

**TRIBUNALE DI GENOVA**  
**SEZIONE VII CIVILE**

**\*\*\* \*\***

**PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 10/2022**

**LIQUIDATORIO**

**ex art. 160 e segg. L.F.**

**LAMA SRL in liquidazione**

**\*\*\* \*\***

**Relazione del Commissario Giudiziale**

**ex art. 172 R.D. 16 Marzo 1942 n. 267**

**(e successive modificazioni ed integrazioni)**

**\*\*\* \*\***

**Giudice Delegato: Dott.ssa Cristina Tabacchi**

**Commissario Giudiziale: Dott. Silvio Canepa**

## **SOMMARIO**

<b>PREMESSA</b>	pag. 4
 <b>1. IL RICORSO PRESENTATO DALL'ISTANTE ED IL DECRETO DI AMMISSIONE, FORMALITA' ED ADEMPIMENTI.</b>	 pag. 4
1.1 Premesse	pag. 4
1.2 Il decreto di ammissione del Tribunale	pag. 5
1.3 Esame prodromico della situazione patrimoniale	pag. 6
1.4 L'attività svolta nella fase pre-concordataria	pag. 8
1.5 Le pubblicazioni-trascrizioni e gli adempimenti di rito	pag. 9
1.6 Il concordato preventivo liquidatorio e la relazione del c.g. nell'attuale quadro normativo	pag. 10
 <b>2. LE CAUSE DELLO STATO DI CRISI.</b>	 pag. 11
2.1 Le cause dello stato di crisi individuate dalla debitrice	pag. 11
2.2 L'avvio – l'attività svolta e gli aspetti organizzativi dell'azienda	pag. 15
2.2.1 Inquadramento dell'attività della società immobiliare	pag. 15
2.3 Le valutazioni del c.g. sulle cause del dissesto	pag. 16
 <b>3. SITUAZIONE PATRIMONIALE ED ECONOMICA AL 31 OTTOBRE 2022 E LA DETERMINAZIONE DELLE DISPONIBILITA' CONCORDATARIE – VERIFICHE DEL C.G. SULLE COMPONENTI DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO.</b>	 pag. 17
3.1 Esame prodromico della situazione patrimoniale	pag. 17
3.2 La verifica delle poste attive risultanti dalle scritture contabili ed i valori assunti per la determinazione dell'attivo concordatario – redazione dell'inventario	pag. 20
3.2.1 Immobili	pag. 21
3.2.2 Crediti	pag. 26
3.2.3 Disponibilità liquide	pag. 29
3.2.4 Altre possibili componenti attive	pag. 29
3.3 La verifica delle poste passive risultanti dalle scritture contabili e gli accertamenti compiuti per la determinazione del piano concordatario	pag. 23

3.3.1 Crediti prededucibili e fondo oneri imprevisti per spese di giustizia	pag. 32
3.3.2 Crediti privilegiati	pag. 34
3.3.2.a calcolo credito di ader alla luce dell'adesione alla rottamazione	pag. 40
3.3.2.b credito di Diana Spv srl	pag. 40
3.3.2.c altri elementi che determinano delle variazioni negli importi dei debiti stimabili	pag. 41
3.3.3 Crediti chirografari	pag. 44
3.3.4 Riepilogo attivo e passivo	pag. 44
 <b>4. ANALISI DELLA CONVENIENZA DEL CONCORDATO.</b>	pag. 32
4.1 Analisi della convenienza del concordato	pag. 54
4.2 altri aspetti: azioni esperibili in caso di fallimento	pag. 55
<b>5. CONCLUSIONI DEL COMMISSARIO GIUDIZIALE</b>	pag. 55
 <b>ALLEGATI</b>	pag. 57

## **PREMESSA**

Ill.mo Signor Giudice Delegato,

ill.mi Signori Creditori,

## **1. IL RICORSO PRESENTATO DALL'ISTANTE ED IL DECRETO DI AMMISSIONE; FORMALITÀ ED ADEMPIMENTI.**

### ***1.1 Premesse.***

Il signor Gianluca Lazzari quale amministratore unico della società Lama Srl, corrente in Cogorno (GE), Via du Cantu, 27 iscritta al registro imprese al numero REA GE – 216269, codice fiscale n. 00527910103 e partita iva n. 0016920994 ha presentato in data 8.7.2022, presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Genova, la domanda per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo, ai sensi dell'art. 161, comma 6, del R.D. 16.3.1942 n. 267 (Legge Fallimentare); il cosiddetto "*concordato in bianco*" riservandosi di presentare la proposta ed il piano concordatario nel termine di 90 giorni dal provvedimento di ammissione.

La società - in seguito denominata anche, per brevità, "**società ricorrente**" o semplicemente "**Lama**" - dichiarando di trovarsi in stato di crisi, ha fatto ricorso alla procedura di concordato preventivo allo scopo di soddisfare i creditori, ed ottenere dalla data della pubblicazione, il divieto di iniziare o proseguire azioni esecutive e cautelari nei confronti della ricorrente.

Il Tribunale di Genova, con provvedimento del 19.7.2022, ha accolto la richiesta della ricorrente ed ha, tra le altre cose, fissato il termine di 90 giorni, decorrenti dalla data di pubblicazione del ricorso, per la presentazione del piano e della proposta di concordato e degli altri documenti di cui all'art. 161, comma 2 e 3 L.F. ed ha disposto gli obblighi informativi a carico della società istante.

Successivamente la società ricorrente richiedeva al Tribunale la concessione di una proroga

di 60 giorni del termine di cui sopra.

Il Tribunale con decreto del 7.11.2022 concedeva una proroga di 60 giorni per il deposito del piano.

In data 9 gennaio 2023 la società istante presentava tale piano e la proposta di concordato preventivo liquidatorio che prevede esclusivamente la liquidazione senza continuità dell'attività.

Alla proposta concordataria sono allegati la relazione dell'attestatore (Dott. Edoardo Lagomarsino, avente i requisiti di cui all'art. 67, comma 3, lett. d) del R.D. 267/1942), ex art. 161 c. 3 L.F.

Successivamente a tale deposito con istanza depositata il 28.4.2023 la ricorrente richiedeva di rinviare l'adunanza dei creditori al fine di accedere alla definizione agevolata (cd rottamazione) con la necessità di riformulare il piano con relativa nuova attestazione; il tribunale concedeva tale proroga rinviando l'udienza al 14.2.2024.

In data 19.10.2023 non essendo ancora ultimate le perizie estimative di alcuni beni immobili veniva richiesto un rinvio al mese di maggio 2024 per l'adunanza dei creditori; rinvio che veniva concesso con nuova fissazione al 29.5.2024.

Successivamente con istanza del 3.4.2024 la società istante richiedeva un nuovo rinvio per l'esame della perizia estimativa dell'arch. Mortola Cristiana del 18.3.2024 depositata in data 19.3.2024.

Il Tribunale con provvedimento del 12.4.2024 notificato il 15.4.2024 ha autorizzato un rinvio più contenuto di quello richiesto per permettere al Commissario di vagliare i dati economici e redigere relazione rinviando l'adunanza dei creditori dal 29 maggio 2024 al **19 giugno 2024 alle ore 11,30.**

### ***1.2 Il decreto di ammissione del Tribunale.***

In relazione alla domanda della Lama Srl il Tribunale di Genova, con decreto del 30 Gennaio 2023

## **DICHIARAVA**

- a) aperta la procedura di concordato preventivo della società Lama Srl;
- b) delegava alla procedura il giudice Dott.ssa Cristina Tabacchi;
- c) ordinava la convocazione dei creditori per l'udienza del giorno 24 Maggio 2023 ore 12.00 in Genova, Palazzo di Giustizia, e stabiliva il termine di venti giorni per la comunicazione del presente decreto ai creditori (tale udienza è stata più volte rinviata da ultimo, come evidenziato poco sopra, al giorno 19 giugno 2024);
- d) nominava commissario giudiziale il Dott. Silvio Canepa, con studio in Chiavari (GE), Piazza N.S. dell'Orto, 29/17;
- e) stabiliva il termine di giorni 15, a decorrere dalla comunicazione del presente decreto alla ricorrente, per il deposito, nella cancelleria del Tribunale, da parte della stessa ricorrente della somma di € 26.500,00 pari al 20 per cento delle spese che si presumono necessarie per l'intera procedura;

Gli adempimenti di cui ai punti sub c) sono stati eseguiti nei termini dal sottoscritto ed il deposito di cui al punto sub e) è stato regolarmente effettuato dalla ricorrente come risulta dalla documentazione già depositata agli atti.

### ***1.3 Esame prodromico della situazione patrimoniale***

La proposta concordataria in conformità con quanto indicato negli artt. 160 e 161 L.F. in sintesi è articolata come segue:

- a) vendita dei beni della società Lama Srl tramite procedure competitive di cui all'art. 107 L.F. previsto nell'art. 163-bis L.F. ed in particolare dalla vendita degli immobili in Cogorno (GE) in via du Cantu per euro 800.000,00 e in Carasco (GE) in Via Conturli per euro 1.230.000,00.
- b) realizzo dei crediti verso terzi indicati in € 130.784,34,
- c) introito disponibilità liquide per € 240,00 di cui € 78,55 per cassa ed € 99.965,98 per somme depositate presso la banca Credem ed € 110,49 presso la banca Desio.

La proposta di concordato, oggetto di esame da parte del Commissario Giudiziale che verrà sottoposta all'esame dei creditori nell'assemblea del 19 giugno 2024, prevedeva, salvo variazioni, il pagamento dei creditori e delle spese di giustizia in questi termini:

- 1) pagamento integrale delle spese di giustizia per € 132.237,12 (di cui € 117.237,12 per compenso presunto per il commissario giudiziale ed euro 15.000,00 quali somme accantonate per fondo di riserva),
- 2) pagamento integrale dei creditori prededucibili,
- 3) pagamento integrale di tutti i creditori ipotecari aventi privilegio ipotecario sull'immobile sito in Carasco,
- 4) pagamento in misura del 93,11 % dei creditori ipotecari aventi privilegio sull'immobile sito in Cogorno,
- 5) pagamento integrale dei creditori muniti di privilegio ex art. 2780 n. 4 C.C. sul residuo immobiliare del fabbricato sito in Carasco,
- 6) pagamento integrale dei creditori muniti di privilegio antergato ai privilegi generali in forza di leggi speciali,
- 7) pagamento parziale per la quota del 54,74 % dei creditori muniti di privilegio ex art. 2751 bis n. 2,
- 8) pagamento integrale dei creditori muniti di privilegio ex art. 2751 bis n. 2 collocati in via sussidiaria ex art. 2776 1 comma,
- 9) pagamento integrale dei creditori muniti di privilegio ex art. 2752, 2749 e 2778 collocati in via sussidiaria ex art. 2776 2 comma c.c.,
- 10) pagamento parziale in misura dell'1,43 % dei creditori chirografari degradati e dei creditori chirografari ab origine

La proposta di concordato sinteticamente riepilogata sopra, di cui seguirà nelle pagine seguenti l'analisi del sottoscritto, è stata oggetto di esame a sensi dell'art. 161, comma 3 L.F. del Dott. Edoardo Lagomarsino (allegato n. 3 al piano relativo alla relazione dell'attestatore)

commercialista-revisore legale, professionista in possesso dei requisiti soggettivi di cui all'art. 67 comma 3, lett. d) L.F., che il 11 gennaio 2023 ha attestato:

- a) *"la veridicità dei dati aziendali, così come rettificati, in esso contenuti" e*
- b) *"la fattibilità del piano concordatario proposto dalla società Lama Srl che prevede il realizzo di tutti gli assets previsti nel piano e secondo i valori ivi indicati e nelle tempistiche previste".*

In aggiunta alla proposta concordataria la società Lama Srl ha anche presentato anche proposta di trattamento dei crediti tributari e contributivi ex art. 182 ter L.F. dettagliatamente allegata alla stessa (allegato n. 45 del piano) ed in particolare, oltre al pagamento di cui infra, tutti i crediti erano proposti con pagamento al 100 % mentre il grado 20 era previsto un pagamento al 36,87 %.

#### **1.4 L'attività svolta nella fase pre-concordataria.**

A seguito della notifica della nomina ex art. 161, comma 6, L.F., lo scrivente commissario giudiziale ha preso tempestivamente contatto con gli advisor legale e contabile rispettivamente Avv. Giovanni Lanata - Stefano Marchi e dott. Alessandro Baronti, al fine di essere relazionato sulle attività funzionali poste in essere e volte all'esame del dissesto economico e finanziario che ha coinvolto la società.

Dalle risultanze dei primi contatti con i professionisti indicati lo scrivente ha avuto conferma che lo strumento prescelto per la risoluzione della crisi era da inquadrarsi nella linea sopra evidenziata per la quale il Tribunale aveva dichiarata aperta la procedura concorsuale.

Nella fase pre-concordataria lo scrivente ha vigilato sull'attività della debitrice ed ha avuto contatti con i suoi consulenti al fine di accertare che l'attività posta in essere fosse finalizzata ed idonea alla predisposizione della proposta e del piano.

Il sottoscritto nel periodo di pre-concordato ha esaminato e formulato il parere motivato richiesto in ordine all'istanza di proroga per il deposito della proposta di concordato.

In ottemperanza agli obblighi informativi, disposti dal Tribunale di Genova nel decreto di



ammissione alla procedura di concordato in bianco, ha esaminato le situazioni economiche-finanziarie predisposte mensilmente dalla società ricorrente.

### ***1.5 Le pubblicazioni-trascrizioni e gli adempimenti di rito.***

Il Decreto di ammissione della società Lama Srl in liquidazione alla procedura di concordato preventivo del 30 - 31 Gennaio 2023 è stato pubblicato dalla Cancelleria fallimentare del Tribunale di Genova a norma dell'art. 166 e 17 LF (allegato n. **1**).

