

TRIBUNALE
DI
ASCOLI PICENO
Cancelleria Fallimentare

CONCORDATO PREVENTIVO DELLA
"MIRACASA SRL IN LIQUIDAZIONE"

Relazione del Commissario Giudiziale
Dott. Mario Petrocchi
all'adunanza dei creditori del
23 febbraio 2017

Giudice Delegato:
Dott. Raffaele Agostini

INDICE DELLA RELAZIONE DEL COMMISSARIO GIUDIZIALE

1. Premessa	pag. 3
2. La Relazione	pag. 3
3. La procedura di concordato preventivo	pag. 4
3.1 Il ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo ai sensi dell'art.161 c.6	pag. 4
3.2 Le operazioni rilevanti nella fase pre-concordataria	pag. 5
3.3 La presentazione del Piano e della Proposta di concordato	pag. 5
3.3.1 L'atto integrativo al piano e alla proposta di concordato	pag. 5
3.4 Il decreto di ammissione del Tribunale di Ascoli Piceno	pag. 6
3.4.1 Istanza di modifica del 26.09.2016 presentata dalla società Miracasa srl in liquidazione	pag. 6
3.5 Gli adempimenti del Commissario Giudiziale	pag. 7
4. Presentazione della società	pag. 8
4.1 Breve storia della società	pag. 8
4.2 Organo amministrativo	pag. 9
5. Analisi dei libri sociali	pag. 9
6. La condotta del debitore	pag. 9
7. Le cause del dissesto	pag. 9
8. Illustrazione della proposta concordataria	pag. 14
9. Principali situazioni ed operazioni intervenute dopo il decreto di ammissione	pag. 16
10. Principali impegni, gravami e segnalazioni rilevati dal commissario giudiziale	pag. 17
11. Le principali attività di verifica del commissario giudiziale	pag. 18
12. Situazione patrimoniale alla data del 10.06.2016 rettificata dal commissario	pag. 19
12.1 Rettifiche alla consistenza dell'attivo	pag. 20
12.2 Rettifiche alla consistenza del passivo	pag. 25
13. Riepilogo della situazione patrimoniale e suo valore rettificato dal commissario giudiziale	pag. 30
14. Le spese di procedura	pag. 31
15. Elenco dei creditori e le verifiche delle poste passive	pag. 33
16. La valutazione del fabbisogno per l'esecuzione della proposta	pag. 33
17. Creditori ammessi alla votazione	pag. 35
18. Valutazioni del commissario	pag. 36
19. Conclusioni	pag. 37
20. Elenco allegati	pag. 37

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
CANCELLERIA FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO “ MIRACASA SRL IN LIQUIDAZIONE”

RELAZIONE DEL COMMISSARIO GIUDIZIALE

1) PREMESSA

Il sottoscritto dott. Mario Petrocchi con studio in San Benedetto del Tronto, Via Sicilia n.1, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Ascoli Piceno al n. 278, è stato nominato Commissario Giudiziale della procedura di concordato preventivo della MIRACASA SRL IN LIQUIDAZIONE, codice fiscale, partita iva e numero di iscrizione presso il Registro Imprese di Ascoli Piceno 01556970448, con sede in San Benedetto del Tronto (AP) alla via Pasubio n.34, con decreto del Tribunale di Ascoli Piceno del 16.09.2016 depositato in Cancelleria del Tribunale il 20.09.2016.

In esecuzione a quanto previsto dalle disposizioni in tema di concordato preventivo contenute nella Legge Fallimentare R.D. 16 marzo 1942 n.267 e successive modificazioni ed integrazioni (nel prosieguo L.F.), nonché in ottemperanza a quanto indicato nel decreto di apertura del concordato preventivo del 16.09.2016 il Commissario Giudiziale ha predisposto la relazione ex art. 172 L.F. che assolve a due funzioni:

- 1) Offrire ai creditori le informazioni necessarie per prestare consapevolmente il proprio consenso o dissenso al Concordato in sede di adunanza dei creditori;
- 2) Offrire al Tribunale fallimentare il complesso di informazioni necessarie per la verifica della fattibilità del piano concordatario sino alla omologazione.

02) LA RELAZIONE

In conformità a quanto disposto dall'art. 172 L.F., la presente relazione è stata disposta al fine di fornire adeguate informazioni sulle seguenti questioni:

Le cause del dissesto, la condotta della società ricorrente, la proposta concordataria della società, il contenuto del piano concordatario, l'attuabilità delle operazioni programmate, la misura presumibile di soddisfacimento dei creditori;

- Le verifiche effettuate sui presupposti del pagamento integrale dei crediti privilegiati;
- Il fabbisogno concordatario, come determinato nell'ambito della proposta
- La convenienza della procedura di concordato preventivo rispetto all'ipotesi di fallimento.

3) LA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO

3.1) Il ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo ai sensi dell'art.161, comma 6, L.F.

In data 10.06.2016 la società Miracasa srl in liquidazione, in persona del liquidatore e legale rappresentate sig. Remo Casciaroli, depositava domanda per l'ammissione della società alla procedura di concordato preventivo, ai sensi dell'art.161 comma 6 L.F, presso la cancelleria del Tribunale di Ascoli Piceno – Sez. fallimentare, riservandosi di presentare la proposta ai creditori, il piano concordatario e gli ulteriori documenti di cui all'art.161, commi 2 e 3 L.F. entro il termine concesso dal Tribunale.

Dell'anzidetto deposito veniva data pubblicità nel competente Registro delle Imprese in data 10.06.2016

Con decreto del 17.06.2016, depositato in Cancelleria il 20.06. 2016 il Tribunale di Ascoli Piceno:

- a) Accoglieva il ricorso presentato dalla Società, concedendo alla medesima il termine di sessanta (60) giorni, con decorrenza dalla pubblicazione del ricorso nel registro imprese della domanda di concordato, per il deposito della proposta concordataria, del piano e della documentazione di cui ai commi secondo e terzo dell'art. 161 L.F.;
- b) Disponeva che il legale rappresentante della società informi il Tribunale ed il commissario giudiziale nominato, a pena inammissibilità della proposta, mediante nota scritta da depositare presso la Cancelleria Fallimentare, ogni 30 giorni a partire dalla ricezione del decreto di ammissione, circa l'andamento complessivo dell'impresa ed in particolare circa la gestione finanziaria della stessa;
- c) Stabiliva il termine di quindici (15) giorni entro il quale la società ricorrente, a pena di inammissibilità della proposta, doveva depositare nella Cancelleria del Tribunale un libretto bancario intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice Delegato alle procedure concorsuali, portante la somma di euro 5.000,00.

3.2) Le operazioni rilevanti nella fase “pre-concordataria”

Sulla base di quanto indicato nel decreto di ammissione al concordato con riserva del 17.06.2016 la società Miracasa srl in liquidazione ha provveduto:

- in data 04.07.2016 a depositare il libretto bancario intestato alla procedura vincolato all'ordine del Giudice Delegato alle procedure concorsuali, portante la somma di euro 5.000,00.
- in data 18.07.2016 a depositare la prima relazione informativa periodica relativa all'andamento complessivo dell'impresa ed in particolare alla gestione finanziaria della stessa.

3.3) La presentazione del Piano e della Proposta di concordato.

In data 10.08.2016 la società deposita presso il Tribunale di Ascoli Piceno il piano e la proposta di concordato preventivo, sciogliendo la riserva ex articolo 161 comma 6 L.F.

La proposta di concordato si fonda sulla liquidazione delle attività imprenditoriali e mira alla soddisfazione dei creditori attraverso la dismissione dei beni patrimoniali riconducibili alla società istante.

3.3.1) L'atto integrativo al piano e alla proposta di concordato

Con decreto del 26.08.2016 il Tribunale di Ascoli Piceno rilevava la presenza di carenze nella documentazione allegata e la necessità di chiarimenti al piano ed alla proposta concordataria allegata concedendo alla società Miracasa srl in liquidazione il termine del 12.09.2016 per produrre la documentazione richiesta.

In data 12.09.2016 la società ricorrente deposita in cancelleria:

- il verbale ai sensi dell'articolo 152 della legge fallimentare per l'approvazione di domanda di concordato preventivo, con atto registrato a Fermo il 07.09.2016 al n. 2841 serie 1T notaio Francesco Ciuccarelli.
- i chiarimenti richiesti dal Tribunale di Ascoli Piceno in tema di spese di giustizia per cui il Tribunale rileva che a fronte di spese prededucibili previste nel piano per complessivi euro 185.354,78 *“non è dato comprendere come siano state quantificate le spese di procedura calcolate dalla società a fronte dei parametri di attivo e passivo indicati....”*

Al riguardo la società ricorrente, dettaglia le spese in prededuzione distinguendo tra spese di procedura che concorrono a formare la base di calcolo per quantificare il deposito ex art.162, il cui importo è euro 123.255 e le altre spese prededucibili di importo pari ad euro 95.761,90 così per complessivi euro 219.016,90.

La stessa società ricorrente dichiara che la nuova quantificazione delle spese non incide in modo significativo sulla fattibilità del piano e sulla proposta concordataria in atti e che sono comunque rispettate le condizioni di legge.

