REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI GENOVA

VII Sezione Civile

Riunito in camera di consiglio, nella persona dei seguenti magistrati:

Dott. Daniele Bianchi	Presidente
Dott. Pietro Spera	Giudice
Dott.ssa Cristina Tabacchi	Giudice Relatore

Nel procedimento 2/2025 ha pronunciato il seguente

DECRETO

- Letto il ricorso per l'omologa del concordato semplificato per la liquidazione del patrimonio all'esito della composizione negoziata ex art. 25 sexies e ss. CCII presentato in data 3.6.2025 dalla società SERANDA S.r.l. (C.F. e P.IVA 03833870102), con sede legale in Genova, Via O. De Gasperi, 47, in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante pro tempore Ing. Davide ZUCCA
- Esaminata
  - la relazione finale dell'esperto dott. Curri resa all'esito della composizione negoziata ex art. 17 co. 8 CCII;
  - il parere dell'esperto dott. Curri ai sensi dell'art. 25 sexies co. 3 CCII;
  - il parere dell'ausiliaria dott.ssa Laura Benedettini ai sensi dell'art. 25 sexies co. 3 CCII;
- Visto il decreto del 23.12.2025 di fissazione dell'udienza di omologa;
- Esaminata l'opposizione all'omologazione presentata da AMCO;
- Visto il verbale dell'udienza del 7.5.2026

Osserva e provvede come segue.

I. **Lo svolgimento e la chiusura della composizione negoziata.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a. in data 30.11.2024 Seranda S.r.l. ha depositato istanza per la nomina di un esperto indipendente ai sensi dell'art. 12 CCII e, in data 12.12.2024, la Camera di commercio ha nominato l'avv. Pierpaolo Curri;

b. in data 12.12.2024 la società ha chiesto l'applicazione delle misure protettive, confermate da Tribunale in data 10.1.2025, per 90 giorni a decorrere dalla data di pubblicazione della domanda presso il Registro delle Imprese (12 dicembre 2024); le misure protettive venivano poi prorogate in data 25.3.2025 per ulteriori 60 giorni, con scadenza il 16.5.2025;

c. in data 17.12.2024, 20.12.2024, 5.2.2025, 13.2.2025, 19.2.2025, 28.2.2025, 5.3.2025, 2.4.2025 l'esperto incontrava il debitore e i suoi consulenti, per valutare le prospettive di risanamento e integrare il piano, originariamente lacunoso;

d. a gennaio 2025 l'esperto ha contattato i creditori, tra cui il creditore principale AMCO;

e. in data 19.1.2025 la Società ha conferito incarico al Geom. Luigi Lanero per la stima del patrimonio immobiliare di Seranda S.r.l., poi indicato nell'elaborato del 20.2.2025;

f. in data 20.2.2025 l'Esperto ha inviato alla Società ed ai creditori AMCO e AGENZIA DELLE ENTRATE lo scenario liquidatorio predisposto;

g. in data 5.3.2025 la Società ha inviato all'Esperto il proprio piano di risanamento;

h. in data 10.3.2025 si è svolto un incontro in via telematica con AMCO alla quale hanno partecipato la Dott.ssa Viviana Nazzaro ed il legale del creditore Avv. Giuseppe Avino. Durante tale incontro l'Esperto ha illustrato i criteri di redazione dello scenario liquidatorio ed ha chiesto ad AMCO di indicare quale fosse una ipotesi di accordo possibile per il risanamento di Seranda S.r.l. Tuttavia, successivamente, il creditore AMCO non rispondeva all'esperto. Per tali ragioni, l'Esperto ha sollecitato per iscritto AMCO ad una risposta con lettere del 21 marzo, 28 marzo e 3 aprile 2025 senza ricevere riscontro da parte del creditore;

i. A fronte dell'impossibilità di proseguire le trattative, in data 9.4.2025, l'Esperto ha comunicato alla Società che, in assenza di trattative con il creditore principale, non vi erano concrete prospettive di risanamento e, pertanto, fosse necessario procedere con l'archiviazione della procedura;

j. Nel proprio parere conclusivo, l'esperto dava atto della buona collaborazione della società nel corso della procedura, ma segnalava che, per l'inadeguatezza del piano presentato dalla società, da un lato, e la condotta non collaborativa del principale creditore (AMCO) dall'altro, non è stato possibile raggiungere un accordo per il risanamento dell'impresa.