Il sottoscritto ha eseguito le formalità e adempimenti di rito, fra cui:

- a) la trascrizione del decreto di ammissione della società al concordato preventivo, ai sensi dell'art. 166 comma 2 L.F., presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova relativamente agli immobili di proprietà della società in data 22.2.2023 per quanto riguarda gli immobili in Carasco e Cogorno ed in data 27.2.2023 per i terreni a Carro; in entrambi i casi le trascrizioni sono a favore della massa creditoria,
- b) le comunicazioni ai creditori, ai sensi dell'art. 171 L.F. effettuate dal 13 febbraio 2023 al 15 febbraio 2023 nei termini indicati nel decreto di ammissione, nelle quali – oltre alle comunicazioni di rito – si invitavano i creditori stessi a visionare integralmente, nel portale della procedura gli atti fondamentali della stessa utilizzando le credenziali comunicate:
  - la proposta e piano di concordato preventivo ai sensi dell'art. 160 L.F.;
  - l'attestazione del Dott. Edoardo Lagomarsino ex art. 161, comma 3 L.F.;
  - il decreto di apertura della procedura del 30-31 Gennaio 2023.

Le comunicazioni sono state eseguite tramite PEC fornite dalla società o reperite presso le fonti ufficiali.

- c) sono inoltre state inviate successive comunicazioni a mezzo pec per le proroghe via via concesse.

La società ricorrente ha provveduto entro i termini fissati dal tribunale, alla consegna al sottoscritto del deposito per spese di procedura, pari ad € 26.500,00 (euro

ventiseimilacinquecento/00); immediatamente il sottoscritto ha aperto il conto corrente n. 3770 X 48 aperto dalla procedura presso la Banca Popolare di Sondrio Spa, sportello di Chiavari che, previa selezione per le vie brevi, ha offerto le migliori condizioni per la tenuta del conto. Attualmente il conto presenta un saldo pari ad euro 26.816,46 (vedi allegato n. **2**) a seguito del maturare degli interessi attivi al netto delle spese bancarie.

La società Lama Srl dal 1973 ha svolto quale attività principale quella della produzione e commercializzazione all'ingrosso dei prodotti a marchio Vis, marchio leader nella produzione e distribuzione di articoli sportivi in special modo nelle discipline del calcio e della box. Nell'anno 1973 la società ha acquisito l'unità immobiliare preposta alla produzione di articoli sportivi, ove ora sono collocati, oltre al magazzino ed agli uffici in Via du Cantu a Cogorno.

L'unico contratto in essere della Lama Srl riguarda la locazione parziale dell'immobile in Carasco (GE), via Conturli 59 a Fil Com Snc.

#### ***1.6 Il concordato preventivo liquidatorio e la relazione del commissario giudiziale nell'attuale quadro normativo.***

La riforma della legge fallimentare introdotta dal D.L. 83/2015, ha perseguito lo scopo di trovare nuove soluzioni alle crisi d'impresa, con l'intento di salvaguardare i valori aziendali costituenti l'impresa, considerata un complesso di beni meritevoli di tutela nell'interesse dell'economia e della collettività.

Nell'ambito della riforma coesistono sostanzialmente due diverse modalità di proporre la soluzione della crisi dell'impresa: il concordato liquidatorio ed il concordato in continuità.

Il **concordato liquidatorio** è sostanzialmente quello in cui il debitore proponente mette a disposizione dei creditori tutto il suo patrimonio (c.d. *cessio bonorum*) proponendo il pagamento dei crediti chirografari in una percentuale indicativa ma comunque tale da realizzare il soddisfacimento dei medesimi ed in tempi relativamente ragionevoli (vedi fra le altre Cass. SS.UU. n. 1521/2013 sulla causa del C.P.).

Nel **concordato in continuità** il debitore propone ai creditori il pagamento dei loro

crediti con i ricavi provenienti dalla prosecuzione dell'attività imprenditoriale (in tal caso vi può essere anche una parziale liquidazione di alcuni assets non più funzionali alla prosecuzione (c.d. concordato parzialmente liquidatorio). Nell'ambito del concordato liquidatorio può coesistere la temporanea prosecuzione dell'attività aziendale al fine di valorizzare l'azienda (considerata come complesso di beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio dell'impresa ove sussista un avviamento, beni strumentali e giacenze di magazzino) ove la vendita dei beni aziendali con l'attività in corso possa rivelarsi funzionale alla migliore soddisfazione dei creditori. E' evidente come in quest'ultima ipotesi il rischio di impresa venga trasferito in parte (per il periodo temporaneo di attività) ai creditori. Tali aspetti non vengono qui approfonditi in quanto il presente concordato è semplicemente liquidatorio.

In questo contesto la presente relazione intende perciò:

- a) effettuare l'inventario dei beni della società destinati ai creditori sociali,
- b) riferire sui fatti principali che hanno determinato lo stato di crisi della debitrice, sino alla decisione di ricorrere alla presente procedura, come desumibili dalla documentazione prodotta e dalle informazioni assunte;
- c) descrivere il contenuto della proposta e rappresentarne l'attuabilità attraverso l'esame del Piano patrimoniale/economico/finanziario; quanto sopra da effettuare attraverso la verifica delle valutazioni attribuite dalla società ricorrente alle altre attività e passività risultanti nella situazione di riferimento (31.10.2022);
- d)** esporre le valutazioni di confronto con una procedura liquidatoria ovvero anche fallimentare.

## **2) LE CAUSE DELLO STATO DI CRISI.**

### ***2.1 Le cause dello stato di crisi individuate dalla debitrice.***

Nell'atto di deposito della proposta e del piano di concordato preventivo la società

ricorrente ha esposto alcuni cenni storici delle vicende societarie evidenziando come l'attività principale svolta da Lama Srl dal 1973, relativa alla produzione e commercializzazione all'ingrosso dei prodotti a marchio Vis, marchio leader nella produzione e distribuzione di articoli sportivi ed in special modo nelle discipline del calcio e della box, ha avuto un declino distributivo per molteplici motivazioni quali:

- la crisi economica che ha travolto i negozi di articoli sportivi, con la generazione di insoluti dei propri clienti,
- la concorrenza in rete internet, affiancata dal fatto che in Italia sono presenti circa 60 marchi che commercializzano la stessa tipologia di articoli, con un bacino di utenti limitato,
- l'aumento dei costi di partecipazione alle manifestazioni sportive a cui Vis dedicava molto spazio e attenzione per la vendita e la promozione dei propri prodotti,
- la crisi economica globale che ha generato numerose disdette di acquisto merce da parte delle società sportive,
- l'emersione, dal 1993, della sigla UFC relativamente agli sport da combattimento, culminato nell'anno 2020 con l'acquisto della Zuffa LLC del predetto marchio ed il lancio, a livello mondiale, di una nuova disciplina marziale, che ha assorbito il mercato dello sport da combattimento, per partecipanti ed interesse del pubblico, a scapito di quelle rifornite dalla ricorrente (Box e kickboxe)
- la concorrenza nei costi di produzione da parte del marchio asiatico.

Tali eventi hanno determinato, a partire dai primi anni 2000, la cessazione della produzione di articoli sportivi.

A quel punto l'attività principale è diventata quella della locazione immobiliare dei beni propri e/o in leasing.

In particolare la società stringeva partnership commerciale con la società Generelia Srl, società che fin dalla sua costituzione (2008) svolgeva attività di installazione e

manutenzione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

Insieme alla stessa è pertanto stato individuato un sito nel comune di Cogorno per la realizzazione di un c.d. "campo solare" e pertanto il 20.8.2010 è stato richiesto ed ottenuto un finanziamento da Banca Popolare di Lodi Spa, ora BPM, di euro 1.000.000 garantito da ipoteca immobiliare, funzionale per il finanziamento della operazione.

Nel corso del 2011 un provvedimento del Ministero dello Sviluppo Economico bloccò gli incentivi fino a giugno dello stesso anno, che determinava una contrazione dell'attività del partner e lentezza nei pagamenti.

Nel mese di marzo 2012 una ulteriore modifica al sistema di incentivazione degli impianti escluse ogni possibilità di installazione di nuovi impianti.

La crisi del partner commerciale e la contrazione dell'attività lavorativa dello stesso ha comportato la richiesta di sospensione del pagamento delle rate del mutuo contratto nel 2010; sospensione che è stata concessa.

Generelia Srl nell'aprile 2013, pendendo istanza di fallimento promossa nei suoi confronti, presentava ricorso per concordato preventivo, omologato nel 2014; lo stesso prevedeva la soddisfazione dei creditori privilegiati e del 3 % dei creditori chirografari. Tale procedura è ancora in corso per la definizione di procedure giudiziali di recupero di crediti ma, allo stato, non sembrano esserci possibilità di soddisfacimenti per i creditori chirografari. Lama vanta un credito di tale natura per l'importo di euro 295.000, che non è stato recuperato ed il cui mancato realizzo ha determinato l'impossibilità di corresponsione delle rate del mutuo contratto con BPM.

A seguito dell'omesso versamento delle rate il mutuo veniva revocato e l'istituto di credito ha intrapreso azione esecutiva forzata sugli immobili della società Lama Srl con procedura pendente presso il tribunale di Genova con il numero di registro 208/2018 (delegato alla vendita dott. Gianalberto Mangiante e custode Sovemo Srl).

Tali beni immobili in particolare sono i seguenti:

- 1) immobile in Cogorno Via du Cantu 27/29: locato ad Asl 4 Chiavarese con contratto di locazione opponibile scadente di anno in anno; il canone mensile ammonta ad euro 3.570,00 mensili; il totale dei canoni versati in sede di esecuzione immobiliare ammonta ad euro 211.206,12 (vedasi allegato n. **3** relazione di Sovemo del 18.4.2024 sugli importi incassati); immobile attualmente *locato*;
- 2) immobile in Carasco Via Conturli 59: locato a Fil.Com. Snc con contratto di locazione opponibile avente scadenza il 30.9.2024 per il quale il custode ha presentato comunicazione di risoluzione; il canone mensile ammonta ad euro 803,83 iva compresa (di cui imponibile euro 658,88 versato da Sovemo al delegato alla vendita ed euro per iva 144,95 versato alla società per provvedere al versamento dell'imposta) e complessivamente sono stati percepiti euro 36.896,72; immobile attualmente *locato*; il conduttore ha contestato la tempestiva comunicazione di risoluzione del contratto di locazione; il custode ha ribattuto segnalando che nel caso di rinnovi successivi al primo, in caso di pignoramento immobiliare la rinnovazione della locazione necessita dell'autorizzazione del giudice dell'esecuzione (che nel caso non è stata data) ed ha pertanto richiesto il rilascio dell'immobile;
- 3) immobile in Carasco Via Conturli, 61: locato a Etichettificio Ligure Srl con contratto di locazione non opponibile, per mancato rinvenimento della copia del contratto registrato, avente scadenza il 14.9.2022; il canone mensile ammontava ad euro 1.800,00 oltre iva; nell'ambito della procedura esecutiva non sono stati incassati canoni di locazione; in sede concorsuale, invece, è stata raggiunta una transazione che ha comportato il realizzo dell'importo di euro 9.875,48 (vedi allegata transazione e versamento del prezzo); immobile attualmente *libero* a far data dal maggio 2022;
- 4) immobile in Carasco Via Conturli, 59A: locato a Rocco Guerrini Costruzioni Srl con contratto di locazione opponibile avente scadenza il 31.12.2024 per il quale il custode ha presentato comunicazione di risoluzione; il canone mensile ammontava ad euro 1.525,00

iva compresa e complessivamente sono stati percepiti euro 16.250,00; immobile attualmente *libero* a seguito di procedura di liberazione dell'immobile conclusasi il 25.3.2021;

- 5) immobile in Carasco Via Conturli, snc: locato in parte a Azienda ATP con contratto di locazione opponibile avente scadenza il 13.5.2020 per il quale il custode ha già presentato la disdetta; il canone mensile ammontava ad euro 1.600,00 e complessivamente sono stati percepiti euro 19.200,00; immobile attualmente *libero* a seguito di procedura di liberazione dell'immobile conclusasi ad agosto 2020;

In conseguenza della indisponibilità dei principali beni aziendali, e dalla procedura esecutiva immobiliare, Lama Srl ha presentato istanza di concordato per l'inclusione della universalità dei creditori della stessa.

## ***2.2 L'avvio – l'attività svolta e gli aspetti organizzativi dell'azienda.***

Il sottoscritto ha esaminato ed approfondito quanto indicato dalla debitrice in relazione alle cause del proprio dissesto che, per quanto è possibile verificare ed accertare condivide. Tuttavia, per meglio delineare le cause dell'attuale situazione di crisi della Lama Srl, nonostante che le modifiche apportate al R.D. 267/1942 non facciano più riferimento alle cosiddette "*considerazioni di meritevolezza*" dell'imprenditore e non ne subordinino l'accoglimento dell'istanza ex art. 160 L.F., ritiene di approfondire alcuni aspetti dell'attività per meglio comprendere le ragioni del dissesto dell'azienda indicate dalla debitrice.

Si tratta di informazioni, ancorché sintetiche, che ritiene utili per le valutazioni delle parti alle quali la presente relazione è destinata.

### ***2.2.1 Inquadramento dell'attività della società immobiliare – assetto organizzativo ed amministrativo***

La Lama Srl, come già accennato, ha effettuato un primo cambio di attività e la nuova ha presentato grosse problematiche derivante dal partner scelto (Generelia Srl).

Successivamente la ulteriore conversione in immobiliare con locazione dei beni di

proprietà ha visto un progressivo peggioramento e deterioramento dei ricavi e conseguentemente dei flussi finanziari.

L'assetto amministrativo-contabile è diventato molto semplificato, stante la mancanza di gestione di immobili e quindi, di fatto, mancando un'attività "operativa".

Gli aspetti amministrativi sono seguiti dal liquidatore della società signor Lazzari Gianluca.

Lo Studio Sabatino si occupa della consulenza fiscale e contabile della società.

Lo Studio di consulenza risulta essere il depositario delle scritture contabili limitatamente ai registri fiscali obbligatori per il tempo necessario alla loro registrazione ed elaborazione.

### ***2.3 Le valutazioni del commissario giudiziale sulle cause del dissesto.***

Il sottoscritto, a conclusione dell'esame gestionale, amministrativo e finanziario della società ricorrente, ritiene che la crisi della stessa è originata essenzialmente dalle difficoltà segnalate dagli advisor.

