susseguente all'intervento





uniformatore nomofilattico delle Sezioni Unite (Cass. 23 gennaio 2013, numero 1521). La necessità dell'estensione del vaglio giurisdizionale alla possibilità giuridica degli atti negoziali esecutivi prospettati dal debitore si trova infatti affermata a chiare lettere in tutti i successivi *dicta* di legittimità che si siano occupati dell'ampiezza dell'area di controllo giudiziale sottesa sia alla valutazione di ammissibilità, sia di omologabilità della proposta di concordato preventivo (Cass. 09.05.2013, n. 11014, Cass. 27.05.2013, n. 13083, Cass. 06.11.2013, n. 24970). Poiché la fattibilità giuridica della proposta concordataria costituisce materia di un sindacato giudiziale che "non ha particolari limiti" e consiste nella sua "non incompatibilità con norme inderogabili" (Cass. 06.11.2013, n. 24970), rientra a pieno titolo in tale aspetto del controllo giurisdizionale l'accertamento della non contrarietà della proposta concordataria, così come concretizzata nel piano, con le norme imperative che disciplinano la circolazione dei beni immobili. È infatti stato affermato a chiare lettere che il controllo giurisdizionale in sede di ammissione del concordato, lungi dal ridursi a "un'operazione di mero segretariato giudiziale" in ordine alla proposta concordataria, presuppone la "valutazione delle possibilità di attuazione della stessa, sotto il profilo della concreta realizzabilità delle previsioni di vendita degli immobili e delle connesse prospettive di soddisfacimento dei creditori" (Cass. 09.05.2013, n. 11014, punto 4 della motivazione).

Infatti è appena il caso di osservare, a confutazione di argomentazioni profuse dalla proponente, che in sede di concordato preventivo e sua esecuzione così come in sede di espropriazione forzata, a differenza di quanto avviene nella procedura concorsuale fallimentare, la liquidazione dell'attivo è il frutto di atti di autonomia privata di cui il debitore è proponente, non anche di atti espropriativi né che in alcun modo presuppongono lo spossessamento dei beni del debitore previsto per il fallito dall'articolo 42, primo comma legge fallimentare. Da tali considerazioni discende l'inapplicabilità non solo letterale, ma anche logica e sistematica della previsione di cui all'articolo 40, ultimo comma legge 47 del 1985 attinente alle sole "procedure esecutive" e invocata dalla proponente in un contesto, quello concordatario, che in nessun modo può essere assimilato, sul piano tanto della natura quanto della ratio, all'espropriazione forzata (individuale o fallimentare), che al contrario presuppone la contrarietà della volontà del debitore al soddisfacimento delle ragioni creditorie mediante la liquidazione del bene immobile.

III. Per quanto attiene all'immobile censito al catasto di [redacted] foglio 20, particelle 71 subalterno 5 e 72 subalterno 10 graffate, la perizia della banca creditrice ipotecaria (riprodotta per ben due volte nell'allegato 6 alla proposta) non contiene alcuna indicazione circa la conformità urbanistica e catastale del bene rispetto ai titoli edilizi adesso sottesi, neppure indicati, così come non è indicato se ciascuno di tali immobili





abbia o non abbia subito interventi edilizi successivi al 1 settembre 1967. Anche la conformità catastale non costituisce oggetto di alcuna delle considerazioni svolte in tale perizia, che non attinge neppure incidentalmente a tale argomento. Quanto poi alla "ricevuta di avvenuta denuncia di variazione", il mutamento numerico degli identificativi catastali dei beni non costituisce in alcun modo garanzia della corrispondenza delle loro risultanze catastali rispetto all'odierno stato di fatto.

Per quanto attiene poi agli immobili censiti al nuovo catasto edilizio urbano del Comune di [redacted], ai subalterni 24, 33,42 della particella 155 del foglio 42, nessun cenno è dato rinvenire negli atti circa la loro conformità catastale e urbanistica, seppure dalla stessa perizia resa su incarico della proponente vi sia ammissione della "recente costruzione" delle tre unità immobiliari a uso industriale. Identiche considerazioni vanno svolte per gli immobili censiti al nuovo catasto edilizio urbano del Comune di [redacted], ai subalterni 32, 45,47 della particella 37 del foglio 111, per le quali nuovamente vi è ammissione nella perizia di parte proponente circa l'avvenuta "ristrutturazione del fabbricato" in cui sono localizzati i detti immobili.

Identiche considerazioni valgono per gli immobili censiti al nuovo catasto edilizio urbano del Comune di [redacted] al foglio 94 particella 36 subalterno 15 "oggetto di entrambe le recenti ristrutturazioni". Per il subalterno 19 della medesima particella 36 del foglio 94, la sopravvenuta attestazione di conformità urbanistica (peraltro non estesa alle strutture e alle parti dell'immobile, ma soltanto alla sua sagoma e volumetria) non si accompagna a quella di conformità catastale, che manca così come manca il certificato di abitabilità dell'immobile, pacificamente ancora privo di collaudo statico.