II. Il piano e la proposta presentati dalla società

La proposta presentata dalla società nel concordato semplificato prevede la liquidazione di ogni attività sociale e la destinazione del ricavato a favore dei creditori, nel rispetto delle cause legittime di prelazione. In particolare, il piano presentato dalla società prevede:

1. **<u>Dismissioni immobili:</u>**
    a. Genova Bolzaneto:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

i. parte dei cespiti sono già oggetto di contratti preliminari d'acquisto (per un importo pari a € 277.000)
ii. il resto degli immobili è valorizzato in misura corrispondente alle stime effettuate dal perito incaricato nell'ambito della precedente procedura di composizione negoziata della crisi (per un importo pari a € 82.000);

b. Genova Voltri: al momento di presentazione del concordato l'intero compendio immobiliare era oggetto di manifestazione di interesse per € 120.000 e veniva quindi valorizzato per tale somma; in data 2 maggio 2026 la società ha stipulato un contratto preliminare di vendita con il soggetto già precedentemente interessato (Agli Antichi Splendori) per un importo complessivo pari a € 120.000,00;
c. Posti auto per i quali la Società ha assunto il valore stimato dal perito (€ 45.000);
d. Terreni in Genova Bolzaneto: la Società si è attenuta alla stima tecnica acquisita (€ 2.000);
e. Terreni in Genova Voltri: valorizzati in conformità alla perizia di stima (€ 5.000);
f. Complesso sportivo: confermati i valori dati dal perito (€ 42.000);

2. **Dismissione superfici agibili:**
   a. in parte sono state già oggetto di contratti di vendita (ricavo: € 43.259):
   b. in parte risultano ancora da vendere (€ 166.427): per queste sono stati assunti i valori indicati nelle richieste di riservazione raccolte (€ 49.000) e, per le ulteriori consistenze, la Società ha previsto di realizzare i valori medi delle vendite registrate, risultati in linea con quelli applicati da ARTE (€ 117.427,00).

3. **Introiti da locazioni immobiliari**: alcuni immobili sono allo stato concessi in locazione; il piano prevede l'incasso dei canoni sino alla scadenza contrattuale e la successiva vendita; i canoni che si prevedono di incassare nell'arco di piano, in linea con i relativi contratti, ammontano ad € 26.290,00.

4. **Realizzo di un credito da deposito cauzionale nella misura di € 50.000**

Tabella riassuntiva della proposta:

Posta attiva	Dettaglio posta	Valore indicato dalla Società
1.ATTIVO IMMOBILIARE	Fabbricati Bolzaneto - Preliminari (4 contratti)	277.000 €
	Altri fabbricati Bolzaneto	82.000 €
	Compendio Voltri – manifestazione di interesse	120.000 €
	Altri immobili "da contrattualizzare"	42.000 €
	N.2 posti auto	45.000 €
	Terreni Bolzaneto	2.000 €
	Terreni Voltri	5.000 €
	S.A. – 68,06 mq venduti	43.259 €
2.SUPERFICI AGIBILI	S.A. – 70 mq con riservazioni	49.000 € (700 €/mq)
	S.A. – 223,67 mq residui	117.427 € (525 €/mq)
3.LOCAZIONI ATTIVE	Introiti da locazione	26.290 €

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.ALTRE ATTIVITA' DI NATURA MOBILIARE	Deposito cauzionale	50.000 €
TOTALI		**858.976 €**