Il sottoscritto ha preso in esame e riclassificato i bilanci della società ricorrente degli ultimi sei esercizi ed in particolare dal 2018 al 2022 (allegato **4**) dai quali emerge sinteticamente quanto segue:

- risultati di esercizio sempre positivi con valori variabili ma che comunque evidenziavano un'utile fino all'anno 2019; dal 2020, invece, si sono manifestate varie perdite anche significative (nel 2020 la perdita è stata di 727.826,00 nel 2021 di euro 351.846,00 mentre nel 2022 c'è stato nuovamente un'utile di esercizio di euro 23.709,00),
- nel corso dell'approvazione del bilancio 2020 l'assemblea del 30.5.2021 nell'approvare il bilancio con una perdita di esercizio di euro 727.826,29 ed ha preso atto della necessità di ricapitalizzare la società laddove nel verbale è stato indicato quanto segue: *"i soci discutono su quanto detto dal presidente e per quanto riguarda la ricapitalizzazione ritengono che sia possibile solo ricorrendo a fonti esterne di finanziamento, e, solo se queste non dovessero essere trovate e non fosse possibile attivare procedure alternative dirette ad evitare il fallimento, ricorrere al tribunale depositando istanza di fallimento in*



*proprio",*

- l'assemblea che in data 25.10.2022 ha poi approvato il bilancio successivo al 31.12.2021 non ha fornito indicazioni né sul reperimento di fondi né sull'eventuale presentazione dell'istanza di fallimento in proprio e, nell'approvare il bilancio, ha atto un generico riferimento alla normativa di legge avendo espressamente previsto quanto segue :  
*"delibera di approvare il bilancio al 31.12.2021 che espone un risultato negativo di euro 351.845,76 e riportare a nuovo la perdita dell'esercizio ricorrendo alle misure di legge disposte dagli articoli 2446 e seguenti del codice civile ovvero alla messa in liquidazione della società",*
- il patrimonio netto della società si è ridotto notevolmente proprio dall'esercizio 2020 quando è passato dal valore di euro 731.878 ad euro 4.051 a causa della rilevante perdita del 2020 pari ad euro 727.826,
- l'indebitamento è rilevante (al 31.12.2022 dal bilancio risultano debiti complessivi per euro 2.375.033) soprattutto in rapporto al volume di affari che la società registrava e che progressivamente ha presentato un calo di valore (passando da euro 153.795 del 2017 ad euro 122.289 del 2018, ad euro 109.250 del 2019 e via proseguendo fino ad un valore di euro 48.770 del 2022),
- disponibilità liquide che sono progressivamente diminuite (da euro 306.359 presenti nel 2017 ad euro 1.419 nel 2021),
- un margine operativo lordo (ricavi caratteristici meno costi tipici) che è diventato negativo a partire dall'anno 2020 (per euro 727.636).

### **3) SITUAZIONE PATRIMONIALE ED ECONOMICA AL 31 OTTOBRE 2022 E LA DETERMINAZIONE DELLE DISPONIBILITÀ CONCORDATARIE — VERIFICHE DEL COMMISSARIO GIUDIZIALE SULLE COMPONENTI DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO.**

#### ***3.1 Esame prodromico della situazione patrimoniale.***

Come accennato sopra, la società istante propone ai creditori un concordato preventivo liquidatorio che prevede la cessione di tutti i beni aziendali e che si articola come segue:

- a) vendita degli immobili di proprietà della società,
- b) dal realizzo dei crediti verso terzi,
- c) utilizzo delle disponibilità liquide presenti in azienda.

In ordine ai beni immobili lo scrivente c.g. ha verificato che gli stessi sono gravati da alcune iscrizioni pregiudizievoli come analiticamente indicato nella relazione di stima dell'arch. Cristiana Mortola, tecnico incaricato dal tribunale a seguito di istanza presentata dal sottoscritto e come già evidenziato anche nella proposta di concordato.

A tal fine, con l'ausilio dei suoi advisor, la società ricorrente ha predisposto una situazione patrimoniale alla data del 31 ottobre 2022 (data di riferimento della proposta concordataria) che espone i seguenti valori dell'attivo e del passivo concordatario:

<b>ATTIVO CONCORDATARIO</b>	
<b>Valore di realizzo</b>	<b>Importo</b>
Immobili di proprietà	2.030.000,00
Crediti vari verso terzi	130.784,34
Disponibilità liquide	100.155,02
Totale	2.260.939,36
arrotondato a	<b>2.260.000,00</b>

<b>PASSIVO CONCORDATARIO</b>	
<b>Crediti prededucibili</b>	<b>Importo</b>
Studio tributario associato Sabatino	2.042,77
<b>Totale prededuzione</b>	<b>2.042,77</b>
<b>Crediti ipotecari</b>	<b>Importo</b>
<b>Carasco IPO 1 grado</b>	<b>99.099,29</b>

ADER	99.099,29
<b>Cogorno IPO 1 grado</b>	<b>897.186,84</b>
Prelios Credit Servicing Spa	897.186,84
<b>Carasco IPO 2 grado</b>	<b>416.584,11</b>
Prelios Credit Servicing Spa	284.996,07
Lazzari Claudio	131.588,04
<b>Totale ipotecari</b>	<b>1.412.870,24</b>
<b>Privilegiati</b>	<b>Importo</b>
<b>Antergato leggi spec</b>	<b>10.240,76</b>
ADER	10.240,76
<b>Professionisti –Priv. ex art. 2751 bis n. 2, c.c.</b>	<b>5.113,21</b>
Studio tributario associato Sabatino	5.113,21
<b>2753 1G</b>	<b>207,23</b>
ADER	207,23
<b>2780 n. 4</b>	<b>25.467,23</b>
ADER	24.922,55
AGE	544,68
<b>2758 7G</b>	<b>1.706,85</b>
ADER	1.706,85
<b>2754 8G</b>	<b>11,13</b>
ADER	11,13
<b>2752 18G</b>	<b>284.403,32</b>
ADER	217.647,33
AGE	66.755,99
<b>2752 19G</b>	<b>236.173,43</b>
ADER	220.126,35
AGE	16.047,08

<b>2752 20G</b>	<b>258.895,37</b>
ADER	3.599,09
CCIAA	1.010,16
Comune di Carasco	83.670,60
Comune di Cogorno	170.615,52
<b>Totale creditori privilegiati</b>	<b>822.218,53</b>
<b>Crediti chirografari</b>	<b>Importo</b>
<b>Totale chirografari</b>	<b>132.746,34</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>2.369.877,88</b>

A tale importo complessivo occorre poi aggiungere le spese di giustizia per commissario giudiziale e liquidatore pari a complessivi euro 167.989,12, le spese per gli advisor pari a complessivi euro 136.751,01 e l'importo stanziato per i fondi di riserva di euro 85.000,00; il totale complessivo ammonta pertanto ad euro 2.759.618,01.

La situazione patrimoniale di cui sopra è stata redatta apportando, da parte degli estensori, alla situazione contabile dell'azienda, alla stessa data di riferimento, una serie di rettifiche e valutazioni ora oggetto di analisi da parte dello scrivente.

### ***3.2 La verifica delle poste attive risultanti dalle scritture contabili ed i valori assunti per la determinazione dell'attivo concordatario – redazione inventario***

Il sottoscritto commissario, al fine di fornire ai creditori ulteriori elementi utili alla valutazione della proposta concordataria, riferisce quanto è emerso sulla base degli atti esaminati, delle verifiche contabili, dei sopralluoghi effettuati e delle operazioni di inventariazione del patrimonio della società debitrice.

In particolare, il sottoscritto, in ottemperanza all'art. 172 L.F., ha preliminarmente proceduto alla redazione dell'inventario del patrimonio della società.

Si precisa che l'inventario attiene all'intero patrimonio del debitore al fine di poter valutare i beni che rimangono a disposizione del medesimo e che potranno essere oggetto di modifiche durante la procedura.

Inoltre è opportuno precisare, che il patrimonio, con riferimento alle disponibilità liquide e crediti, è soggetto a variazioni anche se il concordato è di tipo liquidatorio.

Si rileva che l'attivo concordatario coincide con l'intero patrimonio della società (e quindi con l'inventario) in quanto la proposta concordataria prevede il concordato di tipo liquidatorio.

Il sottoscritto Commissario Giudiziale ha quindi proceduto a verificare nel dettaglio le singole voci attive al fine di apportare eventuali rettifiche sulla base delle valutazioni emerse in sede di inventario.

Si da contezza qui in seguito dei beni presenti ed inventariati e del loro valore di presunto realizzo.

### ***3.2.1. Immobili***

La società risulta proprietaria degli immobili sopra indicati costituiti, sostanzialmente, da due immobili/capannoni e da alcuni terreni.

Le unità immobiliari risultano attualmente oggetto di esecuzione immobiliare (n. 208/2018), sospesa, mentre i terreni risultano liberi da vincoli.

Trattasi in particolare di:

#### **A) Immobile sito in Comune di Cogorno Via du Cantu, 27/29**

E' costituito da un fabbricato industriale su tre piani, avente una superficie di 1.364 mq con annesso piazzale ad uso posteggio e/o area di manovra avente superficie complessiva di 760,00 mq.

I dati catastali sono i seguenti:

- catasto edilizio urbano:

Immobile n. 1:

foglio 6, mappali 986, categoria D1, rendita € 23.587,62;

Immobile n. 2:

foglio 6, mappali 984, categoria EU, privo di rendita catastale; la superficie totale dell'immobile è di circa mq 760

Tale immobile è attualmente concesso in locazione a Asl 4 Liguria per il canone di locazione di euro 75.000,00 con contratto di locazione in scadenza in data 30.4 di ogni anno (con rinnovo tacito).

I canoni sono al momento riscossi dal custode in quanto l'immobile risulta oggetto di pignoramento immobiliare.

Tale immobile è attualmente condotto in locazione dalla Asl 4 Chiavarese che lo ha adibito a magazzino economale. I canoni di locazione sono allo stato acquisiti dal delegato alla vendita della procedura esecutiva.

Nell'ambito dell'esecuzione immobiliare il perito incaricato, geom. Michele Lazzeroni, ha stimato tale bene per l'importo di euro 1.062.740,00 (vedi allegato n. 9 del piano presentato e relazione peritale del ctu).

L'attestatore ha provveduto a far valutare detto immobile dall'ing. Augusto Mario Isola, in qualità di terzo indipendente, che ha stimato lo stesso immobile in euro 850.000,00 (vedi allegato n. 10 del piano presentato relazione peritale del ctp del 23.9.2022).

Per tale immobile in data 24.10.2022 è giunta la comunicazione ufficiale da parte dell'asl con la quale si dava atto dell'intenzione di procedere all'acquisto del bene e detta circostanza risulta dal fatto che tale acquisto è stato inserito dalla Giunta Regionale nel "Programma di investimenti in sanità ex art. 20 L. 67/1998, con delibera n. 577 del 23.6.2022, nonché del fatto che è iniziata la procedura pubblica per arrivare all'acquisizione (vedasi in particolare quanto indicato a pagina 19 dell'allegato n. 5).

Nel piano concordatario tale immobile è stato indicato per il valore revisionato e prudenziale di euro 800.000,00 in quanto prossimo alla stima dell'ing. Isola e pari al valore inserito in delibera da parte della regione.

Tale valore può essere pertanto confermato dal sottoscritto, visto l'interesse della regione Liguria, in linea con la stima dell'ing. Isola, per il relativo acquisto per il valore di **euro 800.000,00**.

Su detto immobile dalla perizia del ctu Michele Lazzeroni risultano i seguenti gravami:

- ipoteca volontaria da atto di concessione a garanzia di mutuo iscritto a Chiavari (GE) il 21.11.1990 al n. reg. gen 7995 reg. part. 953 importo euro 361.519,83 a favore Cassa di Risparmio di Parma e Monte di Credito su pegno di Bussetto,
- ipoteca volontaria a seguito di mutuo iscritto a Chiavari (GE) il 13.9.2010 reg. gen. 8297 e reg. part. 1339 per un totale importo di euro 2.000.000,00 a favore di BPM Spa,
- trascrizione di pignoramento del 26.6.2000 a favore di Cassa di Risparmio di Piacenza

B) Immobile sito in Comune di Carasco Via Conturli 59-61-59A e snc

E' costituito da un capannone industriale avente una superficie di 1861 circa.

I dati catastali sono i seguenti:

- catasto edilizio urbano:

Immobile n. 1:

foglio 10, mappali 1856, subalterno 2, categoria D1, rendita € 1.715,00;

Immobile n. 2:

foglio 10, mappali 1856, subalterno 5, categoria D1, rendita € 4.909,00;

Immobile n. 3:

foglio 10, mappali 1856, subalterno 3, categoria D1, rendita € 2.237,00;

Immobile n. 4:

foglio 10, mappali 1856, subalterno 4, categoria D1, rendita € 3.720,00;

Immobile n. 5:

foglio 10, mappali 1856, subalterno 1, categoria F1, privo di rendita catastale; la superficie totale dell'immobile indicata in visura è di circa mq 80.

Una porzione di tale immobile è attualmente condotto in locazione da Filcom Snc di Sturla Giovanni per il canone di locazione di Lire 13.800.000 annuali pari ad euro 7.127,11 con contratto di locazione in scadenza in data 30.9.2024. Per il quale il custode Sovemo ha comunicato la cessazione del contratto per consentire alla procedura entro il termine annuale previsto dal contratto nel giorno 30.9.2023 e pertanto tale locazione cesserà il 30.09.2024 (sul punto si vedano però anche le contestazioni evidenziate più sopra).

I canoni sono al momento riscossi dal custode in quanto l'immobile risulta oggetto di pignoramento immobiliare.

Nell'ambito dell'esecuzione immobiliare il perito incaricato, geom. Michele Lazzeroni, ha stimato tale bene per l'importo di euro 1.681.406,00 (vedi allegato n. 9 del piano presentato e relazione peritale del ctu).

L'attestatore ha provveduto a far valutare detto immobile dall'ing. Augusto Mario Isola, in qualità di terzo indipendente, che ha stimato lo stesso immobile in euro 1.230.000,00 (vedi allegato n. 10 del piano presentato relazione peritale del ctp del 23.9.2022).

Per tale immobile non sono giunte offerte per l'acquisto e stante la significativa differenza di valutazione è stato oggetto di stima da parte dell' arch. Cristiana Mortola, tecnico nominato dal tribunale di Genova, con provvedimento del Giudice Delegato dott.ssa Cristina Tabacchi del 2.3.2023.