3.4) Il decreto di ammissione del Tribunale di Ascoli Piceno

Con decreto del 16-20.09.2016 il Tribunale di Ascoli Piceno, ritenuta la completezza e la regolarità formale della documentazione allegata al ricorso:

- dichiara l'apertura della procedura di concordato preventivo della Miracasa srl in liquidazione;
- nomina quale Giudice Delegato alla procedura il dott. Raffaele Agostini;
- nomina il Commissario Giudiziale nella persona del dott. Mario Petrocchi;
- ordina alla società di consegnare al Commissario Giudiziale entro sette giorni copia informatica o su supporto analogico delle scritture contabili e fiscali obbligatorie;
- dispone la sollecita apertura di procedura competitiva avente ad oggetto la concessione in affitto, al miglior offerente, nella consistenza di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, del ramo d'azienda di proprietà della società Miracasa srl in liquidazione come da apposito avviso d'asta che verrà tempestivamente predisposto dal Giudice Delegato con la collaborazione del Commissario Giudiziale e che partirà, quale base d'asta, dal canone e dalle condizioni del contratto vigente.
- ordina la convocazione dei creditori per il giorno 23 febbraio 2017 alle ore 10.30 ss.;
- dispone che il Commissario Giudiziale provveda ad avviare le comunicazioni ai creditori di cui all'art. 171 L.F.;
- dispone che il Commissario Giudiziale depositi in cancelleria la sua relazione ex art. 172 L.F. entro il termine di quarantacinque giorni prima dell'adunanza;
- stabilisce che la società ricorrente versi la somma di euro 125.000, importo che si presume necessario per le spese di giustizia, comprensive dei compensi del commissario giudiziale e del liquidatore per l'intera procedura e precisamente depositi entro il termine di 15 giorni dalla data di comunicazione del decreto la somma di euro 62.500 su un libretto bancario intestato al Tribunale di Ascoli Piceno vincolato agli ordini della Giudice Delegato, e depositi l'ulteriore somma di euro 62.500 entro la data fissata per l'udienza di apertura del giudizio di omologa;

3.4.1) Istanza di modifica del 26.09.2016 presentata dalla società Miracasa srl in liquidazione

In data 26.09.2016 la società Miracasa srl in liquidazione ha presentato istanza al Tribunale di Ascoli Piceno volta a chiedere:

- Che il pagamento delle spese di giustizia quantificate in €. 125.000 avvenga in tre rate: la prima rata di euro 30.000 entro 15 giorni dal decreto di apertura della procedura; la seconda rata di euro 30.000 alla data di definitività del decreto di omologa; il saldo di euro 65.000 entro un anno dalla definitività dell'omologa
- Che l'eventuale nuovo contratto di affitto di azienda con l'aggiudicatario della procedura competitiva ex art. 163 bis L.F. abbia efficacia a partire dal giorno successivo a quello in cui

scade il semestre pagato anticipatamente all'affittuaria e quindi con decorrenza del 15.04.2017

Con decreto del 29.09.2016 il Tribunale di Ascoli Piceno, visto il parere favorevole del commissario giudiziale su entrambe le richieste, pervenuto in data 27.09.2016, dispone che l'eventuale contratto di affitto di ramo d'azienda con soggetto diverso dall'attuale affittuaria, all'esito della instauranda procedura competitiva, decorra dal 15.04.2017.

Stabilisce, inoltre, che la società ricorrente versi la somma di euro 125.000, importo che si presume necessario per le spese di giustizia, comprensive dei compensi del commissario giudiziale e del liquidatore per l'intera procedura, secondo le seguenti modalità:

- Euro 35.000 entro il termine di dieci giorni dalla data di comunicazione del presente decreto;
- Euro 45.000 entro la data fissata per l'udienza di apertura del giudizio di omologa;
- Euro 45.000 entro sei mesi dalla pronuncia del decreto di omologa.

3.5) Gli adempimenti del Commissario Giudiziale

L'accettazione dell'incarico da parte del sottoscritto veniva comunicata al Tribunale di Ascoli Piceno il 22.09.2016, rendendo le dichiarazioni previste dall'art.28 della L.F.

Il decreto di ammissione alla procedura di concordato preventivo della Società veniva pubblicato nelle forme previste dall'art.166 L.F. e trascritto ai sensi dell'art. 88 secondo comma L.F.

La società Miracasa srl in liquidazione ha provveduto in data 20.10.2016 al deposito della prima rata delle spese di procedura versando sul libretto bancario intestato al Tribunale di Ascoli Piceno, Uff. Fall. Conc. Prev. Miracasa srl in liqu. Vinc. la somma di euro 35.000.

L'informativa ai creditori prevista dall'art.171 co. 2 L.F. contenente la convocazione dei creditori è stata inviata ai creditori, individuati sulla base dell'elenco nominativo allegato al ricorso ed integrato dal commissario giudiziale, a mezzo posta elettronica certificata, ovvero, tramite lettere raccomandate in caso di mancanza dell'indirizzo pec.

In relazione alle disposizioni contenute nell'art.166 della L.F., che impongono la trascrizione del decreto di ammissione alla procedura di concordato preventivo nei Pubblici Registri in presenza di beni immobili e beni mobili registrati, il commissario giudiziale rappresenta che alla data della presente relazione le relative trascrizioni dei beni mobili ed immobili rientranti nel concordato sono in corso di registrazione.

In data 27.09.2016 è stato trasmesso al Registro delle Imprese di Ascoli Piceno l'indirizzo di posta elettronica certificata della Procedura mediante comunicazione unica ex art.9 D.L. 7/2007.

4) PRESENTAZIONE DELLA SOCIETA'

La Miracasa srl in liquidazione è società di capitali a responsabilità limitata costituita in San Benedetto del Tronto in data 27.01.1998, capitale sociale pari ad euro 10.200 interamente versato e sottoscritto dai soci attuali:

NOMINATIVO	QUOTA
CASCIAROLI DI MARIO CASCIAROLI & C. SNC	Euro 7.153,26 paria al 70,13% del capitale - proprietà
VAGNONI GRAZIANO	Euro 3.046,74 pari al 29,87% del capitale - proprietà

L'oggetto sociale prevede il commercio e la vendita al minuto di materiali edili

Le attività effettivamente svolte sono il commercio all'ingrosso ed al minuto di materiali per l'edilizia, pavimenti, rivestimenti, arredamenti per la casa ed arredobagni.

La Miracasa srl in liquidazione è iscritta al Registro imprese di Ascoli Piceno al numero 01556970448 REA ap 155716.

4.1) Breve storia della società

La società Miracasa srl in liquidazione, attiva dall'anno 1998, ha operato da sempre nel settore del commercio edile. La costituzione risale al 27.01.1998 a rogito notaio Ennio Vincenti con un capitale sociale di 50.000.000 sottoscritto dai soci:

- Casciaroli di Mario Casciaroli e C. snc con una quota del 54% ;
- Vagnoni Graziano con una quota del 23%;
- Ferri Massimo con una quota del 23%;

Successivamente, in data 26/04/2000 il socio Ferri Massimo cede le proprie quote ai soci Casciaroli di Mario Casciaroli e C. snc e Vagnoni Graziano nelle proporzioni che attualmente rappresentano la compagine societaria della società.

L'attività veniva svolta nel locale sito in San Benedetto del Tronto via Pasubio34 avente per oggetto il commercio e la vendita al minuto di materiali edili, arredamento, impianti igienico-sanitari.

In data 31.05.2016 la società è stata posta in liquidazione ed in data 10.06.2016 è stato depositato, presso la cancelleria del Tribunale di Ascoli Piceno, domanda contenente il ricorso per l'ammissione al concordato preventivo con riserva.

In data 20.09.2016 il Tribunale di Ascoli Piceno ha dichiarato l'apertura della procedura di concordato preventivo della società Miracasa srl in liquidazione.

4.2 Organo amministrativo

L'organo amministrativo della società è rappresentato dal liquidatore Sig. Casciaroli Remo nominato in data 31.05.2016.

Precedentemente la società era amministrata da un amministratore unico nella persona del Sig. Casciaroli Remo nominato in data 30.03.2015, in sostituzione del consiglio di amministrazione revocato con la delibera assembleare del 30.03.2015. Il suddetto consiglio di amministrazione, rappresentato dai Sig.ri Casciaroli Remo, Casciaroli Mario e Vagnoni Graziano, è stato in carica nel periodo compreso tra il 08.11.1999 e il 30.03.2015.

5) ANALISI DEI LIBRI SOCIALI

Pur non essendo una condizione di ammissibilità alla procedura una regolare tenuta della contabilità che consenta di ricostruire i movimenti finanziari e patrimoniali effettuati dall'impresa nell'ultimo biennio, il commissario ha ritenuto doveroso effettuare un'indagine della contabilità aziendale.

Ai sensi degli artt. 2421, 2214 e 2215 del c.c. la società ha l'obbligo di tenuta dei seguenti libri sociali che, esaminati, risultano all'apparenza regolarmente tenuti, numerati in ogni pagina e vidimati: Libro giornale, Libro degli inventari, Libro assemblee dei soci, Libro verbali del consiglio di amministrazione.

6) LA CONDOTTA DEL DEBITORE

Come prescritto dall'art.172, co. 1 L.F. , per quanto attiene la condotta tenuta dal debitore, nella fattispecie nelle persone degli amministratori succeduti nella gestione della società ricorrente, è stato rilevato quanto segue:

- Risultano approvati dall'assemblea dei soci e depositati al Registro delle Imprese di Ascoli Piceno tutti i bilanci d'esercizio relativi agli anni precedenti ad eccezione del bilancio d'esercizio 2015 che risulta non approvato dall'assemblea dei soci del 29.06.2016;
- La contabilità appare tenuta in modo formalmente regolare ed aggiornata;
- Non risultano notizie circa fatti o atti di sottrazione e/o distrazione di attività da parte di amministratori e/o terzi e notizie su eventuali attività illegali;

7) LE CAUSE DEL DISSESTO

Nel ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo la società ricorrente rappresenta le cause dello stato di crisi riconducibili principalmente alla *“severa contrazione del mercato immobiliare che si è innescata a far tempo dall'anno 2008 e che si è inasprita dai*

provvedimenti di aggravamento del carico fiscale sugli immobili decisi dal Governo Monti. Il sostanziale blocco delle nuove costruzioni si è direttamente e pressoché automaticamente ripercosso sul regime delle vendite dei beni esitati da Miracasa”

La crisi del settore immobiliare ha avuto pesanti ripercussioni sul business della Miracasa srl, come può desumersi dalla lettura dei bilanci della società riclassificati e dall’analisi del fatturato che sin dall’anno 2009 evidenzia una costante diminuzione dei volumi di vendita.