Nella proposta, la società rappresenta il passivo e le ipotesi di pagamento come segue:

	Massa mobiliare	Immobiliare Bolzaneto Creditore Intrum	Immobiliare Voltri Creditore AMCO	Terreni	Totale
Attivo realizzato	285.976,00	446.000,00	120.000,00	7.000,00	858.976,00
Prededuzioni					
Spese specifiche immobili		9.880,00	6.910,00		16.790,00
Spese generiche immobili		7.083,07	1.905,76	111,17	9.100,00
Spese generiche	50.899,82	79.381,91	21.358,36	1.245,90	152.886,00
Totale	**50.899,82**	**96.344,98**	**30.174,12**	**1.357,07**	**178.776,00**
Residuo disponibile	235.076,18	349.655,02	89.825,88	5.642,93	**680.200,00**
Riparto privilegiati					
Intrum		66.403,08			
AMCO			89.825,88		
Fornitori	33.722,32				
INPS	711,84				
INAIL	7,72				
Erario	20.482,59				
Erario	104,99				
Fondo rischi privilegiato	52.000,00	8.000,00			
Erario iva	128.046,72	96.705,51			
Totale riparto	**235.076,18**	**171.108,59**	**89.825,88**	**-**	**496.010,65**
Residuo disponibile	-	178.546,42	-	5.642,93	**184.189,35**
Riparto chirografari	**Vaore nominale**		**riparto**	**Disponibilità residue**	
BPER	97.417,64		12.407,13	171.782,22	
AMCO	155.334,50		19.783,43	151.998,79	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

AMCO degradato	1.035.427,61	131.872,26	20.126,53
Fornitori	410,00	52,22	20.074,31
Altri	57.618,42	7.338,29	12.736,02
Fondi rischi	100.000,00	12.736,02	0,00
	1.446.208,17	184.189,35	
Percentuale soddisfazione	**12,74%**		
Totale debiti	**1.942.218,82**		

III. Le osservazioni dell'ausiliario

L'ausiliaria offre un parere positivo sia sotto il profilo della fattibilità economica-giuridica del piano sia sotto il profilo della convenienza con la prospettiva liquidatoria. In particolare:

- Immobili:
  - Per gli immobili oggetto di preliminari di vendita: l'ausiliaria da una valutazione positiva, anche in considerazione dell'avvenuto versamento di caparre confirmatorie (per importi pari al 20% del prezzo pattuito), che costituiscono un indice significativo dell'affidabilità dell'impegno assunto dall'offerente e rafforzano la credibilità dell'operazione;
  - Per gli immobili aventi caratteristiche similari ai precedenti sia per tipologia di immobile che per ubicazione geografica, ma non ancora oggetto di preliminare di vendita: l'ausiliaria da una valutazione positiva. La società utilizza le stime indicate dal perito geom. Lanero, che rappresentano l'unico riferimento tecnico disponibile al momento. A tale riguardo, l'ausiliaria rileva che l'utilizzo delle stime peritali consente "*di formulare una previsione sufficientemente prudenziale se si tiene conto che unità immobiliari analoghe sono state promesse in vendita a valori sensibilmente superiori rispetto a quelli stimati*" e che, alla luce dei contratti preliminari di vendita già conclusi dalla società (stipulati a prezzi superiori rispetto alla stima), l'ausiliaria ritiene possibile "*che le valutazioni del perito costituiscano una base attendibile per la quantificazione dell'attivo immobiliare, pur nella consapevolezza del fisiologico margine di aleatorietà connesso all'assenza di offerte irrevocabili e/o manifestazioni di interesse*";
  - Per l'immobile oggetto di manifestazione di interesse (Genova Voltri): in riferimento a tale immobile l'ausiliaria riteneva opportuno rettificare l'importo considerato dalla società (€ 120.000,00) riducendolo a € 105.000,00, valore di stima del dott. Lanero. Tuttavia, si rileva che nelle more del procedimento, la società ha stipulato un preliminare di vendita con il soggetto precedentemente interessato pari al valore originariamente indicato nel piano, ossia a € 120.000,00;
  - Per i restanti immobili: l'ausiliaria ritiene corretto l'utilizzo dei valori di stima e non effettua alcuna rettifica degli importi indicati dalla società.
- Superfici agibili:
  - superfici già vendute: la Società ha alienato 49 mq al prezzo di € 630/mq e ulteriori 19,06 mq al prezzo di € 650/mq, valori che risultano significativamente superiori alla stima prudenziale formulata dal perito geom. Lanero, pari a circa € 200/mq. I corrispettivi pattuiti sono già stati incassati dalla società, per cui, ai fini della valutazione della fattibilità del piano, l'ausiliaria ritiene che tale aspetto rappresenta una componente dell'attivo "*già realizzata nella sua dimensione finanziaria e consente di confermare i valori indicati a piano dalla Società corrispondenti ai prezzi di vendita*". Sul punto, l'ausiliaria rileva altresì che "*la circostanza che tali trasferimenti siano stati perfezionati per importi eccedenti le stime del perito e che il relativo corrispettivo sia stato effettivamente introitato costituisce un elemento oggettivo di*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