L'architetto Mortola ha completato il suo lavoro peritale con perizia del 18.3.2024 agli atti del fascicolo del concordato dal 19.3.2024 (vedi allegato n. **6**).

L'elaborato peritale si conclude con due possibili scenari:

- a) composizione di tre lotti vendibili separatamente: la stima complessiva in base a questa prima ipotesi ammonta ad euro 810.513,00 arrotondato ad **euro 810.000,00**;
- b) lotto unico comprendente l'intero compendio immobiliare: la stima complessiva in base a questa seconda ipotesi ammonta ad euro **euro 740.000,00**.

In data 16.4.2024 l'architetto Mortola ha poi precisato ulteriormente la ragione per cui ha effettuato due diverse valutazioni (allegato **7**) con le precisazioni dei due diversi valori indicati.

L'architetto Mortola in particolare ha evidenziato come il capannone oggetto di stima ha caratteristiche intrinseche particolari la cui valutazione è complessa anche in ragione del mercato stagnante che vede numerosi altri capannoni, di varie dimensioni e configurazione, in vendita da tempo.

Il tecnico incaricato segnala come l'aspetto centrale è costituito dalla commerciabilità dell'immobile in quanto l'esistenza di diverse unità immobiliari potrebbe facilitarne la vendita, permettendo di mettere sul mercato immobili di valore minore appetibili da un più ampio numero di acquirenti. A questo punto però si innestano problematiche legate a vari aspetti quali: la portata del solaio intermedio (non sufficiente per molte attività), dai rapporti di "condominio " (per l'uso delle parti comuni) in caso di vendita a soggetti diversi ed aspetti legati agli obblighi di legge necessarie per il conseguimento dell'agibilità (a tutt'oggi mancante). Inoltre occorrerà effettuare il rifacimento del tetto attualmente in Eternit e ala messa a norma degli scarichi fognari ed alla conseguente incertezza di dover necessariamente agire in solido con i proprietari delle altre unità immobiliari.

Tali valori sono stati pertanto confermati dal sottoscritto sulla base della stima dall'architetto Cristiana Mortola, perito incaricato dal tribunale, e sono alla base della significativa differenza di valutazione fra la stima dell'arch. Mortola con quella dell'Ing. Lazzeroni (ctu nell'ambito dell'esecuzione) e dell'ing. Isola (perito nominato dall'attestatore).

Poiché l'arch. Mortola ha ipotizzato due valori diversi in base alla diversa modalità di vendita dell'immobile (con tre lotti o con lotto unico), il sottoscritto in teoria dovrebbe sviluppare i conteggi in entrambe le ipotesi; ma, come verrà spiegato in seguito, anche considerando il valore più alto non si raggiungerebbero le percentuali di legge per i creditori chirografari e per le classi; quindi di fatto questo doppio conteggio, nel concreto e ad avviso del sottoscritto, non si rende necessario.



Su detto immobile dalla perizia del ctu Michele Lazzeroni risultano i seguenti gravami:

- ipoteca legale trascritta il 21.10.2013 a favore di Equitalia Nord Spa per un capitale di euro 221.458,01 al numero 8552 generale e numero 798 particolare),
- ipoteca volontaria da atto di concessione a garanzia di mutuo iscritto a Chiavari (GE) il 18.4.2016 al n. reg. gen. 3155 reg. part. 399 importo euro 714.000,00 a favore di Banca Popolare di Sondrio spa.

Complessivamente pertanto il valore concordatario netto di realizzo dei fabbricati ammonta ad euro 810.000,00 (nella prima ipotesi di vendita dell'immobile in Carasco) o pari ad euro 740.000,00 (nella seconda ipotesi di vendita dell'immobile in Carasco).

c) Terreni e fabbricati in provincia di La Spezia nel comune di Carro

Trattasi di alcuni fabbricati (C/6 e F/2) e terreni siti nel comune di Carro.

I dati catastali sono i seguenti:

- catasto terreni:

Terreno n. 1:

foglio 16, mappale 112, terreno, superficie 14.750 mq,

Terreno n. 2:

foglio 16, mappale 43, terreno, superficie 2.170 mq,

Terreno n. 3:

foglio 16, mappale 52, terreno, superficie 2.750 mq,

Terreno n. 4:

foglio 16, mappale 314, terreno, superficie 1.740 mq.

- catasto edilizio urbano:

Immobile n. 1:

foglio 16, mappali 544, categoria C/6, rendita € 22,21; la superficie totale dell'immobile è di circa mq 10

Immobile n. 2:

foglio 16, mappali 543, categoria F/2, senza rendita catastale.

Detti immobili e terreni non sono oggetto di esecuzione e sono liberi e pertanto non sono stati periziati nell'ambito della procedura esecutiva.

La società ricorrente ha utilizzato il valore agricolo medio ex art. 16 della L. 865/1971. Il valore complessivo di valutazione è stato pari ad euro 16.000,00 ma nel piano il valore è indicato come ipotetico e pertanto non è stato inserito nell'attivo liquidabile.

Per la valutazione di tali beni immobili era stato dato incarico all'architetto Cristiana Mortola. La stessa però non è stata messa nelle condizioni di accedere ai terreni per la loro visione e pertanto non ha potuto rilasciare l'elaborato peritale con la stima degli stessi. Prudenzialmente pertanto ai fini della presente relazione tali beni vengono assunti con valore pari ad **euro 0,00**.

L'azzeramento della stima di tale bene, presuntivamente indicato pari ad euro 16.000,00, era stato poi prudenzialmente previsto anche nel piano e viene di fatto confermato dal sottoscritto.

Contabilmente gli immobili sono iscritti in bilancio nel modo seguente:

*Attivo*

Immobile Cogorno	€	850.000,00
Immobile Carasco	€	1.230.000,00

*Passivo*

F.do ammortamento	€	<u>0,00</u>
Valore netto contabile (attivo meno passivo)	€	2.080.000,00

**3.2.2 Crediti**

**Verso clienti**

Nella situazione contabile al 31.10.2022 la società Lama Srl espone crediti verso terzi per complessivi euro 240.812,60 così dettagliabili:

Clients terzi Italia (per iva su acquisti)	€	35.700,00
Depositi cauzionali	€	264,26
Crediti verso Lazzari Claudio	€	22.500,00
Crediti verso Lazzari Gianluca	€	51.600,00
Crediti verso Sovemo	€	121.998,34
Finanziamenti Casa mia Sas	€	<u>8.750,00</u>
Totale crediti da situazione contabile al	€	240.812,60

Nel ricorso ex art. 161, 6 comma L.F., la società ricorrente ha dato dettaglio dei singoli importi ed a tale proposito occorre precisare quanto segue:

- ai crediti terzi Italia: tale voce si riferisce ai crediti per fatture emesse nei confronti del conduttore Asl 4 Chiavarese; tale voce è già ricompresa nel credito vantato nei confronti di Sovemo e pertanto la stessa va considerata per euro 0,00,
- depositi cauzionali: presentano dubbia esigibilità e pertanto vanno azzerati,
- crediti verso Lazzari Claudio e Lazzari Gianluca: in relazione a tali crediti nella situazione contabile risultano rispettivamente di euro 22.500,00 ed euro 51.600,00; sul punto si segnala che è pervenuta comunicazione dal signor Lazzari Claudio (allegato n. 13 al piano presentato) in base al quale lo stesso è disposto a rinunciare al suo credito (nel frattempo aumentato ad euro 131.588,04 avente rango ipotecario di secondo grado sull'immobile in Carasco in surroga di Diana Spv Srl) e chiede nell'interesse del figlio l'azzeramento della posizione debitoria dello stesso; se tale proposta fosse accolta si impegna a rinunciare alla surroga degli ulteriori crediti nascenti dalle somme assegnate a Diana Spv Srl ed a garantire il pagamento fino alla concorrenza dell'importo di euro 22.500,00 pari al suo debito nei confronti della società Lama Srl; nella stessa dichiarazione il signor Lazzari ha segnalato la presenza di due procedure esecutive immobiliari pendenti per debiti personali importanti; tali crediti, se la proposta fosse accettata, sarebbero pertanto da azzerare,
- crediti verso Sovemo/procedura esecutiva: l'importo indicato corrisponde al totale delle somme incassate da Sovemo nell'ambito della procedura esecutiva che riguarda i beni immobili della società (per complessivi euro 218.143,18 come dettagliati nel piano – vedi allegato n. 4 del piano relativo alla comunicazione di Sovemo del 21.10.2022) meno le somme pagate nell'ambito della stessa procedura esecutiva per piani di riparto parziale eseguiti dal delegato alla vendita (per complessivi euro 96.144,84 – vedi allegato 14 del piano); tale importo va pertanto confermato,
- finanziamento Casa mia Sas: la società ha riconosciuto la propria posizione debitoria ed ha dichiarato di essere disponibile ad effettuare il pagamento in 4 rate trimestrali di pari importo scadente il giorno 15 del mese successivo all'omologa del concordato (allegato 15 del piano proposto).

Alla luce di quanto segue la voce relativa ai crediti può essere così quantificata:

Clients terzi Italia (per iva su acquisti)	€	0,00
Depositi cauzionali	€	0,00

Crediti verso Lazzari Claudio	€	0,00
Crediti verso Lazzari Gianluca	€	0,00
Crediti verso Sovemo	€	121.998,34
Finanziamenti Casa mia Sas	€	<u>8.750,00</u>
<b>Totale crediti da considerare</b>	<b>€</b>	<b>130.748,34</b>

In relazione ai canoni di locazione occorre precisare che successivamente alla comunicazione di cui sopra Sovemo ha continuato ad incassare canoni di locazione; dalla relazione della stessa società sui canoni percepiti del 18.4.2024 (allegato n. **3**) emerge infatti che a tale data il totale dei canoni percepiti è aumentato di euro 52.095,66 passando da euro 218.143,18 ad euro 270.238,84 (importo al netto delle spese sostenute per la riparazione della caldaia e rifacimento lastrico solare).

Sono inoltre prevedibili ulteriori incassi dagli affitti derivanti dagli immobili locati fino alla vendita degli stessi o alla fine locazione del contratto (la parte di immobile locata a Filcom Snc scade il 30.9.2024 a seguito della disdetta inviata dal custode).

In sintesi la previsione dei possibili introiti da considerare, conteggiando anche gli euro 52.095,66 di cui sopra, può essere la seguente:

Maggiori canoni percepiti da ottobre 2022 ad aprile 2024

come da relazione Sovemo del 18.4.2024	euro	52.095,66
--	------	-----------

di cui

per immobile in Carasco	euro	11.859,66
-------------------------	------	-----------

(36.896,72 meno 25.037,00 pari a 658,87 x 18 mensilità)

per immobile in Cogorno	euro	40.236,00
-------------------------	------	-----------

(197.892,12 meno 157.656,12 pari a 3.570 per 15 mesi meno spese per euro 13.314)

Maggiori canoni da Fil com (immobile Carasco: 658,87 x 6)	euro	3.953,22
---	------	----------

(conteggiando sei mesi da aprile 24 a settembre 2024 quando scade il contratto)

Maggiori canoni da Asl (immobile in Cogorno 3.570,00 x 22)	euro	78.540,00
--	------	-----------

(ipotizzando la vendita entro la fine del 2025 e quindi conteggiando n. 10 mesi per il 2024 – ultimo canone bonificato relativo a febbraio 2024 e 12 mesi per il 2025)

<b>Totale maggiori canoni da considerare</b>	<b>euro</b>	<b>134.588,88</b>
--	-------------	-------------------

di cui:

da immobile in Carasco	euro	15.812,88
da immobile in Cogorno	euro	118.776,00

### **Verso l'erario**

Nel bilancio al 2.7.2015 la Immobiliare Boggia Srl evidenzia i seguenti crediti tributari:

Erario c/iva (per iva su acquisti)	€	49,97
Erario c/iva (per iva c/liquidazione)	€	355,25
Erario c/ritenute subite (ritenute su int. attivi bancari)	€	0,23
Erario c/imposte (per credito ires)	€	7.981,00
Erario c/iva (per iva debito pregressi)	€	<u>3.722,10</u>
Totale	€	12.108,55

e sono stati tutti azzerati in quanto di dubbia esigibilità. Il sottoscritto concorda con questo *azzeramento*.

### **3.2.3 Disponibilità liquide**

Le disponibilità liquide alla data della domanda di concordato sono le seguenti:

Cassa contanti	€	78,52
Banco Desio c/c n. 194800	€	110,49
Credem c/c n. 776017	€	<u>99.965,98</u>
Totale disponibilità liquide	€	100.154,99

Tale valore può essere riconosciuto anche ai fini concordatari per complessivi **euro 100.154,99**.

### **3.2.4 Altre possibili componenti attive**

Nel bilancio alla data della presentazione della domanda di concordato e/o da altre informazioni acquisiti risultano alcune ulteriori componenti che hanno o potrebbero avere una rilevanza ai fini della procedura. Si tratta in particolare di:

*Crediti verso erario:* come sopra evidenziato le voci sono da azzerare

*Depositi cauzionali utenze:* la voce è da azzerare

*Posizione Mistichel:* si tratta di un credito di euro 32.000,00 nei confronti dei signori Mistichel che è stato azzerato dal punto di vista contabile, corrisposto da Lama per l'acquisto di terreno sito in San Colombano Certenoli, il cui atto non è stato formalizzato; il credito in teoria corrisponde al valore del terreno; ma viste le incertezze tale valore non è stato considerato ai fini del piano; il sottoscritto condivide questa scelta;

*Marchio Vis:* si tratta del marchio distintivo con il quale erano prodotti e commercializzati gli articoli sportivi Lama; il marchio ha valore storico. Al momento della presentazione del piano era in corso una procedura di rinnovo della registrazione; il valore teorico era stato indicato in una forbice fra i 10.000,00 e 20.000,00 ma prudenzialmente, in modo condivisibile anche ad avviso del sottoscritto, il valore non è stato considerato ai fini del piano;

*Rimanenze di merci:* non sussistono rimanenze di beni o merci in quanto la società ha da tempo cessato ogni attività commerciali; i residui a magazzino non sono da considerare in quanto bene vecchi obsoleti e privi di valore commerciale; ai fini del piano non è stato considerato nessun valore:

Tali voci pertanto non influiscono sull'attivo concordatario perché per una ragione o per un'altra sono state stimate tutte con realizzo pari a zero.