Per gli immobili censiti al nuovo catasto edilizio urbano del Comune di [redacted] al foglio 97, particella 14, si legge nella perizia di parte proponente che si tratta di complessivi cinque fabbricati "ristrutturati al grezzo", senza che peraltro ciò abbia indotto a indicare né produrre alcun titolo edilizio successivo al 1967. All'attestazione di regolarità urbanistica fa fronte un espresso rilievo, da parte dello stesso tecnico della proponente, di non conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali. Identica considerazione vale per l'immobile censito al nuovo catasto edilizio urbano del Comune di [redacted] al foglio 104 particella 626 subalterno 24 e per gli immobili censiti al catasto fabbricati della Provincia di [redacted] per il Comune di [redacted] foglio 110, particella 36, subalterni 45 e 47.

Non risulta alcunché in ordine all'epoca di costruzione, alla sussistenza di interventi edilizi e alla conformità tra stato di fatto e stato catastale con riferimento all'immobile censito al nuovo catasto edilizio urbano del Comune di [redacted] al foglio 104 particella 76 subalterno 24.





Singolare è poi lo stato degli atti con riferimento agli immobili censiti nel nuovo catasto edilizio urbano del Comune di [redacted] al foglio 68 particella 5, subalterni 345 e particella 1, poiché non solo difetta alcuna certificazione di conformità urbanistica, ma sul piano catastale le fotografie dello stato dei luoghi rendono sostanzialmente manifesta la difformità tra gli stessi dalle planimetrie catastali, che anziché un rudere parrebbero mostrare l'esistenza di un edificio. Sia la descrizione dell'immobile, sia le fotografie che seguono la perizia mostrano che il fabbricato si trova in "fatiscanti condizioni di conservazione" che, alla luce della collocazione rurale dell'immobile stesso, fanno apparire manifesta l'incongruità del prezzo di € 850 al metro quadrato su cui si fonda la stima, il cui esito finale ammonta a € 649.925 per un immobile privo di tetti e solai, visibilmente inidoneo al suo uso tipico.

Il positivo accertamento di fattibilità giuridica del trasferimento, che in base ai documenti prodotti è dato ottenere per alcuni edifici (censiti al catasto fabbricati del Comune [redacted] foglio 100 particella 112 subalterni 41 e 42, nonché 44 e 45 graffiati alla particella 1392; foglio 52, particella 254, subalterni 4 e 35; nuovo catasto edilizio urbano del Comune [redacted] al foglio 40, particella 58, subalterni 5, 6,8, 9,11, 13,14; 15, 16, 18 in esito a documentazione sopravvenuta; nuovo catasto edilizio urbano del Comune [redacted] e, foglio 42, particella 155, subalterni 15, 31, 39; foglio 94, particella 262, subalterni 24 e 8; Comune di [redacted], foglio 20 particella 72 subalterno 11, Comune di [redacted], foglio 110, particella 36, subalterno 32; Comune di [redacted], realizzati nell'anno 2007, quindi soggetti alla disciplina del permesso di costruire, censiti al foglio 19, particella 208, subalterni 2, 3,4, 7,8, 11,12, 14,15, 20,22, 25,26, 27,28, 29,36, 37,38, 41, 42, 44,45) e terreni (censiti al catasto terreni del Comune di [redacted] foglio 68 particelle 3 e 6, nonché al catasto terreni del Comune di [redacted], foglio 97 particelle 63, 65, 69, e posto auto censito al nuovo catasto edilizio urbano del Comune di [redacted] al foglio 41, particella 163, subalterno 49), non giova alla proponente, che pur essendovi stata esplicitamente e dettagliatamente invitata per ben due volte, non ha provato i requisiti minimi di possibilità giuridica dei trasferimenti immobiliari prospettati.

IV. Ai fini del disposto dell'ultimo periodo dell'art. 162, secondo comma l.f., non risulta dagli atti della procedura che pendano istanze di fallimento di creditori o richieste di analogo contenuto da parte del pubblico ministero.

P.Q.M.

Visto l'art. 162 r.d. 267/1942

Dichiara inammissibile la proposta di concordato

Manda alla Cancelleria per gli adempimenti di rito, ivi inclusa la comunicazione alla proponente.





Così deciso in Siena, il 02/04/2014

Il Presidente
Paolo Bernardini

L'estensore
Stefano Caramellino

Depositato in Cancelleria

Oggi 2 APR 2014

Il Cancelliere

IL CASO.it