particolare significatività, poiché dimostra la concreta liquidabilità dei beni oggetto di cessione e conferma la capacità della Società di intercettare una domanda reale e solvibile";

- per le ulteriori superfici agibili oggetto di dichiarazioni di riservazione (70mq): l'ausiliaria ritiene che le dichiarazioni di riservazione "*non contengono impegni giuridicamente vincolanti, risultano risalenti nel tempo e non sono state seguite da aggiornamenti o interlocuzioni recenti*". Per tali ragioni, ritiene di non avvallare la valorizzazione eseguita dalla società (pari a €700/mq) e di utilizzare una valorizzazione maggiormente prudente [media dei prezzi registrati nelle vendite realizzate nel 2025 (€ 606/mq – 20% di abbattimento prudenziale = € 485/mq). L'importo di €485/mq è comunque considerevolmente superiore a quello indicato dal perito (€ 200/mq), ma può ritenersi realizzabile in forza delle recenti vendite e dell'abbattimento prudenziale operato.
- Per i residui 223,67 mq: anche in tale caso l'ausiliaria ritiene di rettificare gli importi, in quanto la società ha assunto non il valore peritale, ma un valore pari ad € 525/mq coincidente con il minor prezzo rilevato dalle vendite effettuate nel 2025. Sul punto, richiamando le osservazioni già fatte per il punto precedente, l'ausiliaria utilizza il valore €485 /mq.

Le differenze complessive derivanti dall'applicazione dei valori prudenziali utilizzati dall'ausiliaria ammontano a € 23.997,00. Tuttavia, tale differenza è integralmente assorbita dalla garanzia prestata da un terzo in favore della Società, pari a € 30.000, costituita in deposito fiduciario presso il notaio Paolo Torrente a copertura di eventuali minor realizzi derivanti dalla vendita delle superfici agibili. Per tali ragioni, l'ausiliaria non ha operato alcuna rettifica prudenziale ai valori indicati dalla Società, poiché le differenze riscontrate sono inferiori all'importo garantito dal terzo.

- Locazioni: l'ausiliaria ritiene non vi siano differenze rispetto alla simulazione del riparto operata dalla Società.
- Deposito cauzionale: l'ausiliaria ritiene prudenziale valorizzare l'importo nella misura di circa € 30.000, importo corrispondente alle somme nette effettivamente ritratte dalla liquidazione del ramo aziendale. Per tali ragioni, l'ausiliaria procede alla rettifica dell'importo, da € 50.000,00 a €30.000,00.