Attivo Stato Patrimoniale	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Liquidità Immedie	109.402	80.953	31.025	1.003	1.737	939	3.688
disponibilità liquide	109.402	80.953	31.025	1.003	1.737	939	3.688
Liquidità Differite	747.312	662.178	888.604	881.244	896.322	376.336	226.847
Crediti entro 12 mesi							
- verso clienti	700.309	619.040	819.830	788.541	780.821	342.771	213.279
- crediti tributari	13.346	883	34.263	12.396	22.640	13.048	3.453
- imposte anticipate				37.802	49.271	0	
- verso altri	13.722	18.895	12.564	18.027	11.049	17.379	10.088
Ratei e risconti attivi	19.935	23.360	21.947	24.478	32.541	3.138	27
Rimanenze	487.918	433.935	429.678	395.997	440.893	219.950	179.993
TOTALE ATTIVO CORRENTE	1.344.632	1.177.066	1.349.307	1.278.244	1.338.952	597.225	410.528
Immobiliz.Immat. nette	7.347	1.927	1.191	596	0	0	0
Immobiliz.Materiali nette	588.315	546.689	501.707	479.517	457.649	463.905	436.709
TOTALE ATTIVO IMMOB.	595.662	548.616	502.898	480.112	457.649	463.905	436.709
TOTALE IMPIEGHI	1.940.294	1.725.682	1.852.205	1.758.356	1.796.601	1.061.130	847.237
Passivo Stato Patrimoniale	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Debiti entro 12 mesi							
-verso banche	52.057	52.781	122.702	390.952	283.338	385.244	466.187
-verso fornitori	868.475	530.636	597.642	303.680	462.093	373.326	340.918
-tributari	21.284	44.093	33.795	14.662	70.434	145.508	161.616
-previdenziali	11.964	12.084	11.899	11.695	50.618	54.063	74.591
-altri debiti	14.752	16.112	21.299	186.177	185.514	90.175	168.998
ratei e risconti passivi	22.690	28.624	29.430	18.665	14.342	16.408	501
TOTALE PASSIVO CORRENTE	991.222	684.329	816.767	925.831	1.066.339	1.064.724	1.212.811
Debiti oltre 12 mesi							
-verso banche	301.598	248.937	195.004	138.977	82.155	36.553	
-tributari							
-previdenziali							
-altri debiti	73.681	59.717	79.582	40.000	40.000		
Fondi T.F.R	75.829	90.717	108.196	125.999	122.896	112.108	
Altri fondi per rischi						95.000	114.320
TOTALE PASSIVO CONSOLIDATO	451.108	399.371	382.782	304.976	245.051	243.661	114.320
Capitale sociale	10.200	10.200	10.200	10.200	10.200	10.200	10.200
riserve	412.358	487.764	631.781	642.456	517.348	475.012	
utili/perdite es.precedenti							-257.455
utili/perdite esercizio	75.406	144.018	10.675	-125.107	-42.337	-732.466	-232.640
TOTALE PATRIMONIO NETTO	497.964	641.982	652.656	527.549	485.211	-247.254	-479.894
TOTALE FONTI	1.940.294	1.725.682	1.852.205	1.758.356	1.796.601	1.061.130	847.237

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Valore della produzione caratteristica							
1) ricavi vendite e prestazioni	2.379.971	2.443.662	1.930.952	1.232.320	1.229.549	1.195.424	196.586
Totale ricavi vendite e prestazioni	2.379.971	2.443.662	1.930.952	1.232.320	1.229.549	1.195.424	196.586
5) Altri ricavi e proventi	6.464	8.250	12.404	6.584	37.945	4.679	1.416
Totale Altri ricavi e proventi	6.464	8.250	12.404	6.584	37.945	4.679	1.416
Tot. Valore della produzione caratteristica	2.386.435	2.451.912	1.943.356	1.238.904	1.267.494	1.200.103	198.002
Costi esterni della produzione							
6) materie prime, suss., di cons., merci	1.513.828	1.495.329	1.161.845	670.979	715.639	601.389	114.150
7) servizi	271.060	243.398	224.953	169.633	208.440	154.856	81.309
8) per godimento beni di terzi	59.401	65.656	64.172	61.217	55.584	43.205	39.600
11) variazione delle rimanenze	21.592	53.983	4.257	33.681	-44.896	220.944	39.957
Tot. Costi esterni della produzione	1.865.881	1.858.366	1.455.227	935.510	934.767	1.020.394	275.015
Valore aggiunto	520.554	593.546	488.129	303.394	332.727	179.709	-77.014
9) Costo del personale	270.393	274.175	310.531	287.260	273.780	207.619	92.622
Margine operativo lordo	250.161	319.371	177.598	16.134	58.947	-27.910	-169.636
10) ammortamenti e svalutazioni	70.296	53.231	46.041	22.464	22.251	399.392	12.579
12) accantonamenti per rischi						95.000	0
14) oneri diversi di gestione	22.170	15.842	52.991	81.265	28.127	139.787	14.458
Margine operativo	157.695	250.298	78.566	-87.595	8.569	-662.089	-196.673
16) altri proventi finanziari	1.650	1.411	7.960	213	13	0	0
17) interessi e altri oneri finanziari	-24.797	-29.458	-40.473	-55.891	-38.274	-37.475	-39.535
Risultato della gestione finanziaria	-23.147	-28.047	-32.513	-55.678	-38.261	-37.475	-39.535
20) proventi straordinari	9.056	13.488	16.044	3.579	3.925	26.692	18.346
21) oneri straordinari	-3.045	0	-10.795	-12.634	-16.080	-288	-14.777
Risultato della gestione straordinaria	6.011	13.488	5.249	-9.055	-12.155	26.404	3.568
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	140.559	235.739	51.302	-152.328	-41.847	-673.160	-232.639
22) imposte sul reddito	65.153	91.721	40.627	-27.221	490	59.306	0
RISULTATO DELL'ESERCIZIO	75.406	144.018	10.675	-125.107	-42.337	-732.466	-232.639

Confrontando il fatturato si osserva che dall'esercizio 2011 all'esercizio 2015 si registra una diminuzione dei ricavi delle vendite a cui non è stata corrisposta una conseguente riduzione dei costi.

Lo stato di difficoltà finanziaria e patrimoniale emerge già con riferimento all'esercizio 2011 nel quale gli indici economici patrimoniali evidenziano un peggioramento significativo delle performance economica finanziaria.

STRUTTURA FINANZIARIA PATRIMONIALE	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
1) Elasticità degli investimenti							
a) attivo immobilizzato	595.662	548.616	502.898	480.112	457.649	463.905	436.709
b) impieghi	1.940.294	1.725.682	1.852.205	1.758.356	1.796.601	1.061.130	847.237
Indice (a/b) (valore ottimale intorno al 0,5)	0,31	0,32	0,27	0,27	0,25	0,44	0,52
2) Elasticità del capitale circolante							
a) capitale circolante	1.344.632	1.177.066	1.349.307	1.278.244	1.338.952	597.225	410.528
b) impieghi	1.940.294	1.725.682	1.852.205	1.758.356	1.796.601	1.061.130	847.237
Indice (a/b) (valore ottimale superiore a 0,5)	0,69	0,68	0,73	0,73	0,75	0,56	0,48
3) Elasticità del capitale permanente							
a) capitale permanente	949.072	1.041.353	1.035.438	832.525	730.262	-3.594	-365.574
b) fonti	1.940.294	1.725.682	1.852.205	1.758.356	1.796.601	1.061.130	847.237
Indice (a/b) (valore ottimale non inferiore a 0,4)	0,49	0,60	0,56	0,47	0,41	0,00	-0,43
4) Elasticità del capitale di terzi							
a) capitale di terzi	1.442.330	1.083.701	1.199.549	1.230.807	1.311.390	1.308.385	1.327.131
b) fonti	1.940.294	1.725.682	1.852.205	1.758.356	1.796.601	1.061.130	847.237
Indice (a/b) (valore ottimale non superiore a 0,5)	0,74	0,63	0,65	0,70	0,73	1,23	1,57
5) Solidità del patrimonio							
a) capitale sociale	10.200	10.200	10.200	10.200	10.200	10.200	10.200
b) patrimonio netto	497.964	641.982	652.656	527.549	485.211	-247.254	-479.894
Indice (a/b) (condizioni di equilibrio inferiore a 1)	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	-0,04	-0,02
6) Indipendenza finanziaria							
a) patrimonio netto	497.964	641.982	652.656	527.549	485.211	-247.254	-479.894
b) fonti	1.940.294	1.725.682	1.852.205	1.758.356	1.796.601	1.061.130	847.237
Indice (a/b) (condizioni di equilibrio intorno a 0,5)	0,26	0,37	0,35	0,30	0,27	-0,23	-0,57
1) Margine di tesoreria							
a) liquidità	856.714	743.131	919.629	882.247	898.059	377.275	230.534
b) passivo corrente	991.222	684.329	816.767	925.831	1.066.339	1.064.724	1.212.811
Margine di tesoreria (a-b)	-134.508	58.802	102.862	-43.584	-168.280	-687.449	-982.277
2) Margine di struttura							
a) patrimonio netto	497.964	641.982	652.656	527.549	485.211	-247.254	-479.894
b) immobilizzazioni nette	595.662	548.616	502.898	480.112	457.649	463.905	436.709
Margine di tesoreria (a-b)	-97.698	93.366	149.758	47.437	27.562	-711.160	-916.604
3) capitale circolante netto							
a) attivo corrente	1.344.632	1.177.066	1.349.307	1.278.244	1.338.952	597.225	410.528
b) passivo corrente	991.222	684.329	816.767	925.831	1.066.339	1.064.724	1.212.811
Margine di tesoreria (a-b)	353.410	492.737	532.540	352.413	272.613	-467.499	-802.283
1) Indice di solvibilità							
a) attivo corrente	1.344.632	1.177.066	1.349.307	1.278.244	1.338.952	597.225	410.528
b) passivo corrente	991.222	684.329	816.767	925.831	1.066.339	1.064.724	1.212.811
Margine di tesoreria (a/b) (valore ottimale superiore a 2)	1,36	1,72	1,65	1,38	1,26	0,56	0,34
2) Indice di liquidità							
a) totale liquidità	856.714	743.131	919.629	882.247	898.059	377.275	230.534
b) passivo corrente	991.222	684.329	816.767	925.831	1.066.339	1.064.724	1.212.811
Margine di tesoreria (a/b) (valore ottimale uguale a 1)	0,86	1,09	1,13	0,95	0,84	0,35	0,19
3) Grado di indebitamento							
a) totale attivo	1.940.294	1.725.682	1.852.205	1.758.356	1.796.601	1.061.130	847.237
b) patrimonio netto	497.964	641.982	652.656	527.549	485.211	-247.254	-479.894
Margine di tesoreria (a/b) (non inferiore a 2)	3,90	2,69	2,84	3,33	3,70	-4,29	-1,77

In definitiva lo stato di crisi della società è legato alla riduzione del volume delle vendite, al mancato incasso dei crediti, costi di struttura eccessivi in particolare quelli del personale.