Influenza, invece positivamente, la determinazione dell'attivo ereditario la seguente voce:

*Credito Verso Etichettificio Ligure:* la società risultava creditrice nei confronti della società Etichettificio Ligure di Christian Citera della somma di euro 34.000,00 oltre spese per canoni di locazione arretrati come risultanti da decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Genova n. 2910/2023 in data 3.11.2023; in relazione a tale partita è stata definita la posizione con una transazione (allegati n. **8** e **9**) in base alla quale la società Etichettificio Ligure ha versato a favore del concordato la somma di **euro 9.875,48** in data 19.4.2024 (vedi allegato **10**); tali somme sono accreditate mediante bonifico bancario presso il conto corrente bancario n. 3943 X 27 presso Banca Sondrio (allegato n. **11**) dedicato appositamente aperto come da indicazioni del G.D. dott.sa Tabacchi vincolato all'ordine del giudice delegato.

L'attivo concordatario rettificato, dopo la disamina di cui sopra, può essere riepilogato come segue:

<b>ATTIVO CONCORDATARIO</b>		
<b>Valore di realizzo</b>	<b>Prima ipotesi</b>	<b>Seconda ipotesi</b>
Immobili di proprietà <small>(nelle due ipotesi di vendita)</small>	1.610.000,00	1.540.000,00
Crediti vari	130.748,34	130.748,34
Transazione Etichettificio Ligure	9.875,48	9.875,48
Crediti verso l'erario	0,00	0,00
Maggiori canoni di locazione	134.588,84	134.588,84
Disponibilità liquide (cassa e banca)	100.154,99	100.154,99
<b>Totale</b>	<b>1.985.367,69</b>	<b>1.915.367,69</b>

### ***3.3 La verifica delle poste passive risultanti dalle scritture contabili e gli accertamenti compiuti per la determinazione del piano concordatario.***

La proposta concordataria evidenzia le passività risultanti dalla situazione contabile al 31.10.2022 raggruppando i crediti sulla base delle cause di prelazione spettanti a ciascun creditore.

Il sottoscritto ha verificato gli importi indicati dalla debitrice confrontando i saldi della situazione contabile alla data di riferimento del 31.10.2022 con i dati rilevati dai partitari contabili, con le risposte ricevute dai creditori, e con i riscontri effettuati dall'attestatore dott. Edoardo Lagomarsino.

I saldi debitori nei confronti di agenzia entrate riscossione sono poi stati aggiornati, come verrà analiticamente dettagliato più in seguito, con la presentazione della domanda di definizione agevolata di cui alla L. 197/2022 (c.d. rottamazione quater); la presentazione della domanda è stata autorizzata dagli organi competenti alla luce della convenienza della stessa.

Infatti la definizione agevolata ha comportato dei risparmi di imposte in quanto con la relativa presentazione sono state azzerate le sanzioni e gli interessi maturati e richiesti

inizialmente sulle cartelle esattoriali per le quali la definizione è stata presentata (vedi allegato n. **12**).

Non è stato possibile definire tutte le cartelle esattoriali in quanto da un lato alcune non rientravano nelle somme definibili in quanto la norma consentiva tale agevolazione solo per le somme consegnate a ruolo entro il 30.6.2022 e dall'altro lato la società istante ha ritenuto preferibile, per ragioni di liquidità finanziaria, limitare la domanda solo ad una parte (anche se la principale) delle cartelle che potevano essere ricomprese nella definizione.

Il lavoro ha presentato non poche difficoltà per l'incompletezza di taluni dati forniti da parte dei creditori.

Dai riscontri effettuati utilizzando i dati forniti dai creditori che hanno fornito risposta e tenuto conto degli approfondimenti effettuati, lo scrivente ritiene che il saldo delle passività aggiornato alla data del 31.10.2022 sia ora attendibile e rappresenti la reale situazione aziendale.

Il passivo concordatario indicato nella proposta comprende crediti prededucibili, crediti privilegiati e crediti chirografari.

Anche i crediti privilegiati e chirografari sono stati indicati e riclassificati nella proposta concordataria dopo una serie di rettifiche dei valori esposti nella situazione contabile al 31.10.2022.

Gli advisor hanno individuato fra le passività alcune voci dei fondi rischi – fondo di riserva per il complessivo importo di euro 85.000,00 suddiviso in varie voci per le quali potrebbero sorgere delle sopravvenienze passive (fra le altre sono state inserite le seguenti voci: per spese di giustizia euro 15.000,00, per creditori ipotecari Carasco euro 20.000,00, etc.; per il dettaglio si fa rinvio al piano presentato).

### ***3.3.1 crediti prededucibili e fondo oneri imprevisti per spese di giustizia***

Le spese prededucibili funzionali alla procedura concordataria, unitamente al fondo spese generico, ad avviso del sottoscritto commissario giudiziale, sono da indicare in € 182.989,12 come di seguito dettagliato:



<b>SPESE PREDEDUCIBILI PER SPESE DI GIUSTIZIA E FONDO DI RISERVA</b>	<b>€ 182.989,12</b>
<b><u>Spese di giustizia</u></b>	<b><u>€ 167.989,12</u></b>
Commissario Giudiziale (dott. Silvio Canepa)	€ 117.237,12
Liquidatore Giudiziale (dott. Alessandro Garibotto)	€ 50.752,00
<b><u>Fondo di riserva</u></b>	<b><u>€ 15.000,00</u></b>
Fondo di riserva	€ 15.000,00

Lo scrivente evidenzia che fra gli oneri per spese di giustizia sono riportati le varie componenti di spesa che riguardano i compensi del commissario giudiziale e del liquidatore oltre ad un fondo di riserva.

In particolare la società istante (pag. 63) propone, quale eventuale liquidatore, il dott. Alessandro Garibotto, professionista indipendente, il quale ha comunicato la disponibilità ad assumere l'incarico di liquidatore giudiziale in caso di eventuale omologa del concordato per l'importo di € 40.000,00 (vedi comunicazione del 3.1.2022 – già allegato n. 44 del ricorso ex art. 160 L.F.). Si tratta di importo inferiore a quanto previsto dalle tariffe professionali.

In particolare il compenso del commissario calcolato considerando il totale attivo ed il totale passivo stimato nella presente relazione conduce ad un compenso minimo di euro 55.850,31 oltre accessori di legge (per un totale di euro 70.862,87) fino ad un compenso massimo di euro 86.270,46 oltre accessori di legge (per un totale di euro 109.459,96) a tale proposito vedasi il conteggio allegato al numero **13**; il conteggio del compenso del commissario elaborato sulla base delle risultanze del piano concordatario, invece, conduce ai valori appostati nel piano medesimo.

Alla luce di quanto sopra il compenso del commissario giudiziale indicato nel piano risulta pertanto in linea con le tariffe previste dal DM 30/2012 art. 4, fatta salva la diversa liquidazione che sarà effettuata del Tribunale; se lo stesso sarà liquidato in misura minore comporterà dei benefici per i creditori, viceversa se verrà liquidato in misura maggiore la differenza potrà essere assorbita dal fondo di riserva accantonato nella presente voce per euro 15.000,00.

Tale fondo di riserva appare appostato in modo congruo e capiente anche per far fronte ad eventuali altre spese di giustizia. A tale proposito il sottoscritto fa riferimento al compenso dell'arch. Cristiana Mortola nominato dal tribunale per la stima dell'immobile in Carasco. A tutt'oggi il compenso di tale perito non è ancora stato richiesto né liquidato ma il fondo

presente, oltre all'eventuale eccedenza di calcolo nel compenso del commissario, appaiono sufficienti per la liquidazione di tale onere.

### ***3.3.2 crediti prededucibili***

<b>SPESE PREDEDUCIBILI</b>	<b>€ 254.380,78</b>
<b><u>Assistenza professionale relativa alla procedura di concordato</u></b>	<b>€ 136.751,01</b>
Legal Advisor (Avv. Stefano Marchi e Giovanni Lanata)	€ 40.639,41
Financial Advisor (Dott. Alessandro Baronti)	€ 61.854,00
Relazione ex art. 161, co.3, L.F. (Dott. Edoardo Lagomarsino)	€ 34.257,60
<b><u>Spese varie</u></b>	<b>€ 20.427,77</b>
Tassa concessione governativa srl e diritto annuale camerale	€ 3.385,00
Spese tenuta contabilità in pendenza di procedura	€ 15.000,00
Fondo spese gestione (per tenuta contabilità in corso di procedura)	€ 2.042,77
<b><u>Spese conservazione immobili</u></b>	<b>€ 97.202,00</b>
Imu Cogorno	€ 51.192,00
Imu Carasco	€ 45.510,00
Imu Carro	€ 500,00

Per le spese prededucibili il sottoscritto segnala quelle considerate per:

- il compenso di € 34.257,60 oltre accessori per l'attestatore dott. Edoardo Lagomarsino come da lettera di incarico del 5.7.2022,
- i compensi degli advisor dott. Alessandro Baronti risulta da lettera di incarico del 5.7.2022 e per gli advisor Marchi – Lanata la lettera di incarico è del 1.7.2022,
- l'imu calcolata per anno nel modo seguente (dalla data considerata in prosieguo per somme richieste dal comune alla data di probabile vendita degli immobili stimabile, come da piano inviato ed in particolare ipotizzando la vendita dell'immobile in Cogorno nell'anno 2025 e quelli a Carasco e Carro nel 2027):

Imu Cogorno 2023	€ 17.064,00
Imu Cogorno 2024	€ 17.064,00
Imu Cogorno 2025	€ <u>17.064,00</u>

Totale parziale imu Cogorno	€	<u>51.192,00</u>
Imu Carasco 2023	€	9.102,00
Imu Carasco 2024	€	9.102,00
Imu Carasco 2025	€	9.102,00
Imu Carasco 2026	€	9.102,00
Imu Carasco 2027	€	<u>9.102,00</u>
Totale parziale imu Carasco	€	<u>45.510,00</u>
Imu Carro 2023	€	100,00
Imu Carro 2024	€	100,00
Imu Carro 2025	€	100,00
Imu Carro 2026	€	100,00
Imu Carro 2027	€	<u>100,00</u>
Totale parziale imu Carro	€	<u>500,00</u>
Totale imu	€	97.202,00

L'importo indicato quale fondo garanzia per euro 20.000,00 per questa voce potrà coprire le somme ulteriormente dovute per sanzioni, interessi e ritardi nel realizzo dei beni e per tardivi versamenti che comporteranno il maturare di oneri in prededuzione a carico della procedura.

In aggiunta occorre considerare le imposte che matureranno in pendenza della procedura per la tassa concessione governativa annuale ed il diritto camerale. A tal fine il sottoscritto considera gli stessi importi ipotizzati nel piano e pari ad euro 677,00 per ogni anno e quindi considerando gli oneri dal 2023 al 2027 complessivamente l'importo risulta pari ad euro 3.385,00.

Come ulteriore voce da considerare c'è quella della tenuta della contabilità nel corso della procedura (in via forfettaria e fino alla conclusione della stessa ipotizzata).

Anche in questo caso il sottoscritto considera l'importo indicato nel piano e pari ad euro 3.000,00 per ogni anno e quindi complessivamente euro 15.000,00.

I compensi per gli advisor legale (avv. Stefano Marchi e Giovanni Lanata) e contabile e finanziario (dott. Alessandro Baronti) sono stati indicati nel piano in quanto in base a quanto stabilito dalle lettere di incarico affidati agli stessi.

### ***3.3.2 Crediti privilegiati***

Nel piano concordatario sono indicati complessivamente in euro 2.237.131,54 pari alla differenza fra il totale dei creditori pari ad euro 2.369.877,88 meno i crediti chirografari di euro 132.746,34. Tali valori poi vanno però aggiornati con l'incremento dei fondi di riserva e delle rettifiche operate per rinunce di alcuni creditori. Il totale dei crediti privilegiati finale ammonta pertanto ad euro 2.495.283,63 e quelli chirografari ad euro 90.848,61 per un valore complessivo di euro 2.586.132,24.

Fra i crediti risultano indicati creditori ipotecari e creditori privilegiati in base al diverso ordine di prelazione. Il dettaglio delle posizioni debitorie risulta riepilogato nell'allegato n. **14**.

In tale prospetto il sottoscritto ha evidenziato tre prospetti:

- 1) l'importo dei creditori indicati nel piano concordatario suddiviso in particolare in due colonne: i debiti verso ader e gli altri debiti,
- 2) l'importo dei crediti partendo da quanto indicato nel piano ed aggiornando lo stesso con le modifiche intervenute e riguardanti da un lato la domanda di definizione presentata, dall'altro integrando i fondi di riserva accantonati e da ultimo aggiornando i valori con le modifiche intervenute fra la presentazione del piano e la presente relazione,
- 3) l'importo dei crediti da riconoscere sulla base delle verifiche effettuate dal commissario giudiziale alla luce della definizione agevolata (c.d. rottamazione).