In conclusione, l'ausiliaria "*ritiene la proposta fattibile da un punto di vista giuridico ed economico nei termini sopra indicati, che evidenziano:*

- *il pagamento integrale delle spese di procedura, come nella proposta*
- *la soddisfazione dei creditori privilegiati generali nella misura del 100%, come nella proposta*
- *la soddisfazione integrale del creditore ipotecario Intrum spa sul compendio di Bolzaneto, come nella proposta*
- *la soddisfazione parziale del creditore ipotecario AMCO spa nella misura circa del 6,6% con le entrate rinvenienti dalla liquidazione dei cespiti su cui insiste l'ipoteca (mentre nella proposta la soddisfazione prevista è pari a circa l'8% del valore nominale del credito), oltre alle percentuali sulle somme degradate in via chirografaria a seguito dell'incapienza dei beni, che comportano una soddisfazione complessiva media circa dell'11% sul valore nominale del credito, contro una soddisfazione complessiva media indicata nella Proposta del 18,6%)*
- *la soddisfazione parziale dei creditori chirografari nella misura del 5,45% contro la previsione di ripagamento indicata dalla Società nel 12,74%*
- *un'utilità a ciascun creditore*".

Con riferimento al confronto con l'ipotesi liquidatoria, l'ausiliaria rileva una generale convenienza dell'ipotesi concordataria. In particolare:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Per le poste attive l'ausiliaria prevede un attivo pari ad € 739.032,00 a fonte di un attivo dell'ipotesi liquidatoria pari a € 615.445,00 (valori parzialmente differenti da quelli indicati dalla società pari a € 858.976,00 per l'ipotesi concordataria e € 587.283,00 per l'ipotesi liquidatoria)
- Per le poste passive ritiene di confermare quanto indicato dalla società.

Tabella riassuntiva delle considerazioni dell'ausiliaria sul confronto tra ipotesi concordataria e liquidatoria:

Confronto dell'ausiliario		
Categoria creditori	Ipotesi concordataria % di soddisfazione	Ipotesi liquidatoria % di soddisfazione
Spese in prededuzione	100%	100%
Creditori privilegiati 2751 bis, 2753 e 2752, 1°c.	100%	100%
Creditori privilegiati 2752, 2°c. (erario)	100%	95,23%
Creditore ipotecario INTRUM (Bolzaneto)	100%	100%
Creditore ipotecario AMCO (Voltri)	11,50%	6,72%
Creditori chirografari	5,45%	0,31%

In conclusione, l'ausiliaria afferma che "*il raffronto con lo scenario alternativo della liquidazione giudiziale esaminato evidenzia un trattamento in sede concordataria più favorevole per ogni categoria di creditori non integralmente soddisfatta, rispetto all'ipotesi di apertura della liquidazione giudiziale*".

IV. L'opposizione di AMCO

Con memoria depositata in data 24 aprile 2026 AMCO Asset Management Company S.p.A., quale creditrice della società SERANDA S.r.l., ha proposto opposizione avverso la domanda di omologazione del concordato semplificato.

In via preliminare, la creditrice ricostruisce i termini della proposta concordataria, evidenziando come essa preveda per AMCO un soddisfacimento estremamente ridotto: in particolare, una percentuale inferiore al 10% per la parte ipotecaria e poco più del 6% secondo le riduzioni operate dall'ausiliario, oltre a una percentuale analoga per la parte chirografaria, con un realizzo complessivo che, rispetto a un credito di circa 1,4 milioni di euro, si tradurrebbe in una somma sostanzialmente irrisoria. A ciò si aggiunge, secondo l'opponente, un'erronea determinazione dell'ammontare complessivo del credito, in quanto la proposta non tiene conto di ulteriori voci, quali spese della procedura esecutiva e consistenti spese legali liquidate in precedenti giudizi.