Si evidenzia nell'anno 2014 una svalutazione dei crediti verso clienti per euro 380.881 e una svalutazione delle rimanenze di magazzino per euro 127.000 con rilevanti effetti sul patrimonio della società.

8) ILLUSTRAZIONE DELLA PROPOSTA CONCORDATARIA

Come già indicato in precedenza, la società in data 10.06.2016 ha chiesto di essere ammessa alla procedura di concordato preventivo sulla base di un piano redatto secondo il disposto dell'art.161 L.F., che prevede la cessione dei beni a creditori.

La lettura del ricorso, come originariamente presentato, evidenzia i dati dell'attivo e del passivo che, per comodità di rappresentazione, vengono riportati **nell'allegato 1 situazione economico patrimoniale** al 10.06.2016 data di presentazione del ricorso.

La situazione patrimoniale è stata oggetto di revisione da parte della Miracasa che ha operato una serie di rettifiche che nel piano concordatario vengono di seguito riclassificate.

Per quanto attiene l'attivo concordatario:

DESCRIZIONE	valore contabile	rettifiche	stima
Terreni e Fabbricati netto fondi	382.964	217.036	600.000
Impianti e macchinari netto fondi	3.543	25.667	29.210
Automezzi netto fondi	0	15.000	15.000
Mobili e arredi netto fondi	49.243	-20.553	28.690
Macchine elettroniche netto fondi	960	6.873	7.833
Rimanenze merci	308.887	-132.733	176.154
Crediti v/altri	12.688	-482	12.206
Cassa	1.080	0	1.080
Ratei e risconti attivi	27	-27	0
Clienti Imprese	351.112	-210.897	140.215
Clienti privati	233.388	-166.968	66.420
Utili e perdite portate a nuovo	257.455	-257.455	
Banche	276	0	276
Debiti v/inail	853	0	853
Debiti v/fornitori	1.800	-1.800	0

Perdita esercizio precedente	232.640	-232.640	0
TOTALE ATTIVO	1.836.915		1.077.936
Affitto azienda			81.000
TOT ATTIVO RETTIFICATO			1.158.936

Per quanto riguarda il passivo concordatario:

DESCRIZIONE	valore contabile	rettifiche	stima
Debiti tributari	270.602	-11.393	259.209
Debiti previdenziali	74.591		74.591
Altri debiti	429.147		429.147
Debiti verso dipendenti	144.880		144.880
Fornitori	354.841		354.841
Fondo rischi e perdite	503.517	-503.517	0
Patrimonio netto	59.337	-59.337	0
debiti extra contabili:			45.304
TOTALE PASSIVO	1.836.915		1.307.972
spese di procedura			185.355
TOT PASSIVO RETTIFICATO			1.493.327

Il passivo concordatario riclassificato secondo la categoria dei creditori, tenuto conto, altresì delle spese prededucibili, può essere così sintetizzato:

DESCRIZIONE	VALORE
Crediti prededucibili	185.355
Creditori privilegiati	636.778
Creditori chirografari	671.194
TOTALE PASSIVO	1.307.972

La valutazione fatta dalla società in relazione alla copertura del fabbisogno concordatario è la seguente:

Pagamento integrale spese prededucibili	€ 185.355
Pagamento integrale creditori privilegiati	€ 636.778
Pagamento 50,18% creditori chirografari	€ 336.804
TOTALE FABBISOGNO CONCORDATARIO	€ 1.158.937
ATTIVO CONCORDATARIO	€ 1.158.937

I dati di sintesi della proposta, così come indicati nel ricorso per la richiesta di ammissione alla procedura di concordato preventivo sono i seguenti:

Attivo realizzabile	€ 1.158.937
Pagamento integrale spese di procedura	€ 185.355
Pagamento integrale privilegiati	€ 636.778
Attivo residuo per chirografari	€ 336.804
Creditori chirografari	€ 671.194
Percentuale per chirografari	50,18%

La società ricorrente offre l'intero patrimonio ai creditori non suddivisi in classi, affinché il suo realizzo possa consentire il pagamento integrale delle spese di giustizia e dei creditori privilegiati consentendo una distribuzione del residuo ai creditori chirografari nella percentuale del 50,18% in un orizzonte temporale di 4 anni dalla pubblicazione del decreto di omologa del concordato.

Il professionista che ha dato l'attestazione di cui all'art.161 L.F., dott. Alessandro Felicioni ha concluso la sua relazione attestando la veridicità dei dati aziendali esposti dalla ricorrente nella propria domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo e nei relativi allegati dando atto che quanto rappresentato rispecchia l'effettiva situazione patrimoniale, economica e finanziaria della società, nonché la fattibilità del piano concordatario nel suo complesso così come prospettato con risultati ragionevolmente conseguibili.

9) PRINCIPALI SITUAZIONI ED OPERAZIONI INTERVENUTE DOPO IL DECRETO DI AMMISSIONE

La società Miracasa srl in liquidazione è proprietaria di un fabbricato al momento utilizzato dalla Cavatassi srl in forza di un contratto di affitto di azienda stipulato in data 14.04.2016, precedentemente alla presentazione della domanda di concordato.

Tale contratto ha la durata di anni due con decorrenza dal 14 aprile 2016 e termine al 13 aprile 2018. Il canone annuo di affitto è stabilito nell'importo di euro 54.000 oltre iva da pagarsi in due rate semestrali anticipate dell'importo di euro 27.000 oltre iva scadenti il 14 aprile ed il 14 ottobre di ogni anno.

Con il decreto di ammissione alla procedura di concordato, il Tribunale di Ascoli Piceno ha stabilito, tra l'altro, la sollecita apertura di una procedura competitiva art. 163 bis l.f. avente ad oggetto la concessione in affitto al miglior offerente del ramo di azienda della Miracasa srl in liquidazione (l'immobile) fissando la durata del contratto sino al 13.04.2018 e indicando l'udienza del giorno 12.12.2016 per la deliberazione sull'offerta o per la gara tra più offerenti.

Al riguardo, la società ricorrente in data 26.08.2016 deposita istanza in Tribunale volta ad ottenere che l'eventuale nuovo contratto di affitto di azienda con l'aggiudicatario della procedura competitiva ex art. 163 bis L.F. abbia efficacia a partire dal giorno successivo a quello in cui scade il semestre pagato anticipatamente all'affittuaria e quindi con decorrenza del 15.04.2017.

Con decreto del 29.09.2016 il Tribunale, visto il parere favorevole del Commissario giudiziale, ritenuta la richiesta meritevole di accoglimento, ha disposto che l'eventuale contratto di affitto con soggetto diverso dall'attuale affittuaria, all'esito della procedura competitiva, decorra dal 15.04.2017.

Il giorno 12.12.2016, il Giudice Delegato alla procedura, rilevato che nel termine fissato non sono pervenute offerte migliorative, dichiara deserta la gara e che nulla osta alla prosecuzione del contratto di affitto di azienda in essere.

In data 09.01.2017, entro il termine del deposito della presente relazione, il sottoscritto commissario ha ricevuto dalla società affittuaria Cavatassi srl, per conoscenza, comunicazione inviata tramite pec alla Miracasa srl in liquidazione recante l'oggetto "disdetta anticipata contratto di affitto di ramo d'azienda stipulato in data 14.04.2016 e registrato a Teramo in data 18.04.2016 al n° 2252 serie 1T". La Cavatassi srl comunica che, in conformità con quanto previsto dall'art. 2 del contratto di affitto d'azienda, non intende rinnovare il contratto di affitto per il periodo che va dal 14.04.2017 al 13.04.2018.

Al riguardo il sottoscritto, prende atto della comunicazione della Cavatassi srl e rinvia ai capitoli successivi la descrizione degli effetti prodotti sul concordato in tema di fattibilità del piano e realizzo dell'attivo.

10) PRINCIPALI IMPEGNI, GRAVAMI E SEGNALAZIONI RILEVATI DAL COMMISSARIO GIUDIZIALE

Alla data di redazione della presente relazione il commissario ha rilevato la presenza dei seguenti gravami sui beni di proprietà della società Miracasa srl in liquidazione:

- 1) Iscrizione Registro generale n. 4050, Registro particolare n. 780 del 12.06.2000 - ipoteca volontaria in favore della Banca Picena Truentina credito cooperativo società cooperativa a responsabilità limitata cod.fisc. 00143690444, contro Miracasa srl, gravante sull'immobile sito in San Benedetto del Tronto alla via Pasubio catastalmente individuato nel catasto dei fabbricati al foglio 30, particella 249 sub 47.