Fra i creditori privilegiati in **via ipotecaria** risulta quanto segue:

- a valere su immobile in Cogorno

ipoteca volontaria a favore Cassa di Risparmio di Parma e Monte di Credito su pegno di Bussetto, n. reg. gen. 7995 reg. part. 953 importo euro 361.519,83

ipoteca volontaria a favore di BPM Spa, reg. gen. 8297 e reg. part. 1339 per un totale importo di euro 2.000.000,00,

- a valere su immobile in Carasco

ipoteca legale registro generale n. 8552 e particolare 798 del 2.10.2013 a favore di Equitalia Nord spa (ora ader) euro 99.140,20

ipoteca volontaria a favore di Banco di Sondrio registro generale n. 3155 particolare 399

A seguito delle comunicazioni inviate dai creditori dal sottoscritto commissario risultano presentate le seguenti precisazioni del credito:

- 1) Camera di commercio di Genova

Per il complessivo importo di **euro 1.029,62** di cui 489,16 per importi non ancora iscritti a ruolo ed euro 540,46 per importi iscritti a ruolo per l'importo ancora da pagare, nel piano il debito è indicato per euro 1.010,16 di cui euro 540,46 per diritti relativi alle annualità 2013 e 2019 indicate come già iscritte presso ader; l'importo da riconoscere è pari ad euro 1.029,62 come indicato anche in seguito;

2) Agenzia delle entrate (ade)

Per il complessivo importo di **euro 45.274,51** di cui euro 44.793,27 affidati per la riscossione ad ader come da precisazione in calce al punto 9 (che verranno quindi considerati fra i debiti presenti per tale creditore) ed euro 481,24 per importi non affidati alla riscossione ad ader; nella comunicazione medesima ade segnala di avere ulteriori crediti per complessivi euro 639.513,71 affidati alla riscossione ad ader (precisati dalla stessa ai punti in calce n. 3 e 4); l'importo da riconoscere è pari ad euro 481,24 considerando che cifra è l'unica che non risulta affidata ad ader per la riscossione come indicato anche in seguito;

3) Agenzia delle entrate riscossione (ader)

Per il complessivo importo a credito in via ipotecaria per ipoteca legale iscritta di **euro 99.140,20** su immobili in Carasco (Ge) come indicato nella pec del 17.2.2023; il credito di ader, per il presente punto 3), il successivo 4) e l'ultimo al punto 9) è stato indicato, per la somma delle tre comunicazioni pari ad euro 690.824,52 (come da allegato **15**); considerando l'adesione alla rottamazione tale credito è diminuito ad euro 534.033,90 come da conteggi di cui all'allegato n. **16** che tengono conto delle richieste di ader e della presentazione dell'istanza di rottamazione;

4) Agenzia delle entrate riscossione (ader)

Per il complessivo importo a credito in via privilegiata con vari ordini e gradi di privilegio di **euro 541.036,04** come indicato nella pec del 17.2.2023; il credito di ader, per il presente punto 3), il successivo 4) e l'ultimo al punto 9) è pari ad euro 534.033,90 come da conteggi di cui all'allegato n. **16** che tengono conto delle richieste di ader e della presentazione dell'istanza di rottamazione;

5) Pasquale Sabatino

creditore in prededuzione per **euro 2.042,77** ed in via privilegiata per **euro 5.113,21**, tali importi coincidono con quanto indicato nel piano, e pertanto lo stesso va considerato ai fini del concordato;

6) Contitalia Srl

creditore in via chirografaria per **euro 1.792,57**, tale importo coincide con quanto indicato nel piano, e pertanto lo stesso va considerato ai fini del concordato;

7) Red Sea Spv srl – Prelios Credit solutions Spa – cessionaria del credito BPM Spa

creditore in via ipotecaria per ipoteca iscritte su immobile in Cogorno (Ge) concesse per complessivi **euro 951.493,44** (per credito derivante da mutuo ipotecario a favore di Banca Popolare di Lodi a rogito notaio Carlo Rivara del 20.8.2010 rep. 171301 racc. 24243 – reg. gen. 8297 reg. part. 1339 su immobile in Cogorno) ed in via chirografaria per **euro 392,82** (per scoperto di conto corrente), in sede di piano concordatario le cifre indicate, per la parte del credito in via ipotecaria, è stata suddivisa fra credito ipotecario per euro 897.186,84 ed interessi di mora, in via chirografaria per euro 54.306,60,

8) Ica Srl

creditore in via chirografaria per **euro 2.193,00**, nel piano l'importo del creditore era stato indicato per euro 1.018,00; l'importo da riconoscere è pari ad euro 2.193,00 come dettagliato nella pec ricevuta dal creditore e come indicato anche in seguito;

9) Agenzia delle entrate riscossione (ader)

per il complessivo importo a credito in via privilegiata con vari ordini e gradi di privilegio di **euro 50.648,28** come indicato nella pec del 29.9.2023; il credito di ader, per il presente punto 3), il successivo 4) e l'ultimo al punto 9) è pari ad euro 534.033,90 come da conteggi di cui all'allegato n. **16** che tengono conto delle richieste di ader e della presentazione dell'istanza di rottamazione;

10) Diana Spv Srl – Prelios Credit solutions Spa - cessionaria di Banca Popolare di Sondrio

creditore in via ipotecaria per ipoteca iscritte su immobile in Carasco (Ge) per **euro 333.026,74** (per credito derivante da mutuo ipotecario a favore di Banca di Sondrio a rogito notaio Risso Luca del 15.4.2016 rep. 1418 racc. 1181 – reg. gen. 3155 reg. part. 399 su immobile in Carasco) al netto di somme incassate per euro 170.622,14 da altra procedura esecutiva nei confronti di Lazzari Claudio garante anche personalmente; l'importo da riconoscere ammonta ad euro 276.216,56 come da allegato **17** e da dettagliata motivazione indicata più sotto nel presente paragrafo e precisamente al punto 3.3.2.b).

11) Scaramuzzino Srls

Creditore in via chirografaria per **euro 41.897,73**; il creditore in data 29.12.2022 ha rilasciato apposita dichiarazione con la quale è disponibile a rinunciare al proprio credito subordinando la rinuncia e la remissione del debito alla condizione risolutiva espressa costituita dalla mancata omologa del concordato preventivo; tale importo coincide con quanto indicato nel piano e può essere confermato, salvo l'annullamento del credito in caso di omologa del piano;

12) Comune di Cogorno

Il Comune è creditore per l'imu per le annualità pregresse in via privilegiata e per quelle in fase di maturazione in prededuzione; a tal fine il comune ha dettagliato il proprio credito nel modo seguente: in prededuzione per **euro 42.660,00** ed in via privilegiata per **euro 168.055,92**; nel piano era stato indicato il credito in via privilegiata per euro 170.615,52, considerando anche gli ulteriori interessi maturati e va quindi confermato; in relazione alla parte in prededuzione nel piano tale voce era stata compensata con gli introiti da locazioni ed altre entrate previste; il sottoscritto ha preferito invece indicare il credito in prededuzione (stimato nel maggior importo di euro 51.192,00) e non operare la compensazione fra entrate da maturare e spese in prededuzione per evitare possibili errori e confusioni fra le masse immobiliari e mobiliari.

13) A tutt'oggi non hanno presentato precisazioni del credito, nonostante le comunicazioni inviate dal sottoscritto, i seguenti creditori: Comune di Carasco e Servizio Elettrico nazionale. Tali creditori sono stati considerati rispettivamente per i seguenti importi: **euro 83.670,00** in via privilegiata per l'imu maturata prima della presentazione dell'istanza di concordato preventivo ed euro 45.510,00 in prededuzione (come da conteggi più sopra); il Servizio Elettrico nazionale è stato invece conteggiato in via chirografaria per **euro 232,06** come indicato nel piano.

Gli importi riconosciuti di cui sono stati attentamente verificati e controllati dal sottoscritto con analitici riscontri incrociando i dati forniti dalla società ricorrente, quelli esaminati dall'attestatore ed i riscontri pervenuti dai creditori.

A tal fine il sottoscritto ha inizialmente esaminato e dettagliato le passività indicate nel piano concordatario (allegato n. **14**) che sono state indicate come pari a complessivi euro 2.369.877,88 (di cui euro per debiti vari 1.675.862,99 ed euro 694.014,89 per debiti verso aderenti ed aderenti) cui vanno aggiunti i fondi di riserva indicati in euro 85.000,00, le spese di giustizia di euro 167.989,12 e le spese in prededuzione per gli advisor di euro 136.751,01 e tolte le rinunce da parte del creditore in surroga per euro 131.588,04 in via ipotecaria e del creditore

chirografario di euro 41.897,73. Complessivamente, pertanto, il totale delle passività che emerge dal piano concordatario è risultato pari ad euro 2.586.132,24.

Fra la presentazione del piano e la predisposizione della presente relazione sono però intervenuti dei "fatti nuovi" di cui occorre tenere conto ed in particolare:

- a) l'adesione della società alla rottamazione,
- b) il pagamento, parziale, del creditore Diana Spv srl che è intervenuto sia nella procedura esecutiva n 208/2018 che in quella n. 426/2015 e che quindi ha visto ridurre il Suo credito per tale ragione,
- c) altri elementi dettagliati nel prosieguo (per discordanze fra importi indicati nel piano e verifiche documentali, possibili rinunce a posizioni da parte di alcuni creditori, varie).

#### *3.3.2.a - calcolo credito di ader alla luce dell'adesione della società alla rottamazione*

Per tenere conto di tale fatto il sottoscritto ha inizialmente ricostruito le ragioni creditorie di Agenzia entrate riscossione riepilogando le varie ragioni creditorie nel prospetto allegato n. **15** in cui sono state riportate tutte le somme indicate nelle precisazioni del credito di cui ai punti 3), 4) e 9) che risultavano prima della presentazione della istanza di rottamazione. Il totale a debito risulta, come da precisazioni ader, di euro 690.824,52 (suddiviso nei vari privilegi come dettagliatamente riportato). Il debito verso ader ed ade da piano concordatario risultava, invece come evidenziato sopra e come risulta dal prospetto allegato n. **14**, pari a complessivi euro 694.014,89; gli importi sono simili e comparabili la differenza deriva da interessi calcolati ad una diversa data di riferimento.

Successivamente ha aggiornato tale prospetto (allegato n. **16**) indicando i nuovi importi dovuti in base alla rottamazione per le cartelle per le quali la società ha aderito; dallo stesso il totale a debito è diminuito ad euro 534.033,90 (suddiviso nei vari privilegi come dettagliatamente riportato).

Il risparmio ottenuto aderendo alla rottamazione è stato di almeno euro 156.790,62 (690.824,52 meno 534.033,90) o di euro 159.980,99 se si parte dalla posizione debitoria indicata nel piano (pari ad euro 694.014,89 meno 534.033,90).

#### *3.3.2.b - credito di Diana Spv Srl*

La società Diana Spv Srl risulta creditrice sia di Lama Srl che del signor Lazzari Claudio ed a tal fine ha intrapreso/è intervenuta in due procedure esecutive:

- n. 426/2015: questa procedura esecutiva è stata intrapresa da Banca Carige Spa ed ha ad oggetto immobili personali di Lazzari Claudio; Diana è intervenuta quale creditore



chirografario; nell'ambito di tale procedura tale creditore ha percepito le seguenti somme derivanti da riparti parziali: in data 7.3.2022 euro 32.044,21 ed in data 28.6.2022 euro 99.543,83 (allegati 19 e 20 del piano) ed in data 14.6.2023 euro 8.901,77 (vedi pec ricevuta da avv. Luca Logiudice in data 30.4.2024 allegato n. **17**); recentemente nell'ambito di tale procedura esecutiva sono stati aggiudicati due ulteriori beni immobili con prezzo di aggiudicazione di euro 99.000,00 il primo (con saldo prezzo già versato) ed euro 176.000,00 il secondo con prezzo ancora da saldare (rispettivamente allegati **18** e **19**); considerando le percentuali di riparto precedente (variabili fra il 33,34 % ed il 34,97%), l'incidenza del creditore rispetto agli altri partecipanti alla procedura esecutiva al netto delle spese in prededuzione è ipotizzabile un'assegnazione al creditore Diana Spv srl almeno pari al 34 % e quindi ulteriori euro 93.500,00;

- n. 208/2018: questa procedura esecutiva è stata intrapresa da Banco Bpm Spa ed ha ad oggetto gli immobili in Cogorno e Carasco di proprietà di Lama Srl; Diana è intervenuta quale creditore ipotecario di secondo grado; nell'ambito di tale procedura tale creditore ha percepito le seguenti somme derivanti da riparti parziali: in data 30.6.2020 euro 22.105,88 ed in data 22.3.2021 euro 11.010,88 (vedi allegato 14 del piano concordatario).

Il credito di Diana Spv Srl deve tenere conto di tutte le somme ricevute dai riparti delle esecuzioni immobiliari e del riconteggio degli interessi convenzionali operati dal sottoscritto come da allegato n. **20**; alla luce dello stesso il credito della stessa ammonta a complessivi euro 276.216,56.

### *3.3.2.c - altri elementi che determinano delle variazioni negli importi dei debiti stimabili*

Il sottoscritto ha poi tenuto conto di tutti gli altri elementi e fatti ed pertanto provveduto ad apportare alcune ulteriori correzioni.

Successivamente il sottoscritto ha pertanto riepilogato le posizioni debitorie nel prospetto allegato n. **21** in cui ha dettagliato i debiti in ordine al grado di privilegio ove nella prima colonna (A) ha segnalato tutti i debiti tranne quelli di ader (coincidenti con il precedente allegato n. **14** e pari ad euro 1.675.862,99), nella seconda colonna (B) ha indicato i debiti di ader (come sopra ricostruiti per il totale di euro 534.033,90 in luogo degli iniziali 694.014,89) e nella terza colonna (C) ha riportato il totale del passivo pari a complessivi euro 2.209.896,89.