La censura principale riguarda la ammissibilità del concordato semplificato per difetto di un presupposto essenziale. Viene richiamato il principio secondo cui tale strumento può essere utilizzato solo quale esito della composizione negoziata della crisi, a condizione che le trattative si siano effettivamente svolte secondo correttezza e buona fede e che l'esperto ne dia atto nella relazione finale. Nel caso di specie, tuttavia, tale presupposto risulta radicalmente mancante: non solo l'esperto non ha attestato lo svolgimento di trattative, ma ha espressamente dichiarato che esse non sono mai state avviate, per l'inidoneità del piano proposto dalla debitrice. Sostiene l'opponente che il concordato semplificato sia stato utilizzato in modo distorto, quale scorciatoia per imporre ai creditori una significativa falcidia, eludendo il necessario confronto negoziale. Viene sottolineato, in proposito, che

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

proprio la mancanza di voto dei creditori nel concordato semplificato comporta un ampliamento del controllo demandato al tribunale, il quale deve estendersi anche alla verifica sostanziale dei presupposti di accesso alla procedura, secondo quanto affermato dalla giurisprudenza di legittimità più recente.

Nel merito, le opposizioni proposte da AMCO Asset Management Company S.p.A. non possono essere accolte.

Il Tribunale ritiene, in via preliminare, di dover ribadire la piena adesione all'orientamento espresso dalla Corte di Cassazione, da ultimo con ordinanza n. 31641/2025, secondo cui l'accesso al concordato semplificato presuppone un effettivo percorso di composizione negoziata, non riducibile ad un adempimento meramente formale, imponendo al giudice un controllo di legalità sostanziale volto a verificare la concretezza delle trattative, la correttezza del comportamento del debitore e la attendibilità complessiva della proposta.

Tale indirizzo è stato pienamente condiviso ed applicato da questo Tribunale sin dalla fase iniziale del procedimento, allorché furono rilevate significative criticità del piano originario, tali da imporre alla debitrice un articolato percorso di integrazione e revisione. Come emerge anche dal parere dell'ausiliario, la proposta è stata oggetto di reiterate richieste di chiarimenti, modifiche e affinamenti, sviluppatesi nel corso di più mesi e sotto il costante controllo dell'autorità giudiziaria, fino al deposito della versione definitiva nel gennaio 2026.

È, dunque, incontestabile che pur essendo stata la fase iniziale del percorso negoziale caratterizzata da una oggettiva inadeguatezza del piano, tuttavia una corretta applicazione dei principi richiamati non consente di arrestare il giudizio a tale fase, dovendosi invece valutare il procedimento nella sua evoluzione complessiva. Nel caso di specie, la iniziale carenza di un piano idoneo — che ha impedito un fisiologico svolgimento delle trattative nella fase della composizione negoziata — risulta infatti superata attraverso un intervento correttivo e progressivo, sollecitato e governato dal Tribunale, che ha condotto alla elaborazione di una proposta significativamente diversa, più strutturata e sorretta da elementi oggettivi di fattibilità.

In tale contesto, assume rilievo decisivo il parere dell'ausiliario, il quale, all'esito di una approfondita revisione delle poste attive e passive secondo criteri prudenziali, ha ritenuto la proposta fattibile sotto il profilo giuridico ed economico e, soprattutto, più conveniente rispetto all'alternativa della liquidazione giudiziale. In particolare, l'attivo concordatario è stato rideterminato in circa € 739.032 — a fronte di € 858.976 indicati dalla società — attraverso rettifiche prudenziali pari a € 119.944.

Nonostante tale riduzione, il raffronto con lo scenario liquidatorio evidenzia comunque un sensibile miglioramento del soddisfacimento dei creditori, in quanto, a fronte di percentuali meramente simboliche nell'alternativa liquidatoria (pari a circa 0,31% per i chirografari), la proposta concordataria consente una soddisfazione, pur contenuta, ma concretamente apprezzabile (5,45% per i chirografari e circa l'11% medio per il credito di AMCO).