Si rileva inoltre su porzione dell'immobile di proprietà della Miracasa srl sito in San Benedetto del Tronto alla via Pasubio, identificato al catasto dei fabbricati al foglio 30, particella 249, sub 47, l'iscrizione nel Registro generale n. 6251, Registro particolare n. 835 del 16.09.1992 di ipoteca volontaria in favore della Banca Popolare di Ancona, società cooperativa a responsabilità limitata cod.fiscale 00078240421, contro I.T.E. Idrotermoelettrica di Cipolloni Carlo & Biancucci Giuseppe – Snc.

Con riferimento all'ipoteca volontaria in favore della Banca Picena Truentina si rappresenta che la società allo stato attuale non è più debitrice della Banca Picena Truentina in forza dell'accordo transattivo del 08.06.2016 effettuato tra l'istituto bancario ed i sig.ri Casciaroli Mario e Remo con il quale questi ultimi hanno estinto il debito della Miracasa srl provvedendo al pagamento di Euro 400.000.

Riguardo alla iscrizione dell'ipoteca volontaria della Banca Popolare di Ancona, la stessa risale quanto la società I.T.E. Idrotermoelettrica di Cipolloni Carlo & Biancucci Giuseppe – Snc era proprietaria dell'immobile, poi venduto alla Miracasa srl. Da contatti con il Sig. Biancucci Giuseppe, quale titolare della I.T.E, risulta che l'iscrizione è ancora in essere causa inadempimento dello stesso istituto di credito non essendo in essere nessun rapporto di debito.

11) LE PRINCIPALI ATTIVITA' DI VERIFICA DEL COMMISSARIO GIUDIZIALE

A norma dell'art.171 L.F. il commissario procede alla verifica dell'elenco dei creditori e dei debitori prodotto dalla società ricorrente, apportando le opportune rettifiche.

Giova evidenziare che nella procedura di concordato preventivo, la verifica dei crediti assume unicamente carattere amministrativo, in quanto con essa si vogliono identificare i creditori che hanno diritto di partecipare all'adunanza, restando ancora aperta ogni decisione in ordine alla sussistenza del credito e della prelazione che l'accompagna.

A norma dell'art.172 L.F. dovendo rappresentare la proposta di concordato, il commissario verifica la congruità delle poste attive, nonché relaziona sulle garanzie offerte ai creditori.

Nel caso di specie, trattandosi di proposta di concordato con cessione dei beni, assume particolare rilevanza la valutazione delle poste attive cedute ai creditori, nonché le considerazioni sulla loro pronta esitabilità.

Il cennato art.172 prevede altresì che il commissario rediga l'inventario del patrimonio del debitore. Al riguardo è stato eseguito l'inventario dei beni esistenti in due fasi: in data 20.12.2016 (immobile ed elenco beni esistenti nell'immobile) ed in data 21.12.2016 (altri beni situati nel deposito di Monterubbiano condotto in locazione e nei locali condotti in comodato gratuito della Casciaroli snc)

12) SITUAZIONE PATRIMONIALE ALLA DATA DEL 10.06.2016 RETTIFICATA DAL COMMISSARIO GIUDIZIALE AGLI EFFETTI DELLA PROCEDURA, AVUTE PRESENTI LE CONCRETE POSSIBILITA' DI REALIZZO DELL'ATTIVO E L'EFFETTIVA NATURA E CONSISTENZA DEL PASSIVO

Agli effetti di un inquadramento nell'ottica delle finalità di cui all'art.160 L.F., la situazione patrimoniale alla data del 10.06.2016 rettificata dalla società ricorrente, e già esposta al capitolo 8 pagina 12 (*illustrazione della proposta concordataria*) della presente relazione, necessita di una serie di correttivi che tengano conto:

- Delle spese di giustizia relative alla procedura in corso;
- Delle operazioni per le quali l'impegno di spesa è stato già assunto, anche se incerto nell'ammontare (esempio: interessi, sanzioni);
- Del valore di più probabile realizzo delle immobilizzazioni tecniche indipendentemente dai loro costi storico contabile;
- Di insussistenze attive e passive che modificano la consistenza delle rispettive voci di situazione patrimoniale.

Il commissario giudiziale, partendo dalla situazione patrimoniale rettificata dalla società ed inserita nel ricorso di ammissione alla procedura, apportando le opportune modifiche ed integrazioni intende pervenire ad una situazione patrimoniale rettificata, utile ai fini concordatari, le cui poste attive saranno valutate con il criterio della liquidazione ed in base a cautelativi valori di realizzo, mentre le poste passive verranno naturalmente accolte al valore nominale ed integrate con

specifiche appostazioni per oneri e rischi futuri. Verranno altresì operate le compensazioni fra debiti e crediti sorti in capo ad uno stesso soggetto, ed, ove ritenuto necessario, i dati rinvenienti dalla contabilità aziendale saranno integrati con poste extra contabili per una più puntuale rappresentazione della realtà.

Tabella situazione patrimoniale rettificata dalla società ricorrente

DESCRIZIONE ATTIVO	valore contabile	rettifiche	stima
Terreni e Fabbricati netto fondi	382.964	217.036	600.000
Impianti e macchinari netto fondi	3.543	25.667	29.210
Automezzi netto fondi	0	15.000	15.000
Mobili e arredi netto fondi	49.243	-20.553	28.690
Macchine elettroniche netto fondi	960	6.873	7.833
Rimanenze merci	308.887	-132.733	176.154
Crediti v/altri	12.688	-482	12.206
Cassa	1.080	0	1.080
Ratei e risconti attivi	27	-27	0
Clienti Imprese	351.112	-210.897	140.215
Clienti privati	233.388	-166.968	66.420
Utili e perdite portate a nuovo	257.455	-257.455	
Banche	276	0	276
Debiti v/inail	853	0	853
Debiti v/fornitori	1.800	-1.800	0
Perdita esercizio precedente	232.640	-232.640	0
TOTALE ATTIVO	1.836.915		1.077.936
Affitto azienda			81.000
TOT ATTIVO RETTIFICATO			1.158.936

12.1) Rettifiche alla consistenza dell'attivo.

12.1.1) Immobilizzazioni materiali

TAB.1 IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI VALORE RETTIFICATO	€ 646.325
--	----------------------

DESCRIZIONE ATTIVO	valore contabile	rettifiche operate dalla società	valore di realizzo previsto nella domanda	valore di realizzo previsto dal perito estimatore	svalutazione commissario	valore di realizzo previsto dal commissario
Terreni e Fabbricati netto fondi	382.964	217.036	600.000	592.850		
Impianti e macch. netto fondi :	3.543	25.667	29.210			
di cui impianti			19.650		100%	0
di cui attrezzature			9.560		10%	8.604
Automezzi netto fondi	0	15.000	15.000		20%	12.000
Mobili e arredi netto fondi	49.243	-20.553	28.690		10%	25.821
Macchine elettroniche netto fondi	960	6.873	7.833		10%	7.050
TOTALE IMMOBILIZZ. MATERIALI	436.710		680.733	592.850		53.475

Gli immobili, le immobilizzazioni materiali ed i mezzi di trasporto sono stati valutati dalla società complessivamente in euro 680.733. A seguito di verifica ed analisi da parte del commissario il valore di realizzo previsto nella liquidazione è pari ad euro 646.325

Di seguito viene illustrato il dettaglio delle singole poste dell'attivo. Si rappresenta che ai fini del dettaglio dei singoli beni che compongono le immobilizzazioni tecniche si rinvia all'allegato 2 "elenco cespiti immobilizzazioni tecniche".

Terreni e Fabbricati

I terreni e fabbricati sono iscritti in bilancio ad un valore di Euro 382.964 al netto del relativo fondo di ammortamento.

Trattasi del bene immobile strumentale sito in San Benedetto del Tronto via Pasubio n.c. 34 ove la società svolgeva la propria attività.

Il ricorso di ammissione al concordato riporta una valutazione ai fini del concordato pari ad euro 600.000 senza tener conto del valore dell'impianto elettrico e dell'impianto termico oggetto di stima tra gli impianti e macchinari nelle immobilizzazioni tecniche

La relazione tecnica del perito nominato dal Giudice Delegato, Geom. Dino Brutti, alla data della presente relazione ancora in corso di definizione ma i cui valori sono definitivi, attribuisce all'immobile un valore di Euro 592.850 comprensivo anche del valore dell'impianto elettrico e termico tenuto conto che la loro destinazione è strettamente collegata all'immobile.

Il commissario recepisce il valore del perito Geom. Dino Brutti in euro 592.850.

Altri Beni mobili

Il commissario ha provveduto al controllo fisico dell'inventario dei beni materiali elencati nella domanda di concordato verificandone la loro corrispondenza.

Come da specifiche valutazioni fornite dalla società ricorrente, le altre immobilizzazioni tecniche iscritte in bilancio al netto dei fondi per euro 53.746 sono state rettificate al valore di mercato in sede di domanda di concordato per un importo complessivo di euro 80.733

Il sottoscritto commissario non ha ritenuto doversi procedere alla nomina di un perito tenuto conto dello stato dei beni verificato in sede di inventario e delle caratteristiche degli stessi.

In ragione di ciò si è proceduto ad una svalutazione del valore dei beni materiali secondo le percentuali indicate in tabella 1 tenuto conto che:

- Tra gli impianti e macchinari, non si è tenuto conto dell'impianto elettrico e dell'impianto termico esistente procedendo ad una svalutazione del 100% del valore in quanto rientranti nella valutazione complessiva dell'immobile. Si rileva infatti lo stretto collegamento esistente tra detti beni e l'immobile per cui è difficile ipotizzare il realizzo di un eventuale attivo dalla singola vendita degli impianti;
- Alle attrezzature, mobili e arredi e macchine elettroniche è stata applicata una svalutazione prudenziale del 10%;
- Agli automezzi è stata applicata una svalutazione prudenziale del 20%.