Nella ulteriore colonna D ha riportato il valore dei fondi di riserva appostati nel piano e nella colonna E ha indicato le rettifiche necessarie; la somma algebrica della colonna C, D ed E ha

portato al totale del passivo di cui alla colonna F; in particolare le rettifiche intervenute (E) ed il nuovo totale (F) sono relative a:

- 1) *spese di giustizia*: di euro 167.989,12, come sopra determinato, e considerando il fondo di garanzia di euro 15.000,00 previsto dal piano il totale delle spese di giustizia è quindi da considerare per *euro 182.989,12*;
- 2) *spese in prededuzione*: al totale di euro 135.857,54 (pari alla somma di euro 2.042,77 più 133.814,77) sono state aggiunte le rettifiche di complessivi euro 252.338,01 derivanti da: le spese per imu per euro 97.202,00, le spese per tenuta contabilità per euro 15.000,00, spese per tasse concessioni governative e varie per euro 3.385,00 e le spese degli advisor pari a complessivi euro 136.751,01, il totale delle spese in prededuzione è quindi da considerare per *euro 388.195,55*;
- 3) *crediti ipotecari Carasco*: al credito totale di euro 416.584,11 (di cui euro 284.996,07 nei confronti di Prelios ed euro 131.588,04 nei confronti di Lazzari Claudio) occorre apportare le seguenti modifiche in diminuzione: di euro 8.779,51 per il minor importo del credito da riconoscere nei confronti di Prelios/Diana - pari ad euro 276.216,56 invece che euro 284.996,07 come indicato nel piano – ed euro 131.588,04 per la possibile rinuncia di Lazzari Claudio per le somme già pagate al creditore per le quali rinunzierà alla surroga in caso di omologa del concordato, oltre alle ulteriori somme di euro 93.500,00 che si ipotizza verranno distribuite nella procedura esecutiva n. 426/15; il totale delle spese in via ipotecaria sull'immobile di Carasco, considerando peraltro il fondo di garanzia di euro 20.000,00 diminuisce pertanto ad *euro 202.716,56*;
- 4) *creditori privilegiati ex art. 2752 18 G*: nella proposta era contenuta l'indicazione di crediti verso ader per euro 284.403,32 che sono stati assorbiti dalle domande di ader (nel mentre alcune pratiche derivanti da ruoli sono diventati cartelle) e ricalcolati complessivamente a tal fine come crediti verso ader anche alla luce della rottamazione; tale importo va eliminato interamente; il totale di questa tipologia di creditori ammonta pertanto ad *euro 245.535,15* (pari al nuovo importo dovuto ad ader dopo la rottamazione di euro 235.535,15 a cui occorre sommare il fondo di riserva di euro 10.000,00 previsto dal piano);
- 5) *creditori privilegiati ex art. 2752 19 G*: nella proposta era contenuta l'indicazione di crediti verso ader per euro 236.173,43 che sono stati assorbiti dalle domande di ader (nel mentre alcune pratiche derivanti da ruoli sono diventati cartelle) e ricalcolati complessivamente a tal fine come crediti verso ader anche alla luce della rottamazione; tale importo va eliminato interamente; il totale di questa tipologia di creditori ammonta

pertanto ad *euro 159.479,34* pari al nuovo importo dovuto ad ader dopo la rottamazione di euro 149.479,34 a cui occorre sommare il fondo di riserva di euro 10.000,00 previsto dal piano);

6) *creditori privilegiati ex art. 2752 20 G*: i crediti privilegiati di questa tipologia vanno incrementati di euro 19,46 a seguito della differenza di somma da riconoscere al registro imprese per il diritto annuale; infatti nel piano tale creditore era stato inserito per euro 1.010,16 mentre la precisazione del credito documentata riporta un totale da riconoscere di euro 1.029,62; il totale di questa tipologia di creditori ammonta pertanto ad *euro 258.978,68* (considerando anche il fondo di garanzia di euro 10.000,00 previsto dal piano);

7) *creditori chirografari*: a seguito della ricezione delle precisazioni dei crediti occorre correggere il saldo Ica da euro 1.018,00 ad euro 2.193,00 ed occorre aggiungere il credito ade (di cui alla precisazione n. 2) da 0,00 ad euro 481,24; oltre a queste modifiche occorre diminuire i creditori chirografari per euro 41.897,73 a seguito della rinuncia del creditore Scaramuzzino Srl, condizionata alla omologa del piano di concordato; queste modifiche sono state pari ad euro 40.241,49 (-1.018,00 + 2.193,00 – 41.897,73), il totale dei crediti chirografari è quindi da considerare per *euro 70.020,06*.

Alla luce di quanto sopra il totale delle somme da soddisfare all'interno del piano ammonta pertanto ad **euro 2.441.134,44** (vedi allegato n. **21**). Lo stesso è il frutto delle passività indicate nel piano, aggiornate con il piano di rottamazione presentato, e con le rettifiche analiticamente indicate nei precedenti 7 punti.

Il sottoscritto ha altresì verificato tale importo totale nel prospetto allegato **22** in cui è partito dai singoli importi da riconoscere ai singoli creditori (suddivisi per cause legittime di prelazione), ha aggiunto l'importo da riconoscere ad ader a seguito della rottamazione presentata, ha aggiunto i fondi di riserva e le rettifiche di cui sopra. Il totale, come emerge, è uguale a comprova della correttezza dei calcoli eseguiti.

Sui crediti in via privilegiata occorrerebbe altresì considerare gli interessi al tasso legale per il periodo successivo alla presentazione della domanda di concordato, che nel piano, salvo errore non sono stati conteggiati.

Alla luce dei riscontri effettuati il sottoscritto non ritiene però di procedere ad una puntuale quantificazione in quanto sono stati appostati fondi di riserva pari a complessivi euro 85.000,00 che paiono sufficienti per la copertura di tali interessi.

### **3.3.3 Crediti chirografari**

Il totale dei crediti chirografari, come indicato da considerare, ammonta, come evidenziato più sopra (e vedasi anche allegati **21** e **22**) ad *euro 70.020,06* così dettagliabile:

Ade	€	481,24
Servizio elettrico nazionale	€	232,06
Contitalia Srl	€	1.792,57
Ica Srl	€	2.193,00
Red Sea spv	€	392,82
Red Sea spv	€	54.306,60
Ader	€	<u>10.621,77</u>
Totale	€	<u>70.020,06</u>

Il totale dei creditori, come anticipato nel paragrafo precedente ammonta pertanto a complessivi **euro 2.441.134,44**.

### **3.3.4 Riepilogo attivo e passivo**

Il sottoscritto commissario giudiziale può quindi evidenziare la sintesi degli elementi attivi e passivi che è quindi stimabile come segue:

<b>ATTIVO CONCORDATARIO</b>		
<b>Valore di realizzo</b>	<b>Prima ipotesi</b>	<b>Seconda ipotesi</b>
Immobili di proprietà	1.610.000,00	1.540.000,00
Crediti vari	130.748,34	130.748,34
Transazione Etichettificio Ligure	9.875,48	9.875,48
Crediti verso l'erario	0,00	0,00
Maggiori canoni di locazione	134.588,84	134.588,84
Disponibilità liquide (cassa e banca)	100.154,99	100.154,99
<b>Totale</b>	<b>1.985.367,69</b>	<b>1.915.367,69</b>

<b>PASSIVO CONCORDATARIO</b>	
<b>Crediti prededucibili</b>	<b>Importo</b>
Spese di Giustizia (commissario giudiziale e liquidatore)	182.989,12
<b>Totale spese di giustizia</b>	<b>182.989,12</b>
Advisor legale e contabile ed attestatore (Avv. Marchi, Avv. Lanata, dott. Baronti e dott., Lagomarsino)	136.751,01
Spese commercialista (dott. Sabatino)	2.042,77
Spese tenuta contabilità in pendenza di procedura	15.000,00
Tassa conc.ne governativa srl e diritto annuale camerale	3.385,00
Imu	97.202,00
Spese in prededuzione per pagamenti ader rottamazione	133.814,77
<b>Totale in prededuzione: advisor, spese generali, imu</b>	<b>388.195,55</b>
<b>Totale prededuzione</b>	<b>571.184,67</b>
<b>Crediti privilegiati</b>	
<b>Crediti ipotecari</b>	
Carasco IPO 2 grado: Diana Spa già Banco Sondrio	202.716,56
Cogorno IPO 1 grado: Prelios Crediti Servicing spa	897.186,84
<b>Totale ipotecari</b>	<b>1.099.903,40</b>
<b>Privilegiati</b>	<b>Importo</b>
<b>Professionisti –Priv. ex art. 2751 bis n. 2, c.c.</b>	<b>30.113,21</b>
Studio tributario associato Sabatino	5.113,21
Fondo di riserva	25.000,00
<b>2753 1G</b>	<b>70,25</b>
ADER	70,25
<b>2752 4G</b>	<b>5.795,60</b>
ADER	5.795,60

<b>2758 7G</b>	<b>51,84</b>
ADER	51,84
<b>2754 8G</b>	<b>2,24</b>
ADER	2,24
<b>2752 18G</b>	<b>245.535,15</b>
ADER	235.535,15
Fondo di riserva	10.000,00
<b>2752 19G</b>	<b>159.479,34</b>
ADER	149.479,34
Fondo di riserva	10.000,00
<b>2752 20G</b>	<b>258.978,68</b>
ADER	258.978,68
<b>Totale creditori privilegiati</b>	<b>700.026,31</b>
<b>Crediti chirografari</b>	<b>Importo</b>
<b>Totale chirografari</b>	<b>70.020,06</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>2.441.134,44</b>

In particolare il confronto fra tali importi attivi e passivi e quelli previsti nella proposta di concordato, è dunque il seguente:

	DA PROPOSTA SOCIETA'	DA RELAZIONE EX ART. 172
Totale attivo	2.260.000,00	1.985.367,69
Creditori in prededuzione	405.882,19	556.184,67
Fondo rischi generico	85.000,00	85.000,00
Creditori privilegiati ipotecari	1.182.182,91	1.079.903,40
Creditori privilegiati	822.218,53	650.026,31
Creditori chirografari	<u>90.848,61</u>	<u>70.020,06</u>
Totale passivo	2.586.132,24	2.441.134,44

Dal confronto di cui sopra emergono le principali differenze dovute a:

- minori attività liquidabili (la componente principale di minor realizzo è quella relativa alla vendita dell'immobile di Carasco),
- l'incremento dei creditori in prededuzione a seguito dell'appostazione delle spese per imu e spese di gestione in corso di procedura, non previste dal piano, e della adesione alla rottamazione ed alla conseguente riduzione dei crediti in via privilegiata,
- la riduzione del debito ipotecario a seguito da un lato alla rinuncia potenziale del creditore ipotecario in surroga e dall'adesione alla rottamazione che consente un forte risparmio,
- la riduzione dei creditori chirografari per la potenziale riduzione di un creditore in surroga e della riduzione della riduzione del credito di ader a seguito della adesione alla rottamazione.

Alla luce di tutto quanto sopra le somme attribuibili ai creditori, ipotizzando il realizzo dell'immobile in Carasco per il maggiore valore prevedibile di euro 810.000,00, sono le seguenti (vedi anche allegato n. **23** con riepilogo e sintesi dell'attivo realizzato e della previsione dei pagamenti dei creditori):

### **SOMME ATTRIBUIBILI**

#### **STIMA ATTIVO REALIZZATO**

	<b>MASSA CARASCO</b>	<b>MASSA COGORNO</b>	<b>MASSA MOBILIARE</b>	<b>TOTALE</b>
REALIZZI CARASCO				
Vendita immobile	810.000,00			810.000,00
Canoni locazione (a mani Sovemo)	33.828,34			33.828,34
Canoni locazione futuri	15.812,88			15.812,88
Transazione Etichettificio Ligure	9.875,48			9.875,48
REALIZZI COGORNO				
Vendita immobile		800.000,00		800.000,00

Canoni loc.ne (a mani Sovemo)		88.170,00		88.170,00
Canoni locazione futuri		118.776,00		118.776,00
ALTRI REALIZZI				
Disponibilità liquide			100.154,99	100.154,99
Finanziamento Casa mia Sas			8.750,00	8.750,00
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>869.516,70</b>	<b>1.006.946,00</b>	<b>108.904,99</b>	<b>1.985.367,69</b>

Il totale dell'attivo è pertanto pari ad euro 1.985.367,69 (come indicato più sopra) ed il dettaglio delle masse è quello sopra riportato. Tale importo tiene conto, come precisato sopra, del massimo valore realizzabile derivante dalla vendita dell'immobile in Carasco suddiviso in lotti.

#### **SVILUPPO CONTEGGIO STIMA PAGAMENTI AI CREDITORI**

Le spese vengono imputate alla massa specifica ove possibile (imu di ogni singolo immobile), soddisfacimento dei creditori ipotecari, ed in via proporzionale alle somme disponibili per le spese non direttamente imputabili e le spese generali quali le spese di giustizia, le spese degli advisor, etc.; i creditori assistiti da privilegio generale trovano invece soddisfazione nella massa mobiliare.

Si precisa, ai fini del computo nelle masse, che in relazione al credito ipotecario vantato da ader a seguito della rottamazione presentata l'importo di euro 25.996,90 è garantito dall'ipoteca legale di primo grado sull'immobile di Carasco e la residua parte di euro 107.817,87 va considerata in prededuzione ed è priva di ipoteca. Quest'ultima parte viene quindi suddivisa pro-quota su tutte le masse.

Si precisa inoltre che la massa derivante dall'immobile in Cogorno, al netto della quota parte delle spese in prededuzione, è insufficiente per il soddisfacimento integrale del creditore ipotecario pari ad euro 897.186,84 e pertanto la differenza di euro 168.643,89 fra tale credito di euro 897.186,84 e le somme disponibili di euro 728.542,95 è degradata al chirografo.

Si segnala inoltre che poiché la massa mobiliare è insufficiente al pagamento di tutti i creditori privilegiati residui (parte del grado 18, e grado 19) gli stessi sono soddisfatti partecipando in via



sussidiaria sul residuo immobiliare unitamente ai creditori successivi non soddisfatti in base a quanto previsto dall'art. 2776 C.C. quanto alla collocazione sussidiaria.