Deve poi rilevarsi che alla mancata attestazione dell'Esperto non corrisponde un giudizio negativo sulla condotta della società: l'Esperto pur partendo dalla segnalazione della inidoneità del piano proposto dalla debitrice, non esclude profili di criticità anche nel comportamento del principale creditore, la cui collaborazione sarebbe stata ragionevolmente esigibile, avuto riguardo alla complessiva vicenda economica sottostante.

Anche la posizione dell'opponente non può pertanto essere valutata in termini avulsi dal contesto fattuale in cui si inscrive il rapporto obbligatorio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il credito vantato da AMCO trae infatti origine da una unica e specifica operazione economica — consistente nella ristrutturazione di un complesso industriale adibito a cartiera e nella sua riconversione in residenze — il cui esito si è rivelato significativamente negativo, dando luogo ad una esposizione debitoria superiore al milione di euro a fronte di un bene oggi stimato, anche nelle più favorevoli ipotesi, in circa € 120.000.

Si tratta, all'evidenza, di un'operazione che ha comportato una significativa sopravvalutazione delle prospettive economiche dell'intervento immobiliare e che, per la sua natura e dimensione, non può ritenersi integralmente imputabile alla sola debitrice, ma riflette scelte originarie che coinvolsero anche l'istituto finanziatore, chiamato a valutare la sostenibilità dell'investimento.

In tale contesto, non appare coerente con i principi di correttezza e buona fede neppure la posizione della creditrice che, da un lato, contesta l'assenza di un'effettiva trattativa e, dall'altro, si è sottratta ad un contributo attivo nella ricerca di soluzioni negoziali, limitandosi a contrapporre un rifiuto sostanziale della proposta.

A ciò si aggiunge un ulteriore elemento, di particolare rilievo nel giudizio di meritevolezza della posizione dell'opponente.

È infatti documentato che, a seguito della chiusura della procedura esecutiva individuale promossa da Amco ai sensi dell'art. 164-bis disp. att. c.p.c., il creditore principale è rimasto sostanzialmente inerte, non attivandosi per la tutela concorsuale dei propri interessi, tanto che l'iniziativa per l'apertura della procedura di liquidazione giudiziale è stata assunta dal Pubblico Ministero.

Ne consegue che l'unico percorso che ha condotto alla emersione di una proposta, pur imperfetta ma concreta, di soddisfacimento dei creditori è stato proprio quello attivato nella presente sede, attraverso il concordato semplificato oggetto di valutazione.

Alla luce di tali considerazioni, il Collegio ritiene che l'odierna opposizione — la quale invoca l'inammissibilità dello strumento e prospetta quale alternativa la liquidazione giudiziale — non tenga adeguatamente conto né della dinamica concreta della vicenda, né degli esiti comparativi emergenti dalle risultanze tecniche, che depongono in senso univoco per una maggiore utilità della soluzione concordataria.

In definitiva, deve ritenersi che, pur a fronte delle criticità originarie del percorso, il procedimento abbia condotto, grazie al controllo stringente del Tribunale e al contributo tecnico dell'ausiliario, alla elaborazione di una proposta che soddisfa i requisiti di fattibilità e di non manifesta pregiudizialità richiesti dall'ordinamento.

Alla luce delle difficoltà non irrilevanti nell'approccio alla procedura concorsuale e considerato che l'attività di liquidazione del patrimonio immobiliare si prospetta come impegnativa, anche considerata la necessità di tenere conto dei privilegi diversificati sui diversi immobili il Collegio reputa utile nominare - avendo la società valutato tale possibilità nell'ultima versione del piano- quale liquidatore un professionista estraneo alla compagine sociale che si individua nella persona del dott. Federico Hardonk

P.Q.M.

- OMOLOGA il concordato semplificato proposto dalla ricorrente;
- RIGETTA in quanto infondate l'opposizione proposta da AMCO;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- DESIGNA come liquidatore il dott. Federico Hardonk
- DICHIARA chiusa la procedura di concordato semplificato;
- MANDA per le pubblicazioni di cui all'art. 45 CCII.