Pertanto il commissario giudiziale determina il valore di realizzo delle altre immobilizzazioni tecniche in euro 53.475 rinviando all'allegato 2 "elenco cespiti immobilizzazioni tecniche" per la descrizione analitica dei singoli beni.

12.1.2) Rimanenze di merci

TAB. 2 RIMANENZE MERCI	VALORE RETTIFICATO	€ 158.538
-------------------------------	---------------------------	------------------

DESCRIZIONE ATTIVO	valore contabile	rettifiche operate dalla società	valore di realizzo previsto nella domanda	valore di realizzo previsto dal perito estimatore	svalutazione commissario	valore di realizzo previsto dal commissario
Rimanenze merci	308.887	-132.733	176.154		10%	158.538
TOTALE RIMANENZE	308.887		176.154			158.538

Le rimanenze di magazzino sono state valutate dalla società ricorrente in euro 176.154

Come da elenco allegato alla proposta di concordato (*inventario di magazzino*) le rimanenze di magazzino contabilmente ammontanti ad euro 308.886 sono state rettificate in sede di presentazione del ricorso apportando una svalutazione pari al 43 %.

Il sottoscritto commissario non ha ritenuto doversi procedere alla nomina di un perito tenuto conto dello stato dei beni verificato in sede di inventario e della percentuale di svalutazione già apportata dalla società ricorrente.

In un'ottica prudenziale, tenuto conto dei tempi della liquidazione dei beni, è stata applicata una ulteriore svalutazione del 10% prevedendo un valore di realizzo pari ad euro 158.538.

12.1.3) Crediti

TAB. 3 CREDITI	VALORE RETTIFICATO	€ 199.030
-----------------------	---------------------------	------------------

DESCRIZIONE ATTIVO	valore contabile	rettifiche operate dalla società	valore di realizzo previsto nella domanda	svalutazione commissario	valore di realizzo previsto dal commissario
Crediti v/altri	13.541	-482	13.059	0	13.059
Clienti Imprese	351.112	-210.897	140.215	10%	126.193
Clienti privati	233.388	-166.968	66.420	10%	59.778
TOTALE CREDITI	598.041		219.693		199.030

Crediti v/altri

I crediti v/altri, ammontanti ad euro 13.059, sono rappresentati da:

- Crediti per ritenute subite Euro 3.453
- Cauzioni e depositi Euro 8.753
- Crediti v/inail Euro 853

In sede di ricorso la società ha provveduto a rettificare a zero il credito Fornitori c/anticipi che nella contabilità era inserito per euro 482.

Per tali crediti, considerata la possibilità di utilizzazione in compensazione, il commissario ritiene di non dover procedere ad alcuna svalutazione.

Crediti verso clienti

Nella situazione patrimoniale alla data del 10.06.2016 risulta che i crediti commerciali ammontano ad euro 213.713 al netto del fondo svalutazione crediti pari ad euro 370.787.

Complessivamente i crediti v/clienti, al netto delle compensazioni sono stati valutati euro 206.634.

I crediti commerciali sono stati suddivisi in due categorie: crediti verso imprese e crediti verso privati.

Crediti verso imprese

Il commissario ha provveduto ad un'analisi dei conti verificando le movimentazioni registrate nella contabilità e concentrando l'attenzione su quelli non onorati alla prima scadenza.

Grazie anche alle informazioni acquisite dalla società ricorrente, unitamente a quanto riportato nella relazione dell'Avv. Tidei allegata al ricorso del concordato, è emerso che detti crediti, sorti per la maggior parte nel periodo compreso tra l'anno 2011 e l'anno 2014, potranno essere recuperabili con molta probabilità solo mediante un'azione legale.

In ragione di ciò, tenuto conto anche delle rettifiche che la società ricorrente ha apportato per un ammontare complessivo di euro 210.897 si ritiene di dover precedere ad una ulteriore svalutazione del 10% del valore nominale dei crediti già rettificati determinando il valore di realizzo di detti crediti in euro 126.193

Crediti verso privati

Il commissario ha provveduto ad un'analisi dei conti verificando le movimentazioni registrate nella contabilità e concentrando l'attenzione su quelli non onorati alla prima scadenza.

Grazie anche alle informazioni acquisite dalla società ricorrente, unitamente a quanto riportato nella relazione dell'Avv. Tidei allegata al ricorso del concordato, è emerso che detti crediti, sorti per la maggior parte nel periodo compreso tra l'anno 2014 e l'anno 2015, potranno essere recuperabili con molta probabilità solo mediante un'azione legale.

In ragione di ciò, tenuto conto anche delle rettifiche che la società ricorrente ha apportato per un ammontare complessivo di euro 166.968 si ritiene di dover precedere ad una ulteriore svalutazione del 10% del valore nominale dei crediti già rettificati determinando il valore di realizzo di detti crediti in euro 59.778

12.1.4) Disponibilità liquide

TAB. 4 DISPONIBILITA' LIQUIDE	VALORE RETTIFICATO	€ 1.356
--------------------------------------	---------------------------	----------------

DESCRIZIONE ATTIVO	valore contabile	rettifiche operate dalla società	valore di realizzo previsto nella domanda	svalutazione commissario	valore di realizzo previsto dal commissario
Cassa	1.080	0	1.080		1.080
Banche	276	0	276		276
TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE	1.356	0	1.356		1.356

Le voci che costituiscono le disponibilità liquide sono riferite alla cassa ed alle banche.

E' stata verificata la corrispondenza tra la documentazione contabile e le evidenze contabili della società confermando i valori di realizzo previsti nella domanda.

12.1.5) Ricavi futuri

In data 14 aprile 2016 è stato sottoscritto tra la società ricorrente e la Cavatassi srl il contratto di affitto di ramo d'azienda rappresentato dall'immobile commerciale sito in San Benedetto del Tronto via Pasubio 34. Esso prevede una durata di due anni a decorrere dal 14.04.2016 fino al 13.04.2018 con possibilità da parte dell'affittuaria di recedere anticipatamente dal contratto con preavviso di tre mesi da comunicarsi a mezzo raccomandata a.r. ma solamente a partire dal secondo anno di validità del presente contratto.

Il canone annuo è stabilito nell'importo di euro 54.000 oltre iva da pagarsi in due rate semestrali anticipate dell'importo di euro 27.000 oltre iva come per legge.

Essendo stato, alla data della presentazione del ricorso, pagato solo il primo semestre la società ricorrente ha provveduto ad inserire tra l'attivo concordatario il residuo dei canoni da incassare per Euro 81.000.

In data 09.01.2017, il sottoscritto commissario ha ricevuto dalla società affittuaria Cavatassi srl, per conoscenza, comunicazione inviata tramite pec alla Miracasa srl in liquidazione recante l'oggetto "disdetta anticipata contratto di affitto di ramo d'azienda stipulato in data 14.04.2016 e registrato a Teramo in data 18.04.2016 al n° 2252 serie 1T". La Cavatassi srl comunica che, in conformità con quanto previsto dall'art. 2 del contratto di affitto d'azienda, non intende rinnovare il contratto di affitto per il periodo che va dal 14.04.2017 al 13.04.2018.

Al riguardo il sottoscritto, preso atto della comunicazione della Cavatassi srl ha provveduto a rettificare l'importo dei ricavi futuri in euro 27.000, somma corrispondente all'ammontare dei canoni incassati dalla società Miracasa dalla data di presentazione del ricorso di ammissione al concordato per il periodo di locazione fino al 13.04.2017.

12.2) Rettifiche alla consistenza del passivo

12.2.1) Debiti verso fornitori

TAB. 1 DEBITI V/FORNITORI							
DESCRIZIONE PASSIVO	valore contabile	compensazioni	valore di realizzo previsto nella domanda	Rettifica commissario	valore di realizzo previsto dal commissario	privilegio	chirografario
Debiti v/fornitori	304.878	11.393	293.485	-1.186	292.299	63.388	228.910
Fatture da ricevere	49.963	0	49.963	0	49.963	9.750	40.213
TOTALE DEBITI V/FORNITORI	354.841		343.448	-1.186	342.262	73.138	269.123

La quantificazione dei debiti verso fornitori, al netto delle compensazioni con i crediti, nonché la determinazione della loro causa di prelazione è stata effettuata sulla base dell'incrocio tra le dichiarazioni di credito e/o estratti conto inviati dai creditori al commissario e le risultanze contabili della società ricorrente. Laddove i creditori non abbiano trasmesso alcuna dichiarazione o estratto conto, il commissario ha necessariamente dovuto effettuare la quantificazione sulla scorta delle sole risultanze contabili tenuto conto ai fini della determinazione della causa di prelazione di quanto riportato nella domanda di ammissione al concordato.

Rispetto alla domanda di ammissione al concordato, a seguito delle rettifiche apportate, il saldo complessivo dei debiti verso fornitori, comprensivi dei debiti per fatture da ricevere, si modifica in Euro 342.262 di cui euro 73.138 privilegiati ed euro 269.123 chirografari.

12.2.2) Debiti tributari

Nella tabella seguente si evidenziano le singole voci che rappresentano il debito complessivo iscritto in contabilità alla data del 10.06.2016:

TAB. 2 DEBITI TRIBUTARI			
DEBITI TRIBUTARI	IMPORTO	PRIVILEGIO	CHIROGRAFO
ERARIO C/IVA	107.602	107.602	
ERARIO C/DEBITI IMPOSTA (IRAP)	5.180	5.180	
ERARIO C/RATEIZZAZIONE	8.962	8.962	
ERARIO C/IRPEF PROFESSIONISTI	4.812	4.812	
ERARIO C/IRPEF DIPENDENTI	35.399	35.399	
ERARIO C/IRPEF AMMINISTRATORI	5.596	5.596	
ERARIO DEBITI PER IMPOSTE	103.052	103.052	
TOTALE DEBITI TRIBUTARI	270.602	270.602	-

In riferimento alla voce “ Erario debiti per Imposte” la società ricorrente rappresenta che il debito è relativo a tre atti di adesione regolarmente perfezionati dalla Miracasa srl mediante il pagamento delle prime rate previste dei pagamenti dilazionati. Nel proprio ricorso la società richiamando la recente giurisprudenza tributaria (C.T. Provinciale Milano 09/2/2016 n.1307/9/2016; C.T. Provinciale Milano 22/4/2016 n.3675/40/2016; C.T. Regionale Lombardia n.1779/27/2016) non procede ad un ricalcolo delle sanzioni relative agli atti di adesione motivando che il mancato pagamento delle rate successive alla prima deve intendersi causato da un evento di forza maggiore atteso che non è possibile ex lege effettuare ulteriori pagamenti post presentazione del concordato pena la lesione della par condicio creditorum.