Considerando i creditori del concordato e le masse relative la stima dei pagamenti a favore dei creditori è la seguente:

	<b>MASSA CARASCO</b>	<b>MASSA COGORNO</b>	<b>MASSA MOBILIARE</b>	<b>TOTALE</b>
TOTALE ATTIVO (vedi sopra)	869.516,70	1.006.946,00	108.904,99	1.985.367,69
<i>a dedurre:</i>				
Spese di giustizia	- 80.142,38	- 92.809,09	- 10.037,65	- 182.989,12
Disponibilità al netto sp. giustizia	789.374,32	914.136,91	98.867,34	1.802.378,57
<i>a dedurre:</i>				
Pred.ne (adivsor e spese generali)	- 68.838,42	- 79.718,50	- 8.621,86	- 157.178,78
Prededuzione ader con ipoteca 1 G	- 25.996,90	0,00	0,00	- 25.996,90
Prededuzione ader senza ipoteca	- 47.220,19	- 54.683,46	- 5.914,22	- 107.817,87
Spese in prededuzione per imu	- 45.510,00	- 51.192,00	- 500,00	- 97.202,00
Disponibilità netto sp. giust.pred.ne	601.808,81	728.542,95	83.831,26	1.414.183,02
<i>a dedurre:</i>				
Ipotecari Cogorno 1 G	0,00	- 728.542,95	0,00	- 728.542,95
Ipotecari Carasco 2 G	- 202.716,56	0,00	0,00	- 202.716,56
Netto disp.le per cred.	399.092,25	0,00	83.831,26	482.923,51

privilegiati				
<i>a dedurre:</i>				
Privilegiati 2751 bis n. 2 CC	0,00	0,00	-30.113,21	- 30.113,21
Privilegiati 2753 1 G	0,00	0,00	- 70,25	- 70,25
Privilegiati 2752 4 G	- 5.795,60	0,00	0,00	- 5.795,60
Privilegiati 2758 7 G	0,00	0,00	- 51,84	-51,84
Privilegiati 2758 8 G	0,00	0,00	- 2,24	-2,24
Netto disp.le per 2752 18 G e succ.	393.296,65	0,00	53.593,72	446.890,37
<i>a dedurre:</i>				
Privilegiati 2752 18 G (capiente mobiliare)	0,00	0,00	-53.593,72	- 53.593,72
Privilegiati 2752 18 G (incap.te imm.re)	- 191.941,43	0,00	0,00	- 191.941,43
Privilegiati 2758 19 G (suss.su imm.re)	-159.479,34	0,00	0,00	- 159.479,34
<b>RESIDUO PER CLASSI</b>	<b>41.875,88</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>41.875,88</b>

I creditori da soddisfare sono i seguenti (vedi sempre allegato **23**):

Classi previste	Grado 20	Chirografario	Totale x classi
<b>2752 20 G degradato</b>			
camera commercio	1.029,62		1.029,62
Comune Carasco	83.670,60		83.670,60
Comune Cogorno	170.615,52		170.615,52
Ader	3.662,94		3.662,94
<b>Chirografari</b>			-
ade da intervento		481,24	481,24
Servizio elettrico naz.le		232,06	232,06
Contitalia		1.792,57	1.792,57
Red Sea Spv		392,82	392,82
Ica Srl		2.193,00	2.193,00
Prelios Solution		54.306,60	54.306,60
Prelios Solution degradato		168.643,89	168.643,89
ader		10.621,77	10.621,77
<b>Totali</b>	<b>258.978,68</b>	<b>238.663,95</b>	<b>497.642,63</b>

Le classi previste nel piano in particolare sono le seguenti:

- classe 1: ade ed ader
- classe 2: comuni
- classe 3: banche
- classe 4: fornitori
- classe 5: altro

il cui dettaglio di formazione è il seguente:

Classi previste	ader/ade classe 1	comuni classe 2	banche classe 3	fornitori classe 4	altro classe 5	Totale
<b>2752 20 G</b> <i>degradato</i>						
camera commercio					1.029,62	1.029,62
Comune Carasco		83.670,60				83.670,60
Comune Cogorno		170.615,52				170.615,52
Ader	3.662,94					3.662,94
<b>Chirografari</b>						-
ade da intervento	481,24					481,24
Servizio el. naz.le				232,06		232,06
Contitalia srl				1.792,57		1.792,57
Prelios Solution red						
Sea BPM - degr			392,82			392,82
Ica Srl					2.193,00	2.193,00
Prelios Solution –						
Red Sea BPM			54.306,60			54.306,60
Prelios Solution red						
Sea BPM - degr			168.643,89			168.643,89
ader	10.621,77					10.621,77
<b>Totali</b>	<b>14.765,95</b>	<b>254.286,12</b>	<b>223.343,31</b>	<b>2.024,63</b>	<b>3.222,62</b>	<b>497.642,63</b>

Considerando che le somme disponibili per le classi sono le seguenti:

Somme disponibili per classi	41.875,88
Finanza esterna	20.000,00
<b>Totale risorse per le classi</b>	<b>61.875,88</b>

Le percentuali di soddisfacimento risultano le seguenti:

Assegnazione somme alle classi		residuo Carasco	finanza esterna	Totale soddisfatto	% soddisfatta	importo non soddisfatto
classe 1	14.765,95	1.242,53	1.500,00	2.742,53	18,57	12.023,42
classe 2	254.286,12	21.397,80	15.500,00	36.897,80	14,51	217.388,32
classe 3	223.343,31	18.794,01	2.920,00	21.714,01	9,72	201.629,31
classe 4	2.024,63	170,37	40,00	210,37	10,39	1.814,26
classe 5	3.222,62	271,18	40,00	311,18	9,66	2.911,44
<b>Totale</b>	<b>497.642,63</b>	41.875,88	20.000,00	<b>61.875,88</b>		<b>435.766,75</b>

Dal riepilogo di cui sopra appare evidente che per nessuna delle classi è stato raggiunta la minima percentuale prevista e fissata nella misura del 20 % e pertanto, ad avviso del sottoscritto, dopo le verifiche effettuate, non vi sono i presupposti per la realizzazione del concordato preventivo proposto in quanto lo stesso non appare idoneo al soddisfacimento dei creditori nella misura almeno pari al 20 % come previsto dall'art. 160 comma 4 secondo periodo della L.F.

Tutto questo è fatto salvo la possibilità di migliore realizzazione dell'attivo concordatario e/o a fatti ed elementi nuovi e fatto salvo soprattutto le determinazioni e le valutazioni dei creditori a cui spetta la scelta in relazione al concordato da esprimere mediante le votazioni.

Su tale scelta dei creditori influirà inevitabilmente le prospettive e le aspettative di realizzo dei due componenti principali costituenti l'attivo della società relativi ai due immobili.

In particolare l'effettivo valore di realizzo di tali componenti immobiliari potrebbe differire rispetto al valore qui stimato per vari fattori in considerazione della variabilità e delle difficoltà del mercato immobiliare e magari l'effettivo realizzo potrebbe essere diverso da quanto stimato.

La scelta relativa all'approvazione del concordato è quindi esclusivamente di competenza dei creditori e ciò in linea con i principi espressi dalle sezioni unite in merito all'insindacabilità da parte del tribunale della fattibilità c.d. economica della proposta (Cass. SU 23.1.2013 n. 1521).

A tal fine il sottoscritto allega l'elenco dei creditori ammessi al voto (allegato n. **24**) con la suddivisione delle classi sopra evidenziate e risultanti dal piano.

#### **4. ANALISI DELLA CONVENIENZA DEL CONCORDATO.**

##### ***4.1 Analisi della convenienza del concordato.***

Ad avviso del sottoscritto il concordato liquidatorio, se raggiungesse le percentuali minime previste dalla normativa fallimentare, ed ottenesse il voto favorevole dei creditori avrebbe vari aspetti di convenienza per la massa dei creditori rispetto al fallimento per i motivi di seguito succintamente esposti, ed in parte già evidenziati nella presente relazione:

1. rinuncia del creditore Scaramuzzino Srl per l'importo di euro 41.897,73 relativo al credito chirografario,
2. rinuncia del creditore Lazzari Claudio che rinunciarebbe alla surroga delle somme pagate a favore del creditore Diana Spv nell'ambito della procedura esecutiva n. 426/2015; le somme già ricevute da tale creditore nell'ambito della procedura ammonta ad euro 131.588,04; alla luce dell'assegnazione di ulteriori due immobili l'ulteriore somma che potrebbe ricevere il creditore ammonta ad euro 93.500,00 e con la rinuncia alla surroga tale importo costituirebbe un ulteriore vantaggio.
3. possibilità di proseguire con il pagamento delle rate previste dalla rottamazione che porterebbe alla perdita del beneficio complessivo di euro 159.980,99 (vedi più sopra),
4. apporto di finanza esterna per euro 20.000,00 (come indicato nel piano) da parte della signora Mirella Rosi che nel caso di mancata omologa non vi sarebbe.

Nel caso in cui invece la società fosse dichiarata fallita non vi sarebbe la rinuncia dei creditori Lazzari Claudio e del fornitore Scaramuzzino Srls né l'apporto di finanza esterna.

Si avrebbe inoltre il risparmio degli oneri previsti per il liquidatore giudiziale, compensati peraltro dal compenso del curatore fallimentare.

I compensi degli advisor, inoltre, passerebbero da crediti in prededuzione a crediti in via privilegiata ex art. 2751 bis n. 2.

Gli effetti conseguenti sarebbero quelli di minori risorse disponibili con minore tacitazione del ceto creditorio.

In particolare nel caso in cui la società fallisse l'ipotesi di pagamento a favore dei creditori sarebbe quella di cui al prospetto allegato **25** che evidenzia un importo insoddisfatto di creditori pari ad almeno complessivi **euro 831.981,51** che è maggiore rispetto all'importo di creditori non soddisfatti in caso di concordato preventivo stimato in **euro 435.766,75** (vedi allegato n. **23**).

Il totale dei debiti aumenterebbe infatti ad euro 2.817.349,20 (allegato **26**) con un incremento di euro 396.214,76 e non vi sarebbe l'apporto della finanza esterna di euro 20.000,00.

#### **4.2 altri aspetti: azioni esperibili in caso di fallimento**

Infine in relazione a quanto previsto all'art. 172 L.F. comma 1 il sottoscritto commissario giudiziale illustra che dagli accertamenti svolti e dalla documentazione esaminata non sono risultate ulteriori utilità che, in caso di fallimento, potrebbero essere apportate da azioni risarcitorie, recuperatorie o revocatorie, da promuovere nei confronti di terzi.

### **5. CONCLUSIONI DEL COMMISSARIO GIUDIZIALE.**

Come anticipato sopra, la procedura di concordato preventivo liquidatorio, presentata dalla società Lama Srl in liquidazione è certamente più conveniente per il miglior soddisfacimento dei creditori rispetto ad altre soluzioni liquidatorie.

L'attivo su cui si basa l'ipotesi liquidatoria è costituito da valori stimati che possono subire variazioni anche se le stime effettuate sono prudenziali e fanno ritenere che i valori previsti possano conseguirsi in ordine agli importi ed ai tempi di realizzo ipotizzati.

Gli importi indicati al passivo della società, sono stati oggetto di rettifiche ed assestamenti rispetto ai valori di libro alla data del 31 ottobre 2022 e non dovrebbero subire variazioni significative in sede di verifica da parte dei creditori.

Lo scrivente tuttavia ritiene che gli scostamenti che si potranno verificare non dovrebbero modificare la convenienza del concordato liquidatorio e tantomeno dovrebbero

modificare significativamente la percentuale prevista per i creditori chirografari atteso che i fondi di riserva, appostati per complessivi € 85.000,00 per i creditori privilegiati sembrano sufficienti per far fronte ad eventuali imprevisti che dovessero sorgere in pendenza della procedura.

Il sottoscritto ritiene però che il piano proposto per le ragioni e motivazioni sopra illustrate, pur essendo più conveniente per i creditori rispetto al fallimento, che non vi sono i presupposti per la realizzazione del concordato in quanto lo stesso non risulta idoneo a consentire il pagamento ai creditori nei limiti di legge previsti nella misura del 20 % e quindi rilascia un parere contrario al piano di concordato proposto.

Il presente parere del commissario giudiziale contrario lascia peraltro la possibilità ai creditori di valutare ogni singolo elemento della convenienza della proposta e quindi li lascia liberi nella scelta tramite l'espressione della votazione favorevole o contraria al piano presentato.

Tutto quanto evidenziato sopra costituisce gli approfondimenti e le indicazioni per fornire ogni elemento utile per tutti i creditori i cui crediti sono sorti anteriormente alla data di ammissione alla procedura di concordato tali da consentire loro di esprimere, con migliore cognizione, l'assenso o il dissenso sulla proposta presentata.

Per le votazioni si fa rinvio all'elenco dei creditori con l'indicazione degli importi spettanti determinati dal commissario giudiziale e l'importo ammesso al voto (allegato **24**).

Il sottoscritto commissario giudiziale si riserva di esprimere il proprio definitivo motivato parere nei termini di cui all'art. 180, comma 2, L.F. e ringrazia l'Ill.ma Sezione VII del Tribunale di Genova ed il Giudice Delegato per la fiducia accordatagli.

Con osservanza

Chiavari, 4 maggio 2024.

Il commissario giudiziale  
(dott. Silvio Canepa)



## **Allegati**

1. visura camerale della società Lama Srl del 3.5.2024,
2. estratto conto corrente dal 1.1.2024 n. 3770 X 48 ad oggi del conto presso Banca Sondrio,
3. relazione di Sovemo Srl sui canoni di locazione percepiti del 18.4.2024,
4. riclassificazione Stato Patrimoniale e Conto Economico dei bilanci dal 2009 al 2014,
5. delibera Giunta Regionale Liguria n. delibera n. 577 del 23.6.2022,
6. perizia di stima dell'architetto Cristiana Mortola del 18.3.2024 immobile in Carasco,
7. precisazione architetto Cristiana Mortola del 16.4.2024,
8. transazione sottoscritta con Etichettificio Ligure – firme Etichettificio Ligure,
9. transazione sottoscritta con Etichettificio Ligure – firme Lama Srl,
10. incasso somme da transazione con Etichettificio Ligure,
11. estratto conto corrente dal 16.4.2024 n. 3943 X 27 a fine aprile del conto presso Banca Sondrio,
12. risposta positiva di ader alla richiesta di definizione agevolata (c.d. rottamazione) di alcune cartelle esattoriali,
13. ipotesi di calcolo compenso spettante al Commissario Giudiziale (fra minimo e massimo),
14. riepilogo delle posizioni debitorie indicate nel piano concordatario,
15. dettaglio del credito vantato dall' ader, prima della presentazione della istanza di rottamazione (ante rottamazione),
16. dettaglio del credito vantato dall' ader a seguito della presentazione della istanza di rottamazione (post rottamazione),
17. pec ricevuta da avv. Luca Logiudice in data 30.4.2024 con precisazione dei crediti di Diana Spv srl,

18. verbale di versamento del saldo prezzo nell'ambito della procedura esecutiva n. 426/2015,
19. verbale di aggiudicazione di un'immobile nell'ambito della procedura esecutiva n. 426/2015,
20. dettaglio del credito vantato da Diana Spv Srl nell'interesse di Prelios Credit Solutions Spa,
21. dettaglio creditori ricostruito dal commissario giudiziale suddiviso per grado di prelazione,
22. dettaglio creditori ricostruito dal commissario giudiziale suddiviso per grado di prelazione e dettaglio dei singoli creditori,
23. riepilogo ipotesi di soddisfacimento dei creditori in caso di concordato preventivo,
24. elenco creditori ammessi al voto con indicazione del relativo importo, con suddivisione nelle classi previste nel piano proposto,
25. riepilogo ipotesi di soddisfacimento dei creditori in caso di fallimento,
26. riepilogo delle posizioni debitorie in caso di fallimento.