DISPONE quanto di seguito per la fase esecutiva-attuativa del concordato;

Visti gli artt. 25-sexies, co. 6 e 118 CCII

DISPONE che l'Ausiliario sorvegli l'adempimento del concordato secondo le seguenti modalità:

✓ il ricorrente trasmetterà all'Ausiliaria una relazione, con cadenza mensile, depositandone anche una copia in Cancelleria a mezzo PCT, in ordine allo stato delle operazioni eseguite in attuazione degli obblighi concordatari e ai flussi finanziari in entrata ed uscita;

✓ L'Ausiliaria è autorizzato ad effettuare ogni più opportuno controllo sull'attività inerente all'esecuzione del piano di concordato e gli viene conferita per tutta la durata della procedura facoltà di accesso nei locali dell'impresa e alla contabilità della ricorrente. La stessa riferirà inoltre ai creditori in ordine a eventuali inadempimenti di non scarsa importanza degli obblighi concordatari, per l'eventuale iniziativa, a loro riservata, diretta ad ottenere la risoluzione del concordato;

✓ il ricorrente provvederà a predisporre entro le date indicate nel piano e nella proposta di concordato i progetti di riparto dei creditori privilegiati e dei chirografari; detti progetti, vistati dall'Ausiliaria - fatta salva la previsione di accantonamenti, la cui costituzione dovrà essere opportunamente motivata - saranno sottoposti al giudice delegato per la preventiva visione;

✓ il ricorrente, eseguito integralmente il concordato sino al completo raggiungimento delle percentuali indicate nella proposta, depositerà la documentazione necessaria a darne prova, unitamente al parere dell'Ausiliaria;

✓ entro trenta giorni dalla data di completamento delle operazioni esecutive il ricorrente depositerà in cancelleria, per la presa d'atto da parte del Giudice Delegato, il rendiconto finale, corredato dalla documentazione idonea a dimostrare l'avvenuta esecuzione dei pagamenti ai creditori, unitamente al relativo parere dell'Ausiliaria e all'attestazione di quest'ultimo circa l'avvenuta presentazione e la completezza della documentazione attestante i pagamenti;

✓ all'esito, previa liquidazione delle competenze da parte del Tribunale, il Giudice Delegato autorizzerà il prelievo delle somme liquidate a titolo di compenso per l'Ausiliaria;

✓ resta riservato al Giudice Delegato il potere di assumere ogni altro opportuno provvedimento e di autorizzare ogni ulteriore e diversa attività non espressamente prevista nei punti precedenti, che si rivelasse necessaria nella fase di attuazione del concordato;

SI RICORDA

All'Ausiliaria che ogni sei mesi, a decorrere dal deposito della relazione effettuata ex art. 105 CCII, dovrà redigere un rapporto riepilogativo redatto in conformità a quanto previsto dall'art. 130, comma 9, CCII e che il medesimo dovrà essere inviato a tutti i creditori (l'Ausiliaria provvederà a depositare lo stesso nel fascicolo telematico con la prova delle avvenute notifiche).

Conclusa l'esecuzione l'Ausiliaria depositerà un rapporto riepilogativo finale redatto con le modalità sopra ricordate

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ricorda al debitore che lo stesso è tenuto a compiere ogni atto necessario a dare esecuzione alla proposta concordataria omologata;

Ricorda all'Ausiliaria che, qualora emerga da parte del debitore il mancato adempimento degli atti necessari a dare esecuzione alla proposta o ne venga ritardato l'adempimento, dovrà senza indugio riferirne all'ufficio affinché questi, sentito il debitore possa eventualmente attribuire all'Ausiliaria i poteri sostitutivi necessari al compimento degli atti dovuti.

Così deciso in Genova, nella camera di consiglio del 21 maggio 2026

Il Presidente

Dott. Daniele Bianchi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009