Si specifica che i valori dei debiti tributari indicati in tabella 2 non tengono conto delle sanzioni per il mancato pagamento. Al riguardo si rinvia al paragrafo 12.2.5 “Debiti extra contabili” della presente relazione per la trattazione delle stesse.

Il Commissario a seguito di verifica delle risultanze contabili conferma gli importi inseriti nel ricorso per euro 270.602.

12.2.3) Debiti previdenziali

I debiti previdenziali, iscritti nel ricorso di presentazione del concordato, sono quantificati in euro 74.591.

TAB. 3 DEBITI PREVIDENZIALI		
DEBITI PREVIDENZIALI	IMPORTO	PRIVILEGIO
INPS C/CONTRIBUTI	34.144	34.144
CONTR.INPS. 12% SU COMP.AMM.RE	1.057	1.057
INPS C/RATEIZZAZIONE	10.425	10.425
INPS C/CRATEIZ.PTR.89374/15	24.572	24.572
INPS AMMIN.C/RATEIZ.PTR91869	4.392	4.392
TOTALE DEBITI PREVIDENZIALI	74.591	74.591

In assenza di riscontro alla comunicazione di richiesta di precisazione del credito inviata tramite pec in data 14.11.2016 alla direzione provinciale inps di Ascoli Piceno, il commissario conferma gli importi inseriti nel ricorso pur essendo stati verificati sulla base delle sole risultanze contabili.

12.2.4) Altri debiti

Gli altri debiti sono così ripartiti:

Debiti verso dipendenti Euro 144.880 al privilegio. Si precisa che gli stessi sono al lordo delle ritenute fiscali ed al netto dei contributi previdenziali.

TAB. 4 DEBITI VERSO IL PERSONALE DIPENDENTE			
DEBITI VERSO IL PERSONALE DIPENDENTE	IMPORTO	PRIVILEGIO	CHIROGRAFO
FRANCIA LUCA	31.658	31.658	-
GRECO ANTONIO	18.931	18.931	-
LAZZARI SIMONA	40.974	40.974	-
PERSIA ALBERTO	9.052	9.052	-
MORETTI FRANCA	3.976	3.976	-
VAGNONI GIOVANNI	14.984	14.984	-
VAGNONI MARCO	25.306	25.306	-
TOTALE DEBITI VERSO IL PERSONALE DIPENDENTE	144.879	144.879	-

Il sottoscritto ha provveduto alla riconciliazione tra la documentazione contabile e le buste paga dei singoli dipendenti non pagate confermando i valori riportati nel ricorso dalla società.

Debiti diversi, iscritti nel ricorso di ammissione al concordato per euro 29.147.

Di seguito il dettaglio:

TAB. 5 DEBITI DIVERSI					
DEBITI DIVERSI	VALORE CONTABILE	RETTIFICHE COMMISSARIO	VALORE CONCORDATARIO	PRIVILEGIO	CHIROGRAFO
BIANCUCCI GIUSEPPE	17.195	-	17.195	17.195	
UIL UNIONE ITALIANA LAVORATORI (TRATTENUTE SINDACALI)	126	-	126	126	
COMUNE DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO SERVIZIO AFFISSIONI	590	-	590	590	
COMUNE DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO SERVIZIO TARI	2.704	2.231	4.935	4.935	
COMUNE DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO IMU	5.623	3.153	8.776	8.776	
CONDOMINIO RUBINO	2.909	-	2.909	-	2.909
TOTALE DEBITI DIVERSI	29.147	5.384	34.531	31.622	2.909

Al riguardo con comunicazione del 09.12.2016 il comune di San Benedetto del Tronto rileva il proprio credito in Euro 13.711 comprensivo della tassa comunale IMU 2015-2016 e TARI 2015-2016. Il commissario recepisce il credito così come rappresentato dal creditore.

In riferimento al debito verso Biancucci Giuseppe, lo stesso è relativo all'affitto di una parte dell'immobile in cui veniva svolta l'attività. I canoni di affitto relativi al contratto in essere con il

Sig. Biancucci sono da considerarsi in prededuzione a far data dal 10.06.2016 mentre con riferimento al debito esistente a detta data lo stesso è da considerarsi al privilegio art. 2764.

Pertanto rispetto alla domanda di ammissione al concordato, a seguito delle rettifiche apportate, l'importo complessivo dei debiti diversi è pari ad euro 34.531 di cui euro 31.622 al privilegio ed euro 2.909 al chirografo.

Debiti verso Casciaroli Mario e Remo

TAB. 6 DEBITI VERSO CASCIAROLI			
DEBITI VERSO CASCIAROLI	IMPORTO	PRIVILEGIO	CHIROGRAFO
CASCIAROLI REMO SURROGA BPT	200.000	-	200.000
CASCIAROLI MARIO SURROGA BPT	200.000	-	200.000
TOTALE DEBITI VERSO CASCIAROLI	400.000	-	400.000

Tali debiti traggono origine dalla transazione effettuata con la Banca Picena Truentina Credito Cooperativa, creditrice a sua volta della somma complessiva di euro 475.081 nei confronti della società Miracasa srl. I sig.ri Casciaroli hanno estinto il debito della Miracasa srl provvedendo al pagamento di Euro 400.000 ed in conseguenza di ciò sono stati surrogati nei diritti di credito vantati dalla Banca Picena Truentina nei confronti della società Miracasa ex art.1203 c.c. per l'importo di euro 8.404,17 in privilegio ipotecario ed euro 391.595,84 in chirografo.

Si precisa che i sig.ri Casciaroli hanno rinunciato al privilegio ipotecario su Euro 8.404,17 e si sono resi disponibili altresì a postergare la loro posizione chirografaria nell'eventualità che la liquidazione dei beni non permettesse una soddisfazione dei residui creditori chirografari pari almeno al 20% del rispettivo credito.

12.2.5) Debiti extra contabili

Nel ricorso di ammissione al concordato preventivo la società ha tenuto conto delle seguenti voci di debito che allo stato non risultano dalla situazione contabile al 10.06.2016:

DEBITI EXTRA CONTABILI	IMPORTO	PRIVILEGIO	CHIROGRAFO
DEBITO V/AVV.MARROZZINI	2.537	2.537	
DEBITO V/AVV.TIDEI	18.640	18.640	
IMPOSTE E SANZIONI ANNO 2014	4.747	4.747	
SANZIONI TRIBUTARIE	15.859	15.859	
SANZIONI PREVIDENZIALI	3.520	1.760	1.760
TOTALE DEBITI EXTRA CONTABILI	45.304	43.544	1.760

In aggiunta, si segnala l'omesso versamento dell'imposta di registro per il canone di locazione relativo al contratto anno 13 serie 3 num.002170 per la scadenza del 06/04/2015 per un importo comprensivo di interessi e sanzioni di euro 399,99.

In riferimento alle sanzioni tributarie, prendendo in esame il debito "erario debiti per imposte" si segnala che la società, richiamando la recente giurisprudenza tributaria (C.T. Provinciale Milano 09/2/2016 n.1307/9/2016; C.T. Provinciale Milano 22/4/2016 n.3675/40/2016; C.T. Regionale Lombardia n.1779/27/2016) non procede ad un ricalcolo delle sanzioni relative agli atti di adesione motivando che il mancato pagamento delle rate successive alla prima deve intendersi causato da un evento di forza maggiore atteso che non è possibile ex lege effettuare ulteriori pagamenti post presentazione del concordato pena la lesione della par condicio creditorum. Seguendo lo stesso principio anche sugli altri debiti tributari la società ricorrente ha conteggiato le sanzioni per omesso versamento nella percentuale ridotta del 10%, e non in misura piena.

Il Commissario ritiene condivisibile la scelta operata dalla società ricorrente in merito alle sanzioni degli atti di adesione confermando quindi gli importi indicati nel ricorso. Al contrario ritiene che per gli altri debiti tributari non vi siano le condizioni per l'applicazione delle sanzioni in misura ridotta dovendosi considerare le sanzioni nella misura piena del 30% per un ammontare complessivo di euro 47.576.

Pertanto il debito complessivo extra contabile viene rettificato nel modo seguente:

TAB. 7 DEBITI EXTRA CONTABILI					
DEBITI EXTRA CONTABILI	VALORE CONTABILE	RETTIFICHE COMMISSARIO	VALORE CONCORDATARIO	PRIVILEGIO	CHIROGRAFO
DEBITO V/AVV.MARROZZINI	2.537	-	2.537	2.537	-
DEBITO V/AVV.TIDEI	18.640	-	18.640	18.640	-
IMPOSTE E SANZIONI ANNO 2014	4.747	-	4.747	4.747	-
SANZIONI TRIBUTARIE	15.859	31.717	47.576	47.576	-
SANZIONI PREVIDENZIALI	3.520	-	3.520	1.760	1.760
IMPOSTA DI REGISTRO 2015		-	400	400	-
TOTALE DEBITI EXTRA CONTABILI	45.304	31.717	77.421	75.661	1.760

13) RIEPILOGO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE E SUO VALORE RETTIFICATO DAL COMMISSARIO GIUDIZIALE

Le attività svolte e descritte nei precedenti punti determinano una nuova consistenza delle poste attive e passive che assumono i seguenti valori:

TABELLA: SITUAZIONE PATRIMONIALE RETTIFICA DAL COMMISSARIO

DESCRIZIONE ATTIVO	VALORI AL 10.06.2016	RETTIFICHE	VALORE COMMISSARIO
Terreni e Fabbricati netto fondi	600.000	-7.150	592.850
Impianti e macchinari netto fondi di cui:	29.210	-29.210	0
Impianti			0
Attrezzature			8.604
Automezzi netto fondi	15.000	-3.000	12.000
Mobili e arredi netto fondi	28.690	-2.869	25.821
Macchine elettroniche netto fondi	7.833	-783	7.050
Rimanenze merci	176.154	-17.615	158.538
Crediti v/altri	12.206	853	13.059
Cassa	1.080	0	1.080
Clienti Imprese	140.215	-14.021	126.193
Clienti privati	66.420	-6.642	59.778
Banche	276	0	276
Debiti v/inail	853	0	853
TOTALE ATTIVO	1.077.936		1.006.102
Affitto azienda	81.000	0	27.000
TOT ATTIVO RETTIFICATO	1.158.936	-125.834	1.033.102

DESCRIZIONE PASSIVO	VALORI AL 10.06.2016	RETTIFICHE	VALORE COMMISSARIO
Debiti tributari	270.602	0	270.602
Debiti previdenziali	74.591	0	74.591
Altri debiti:		0	
debiti verso casciaroli	400.000	0	400.000
debiti diversi	29.147	5.384	34.531
Debiti verso dipendenti	144.880	-1	144.879
Fornitori	343.448	-1.186	342.262
debiti extra contabili:	45.304	400	45.704
TOTALE PASSIVO	1.307.972	4.597	1.312.569
spese di procedura	185.355	33.661	219.016
TOT PASSIVO RETTIFICATO	1.493.326	38.259	1.531.585

14) LE SPESE DI PROCEDURA

La società ricorrente, a seguito dei chiarimenti richiesti dal Tribunale di Ascoli Piceno nella fase di ammissione al concordato preventivo, dettaglia le spese in prededuzione distinguendo tra spese di procedura che concorrono a formare la base di calcolo per quantificare il deposito ex art.162, il cui importo è euro 123.255 e le altre spese prededucibili di importo pari ad euro 95.762 così per complessivi euro 219.017.

Le spese che concorrono a formare la base di calcolo per quantificare il deposito ex art.162, co IV L.F. sono le seguenti:

Spese di procedura ex art 162	IMPORTO
Compenso commissario giudiziale	58.240
Compenso perito beni mobili	2.080
Compenso perito beni immobili	3.120
Compenso cancelliere	500
Spese di pubblicazione decreto di apertura concordato	50
Spese di trascrizione decreto di apertura concordato	300
Spese di notifica e di comunicazione atti della procedura	200
Contributo unificato giudizio di omologa	125
Imposta di registro decreto di omologazione	200
Compenso liquidatore	58.240
Altre spese	200
Totale	123.255

Le altre spese prededucibili sono le seguenti:

Altre spese prededucibili	IMPORTO
Spese legali per recupero crediti	15.600
Compenso professionisti per accesso procedura	37.284
Interessi legali su privilegiati	5.158
Commercialista periodo procedura	8.320
Affitto immobile Biancuccu	19.800
Affitto immobile Eleuteri	9.600
Totale	95.762

Il commissario ritiene di non dover apportare nessuna rettifica alle spese in prededuzione così determinate.

15) ELENCO DEI CREDITORI E LE VERIFICHE DELLE POSTE PASSIVE

In relazione all'analisi ed all'indicazione del passivo della società ricorrente, il commissario rammenta che nel concordato preventivo manca una fase di accertamento dello stato passivo e che quindi l'esclusione o meno da parte della società ricorrente o del commissario di un creditore come privilegiato dal relativo elenco non né comporta il riconoscimento della qualifica, se non ai fini del voto. In caso di contestazione della natura del credito la controversia non può che essere risolta attraverso un giudizio ordinario.

Inoltre, in ordine all'esclusione di un creditore come privilegiato, si pone con particolare riferimento ai privilegi speciali la problematica della verifica della concreta esistenza, nel patrimonio della società debitrice, del bene su cui il privilegio dovrebbe esercitarsi ed, in caso positivo, della sua capienza soddisfacente.

In relazione a tale problematica il commissario ha ritenuto dover procedere ad una doverosa analisi delle singole poste debitorie della società, anche in relazione alla concreta esistenza dei beni sui quali i privilegi possono o potrebbero concretamente essere esercitati ed alla loro capienza soddisfacente.

L'indicazione delle posizioni passive della società ricorrente suddivise fra creditori chirografari e privilegiati è riportata nell'allegato n. 5 elenco creditori.

La quantificazione dei crediti chirografari è stata effettuata sulla base dell'incrocio fra le dichiarazioni di credito o estratto conto inviati dai creditori al commissario e le risultanze contabili della società ricorrente. Laddove i creditori non abbiano trasmesso alcuna dichiarazione o estratto conto, il commissario ha necessariamente dovuto effettuare la quantificazione sulla scorta delle sole risultanze contabili.

La cristallizzazione delle posizioni patrimoniali del debitore, con effetto dalla data di ammissione al concordato, ha determinato tutte le sue conseguenze, anche in tema di compensazione e di applicazione della disposizione di cui all'art.56 L.F.

La compensazione, pertanto, opera limitatamente alle obbligazioni che sono sorte prima dell'inizio del concordato, anche ai fini dell'entità dei crediti ammessi al voto.

16) LA VALUTAZIONE DEL FABBISOGNO PER L'ESECUZIONE DELLA PROPOSTA

Dalle valutazioni delle poste attive e passive del concordato effettuate dal commissario, consegue che il fabbisogno complessivo ed il fabbisogno concordatario possono essere così determinati:

DESCRIZIONE	FABBISOGNO	
	complessivo	concordatario
TOTALE DEBITI VERSO FORNITORI	73.138	73.138
TOTALE DEBITI TRIBUTARI	270.602	270.602
TOTALE DEBITI PREVIDENZIALI	74.591	74.591
TOTALE DEBITI VERSO IL PERSONALE	144.879	144.879
TOTALE DEBITI DIVERSI	31.622	31.622
TOTALE DEBITI EXTRA CONTABILI	75.661	75.661
TOTALE DEBITI PRIVILEGIATI	670.494	670.494
TOTALE DEBITI VS FORNITORI	269.123	135.046
TOTALE ALTRI DEBITI	404.669	203.063
TOTALE CHIROGRAFARI	673.792	338.109
SPESE PREDEDUCIBILI	219.016	219.016
TOTALE FABBISOGNO CONCORDATO	1.563.302	1.227.619

La differenza tra gli importi delle due colonne “complessivo” e “concordatario” si trova unicamente tra i chirografari, in quanto nella determinazione del fabbisogno concordatario si è tenuto conto del 50,18% (percentuale prevista dalla proposta concordataria) calcolato sul complesso dei crediti chirografari; e ciò in quanto la stessa proposta prevede il pagamento integrale dei crediti privilegiati e delle spese prededucibili.

Il complesso delle disponibilità del concordato è stato stimato e valutato nel precedente paragrafo “riepilogo della situazione patrimoniale e suo valore rettificato” ed ammonta ad euro 1.033.102.

Pertanto nella situazione attuale il commissario rileva l’insufficienza delle disponibilità per la copertura del fabbisogno concordatario come da proposta della ricorrente, rappresentando che allo stato è verosimile che la proposta concordataria consenta il pagamento al 100% dei crediti privilegiati e delle spese prededucibili e del 24,30% dei creditori chirografari.

Infatti:

ATTIVO REALIZZABILE	1.033.102
PAGAMENTO SPESE PROCEDURA	219.016
PAGAMENTO PRIVILEGIATI	670.493

ARRIVO RESIDUO CHIROGRAFARI	143.593
CHIROGRAFARI	673.792

PERCENTUALE CHIROGRAFARI: $\frac{143.593}{673.792} \times 100 = 21,31\%$

Si rappresenta che la percentuale come sopra determinata tiene conto delle sanzioni tributarie rettificata in aumento di euro 31.717 per effetto del ricalcolo nella misura piena del 30%. (si veda capitolo 12.2.5 pagina 28).

Nel caso in cui venisse confermata da parte del Tribunale di Ascoli Piceno, su impulso della società ricorrente, la tesi dell'applicazione delle sanzioni al 10% in forza della recente giurisprudenza tributaria (C.T. Provinciale Milano 09/2/2016 n.1307/9/2016; C.T. Provinciale Milano 22/4/2016 n.3675/40/2016; C.T. Regionale Lombardia n.1779/27/2016) la percentuale destinata al soddisfacimento dei creditori chirografari aumenterebbe passando al 26,02%.

Infatti:

ATTIVO REALIZZABILE	1.033.102
PAGAMENTO SPESE PROCEDURA	219.016
PAGAMENTO PRIVILEGIATI	638.776
ARRIVO RESIDUO CHIROGRAFARI	175.310
CHIROGRAFARI	673.792
PERCENTUALE CHIROGRAFARI	26,02%

PERCENTUALE CHIROGRAFARI: $\frac{175.310}{673.792} \times 100 = 26,02\%$

17) CREDITORI AMMESSI ALLA VOTAZIONE

L'allegato n. 3 alla presente relazione costituisce l'elenco dei creditori chirografari con indicazione degli importi da considerare ai fini della votazione, salva ed impregiudicata ogni questione sull'entità e la natura dei crediti.

I creditori risultano essere N° 74 per un ammontare di crediti chirografari ammessi al voto di complessivi euro 673.792.

La proposta di concordato sarà quindi approvata, a norma dell'art. 177 L.F. se raccoglierà il voto favorevole dei creditori chirografari che rappresentino la maggioranza dei crediti ammessi al voto, più precisamente se raccoglierà i voti favorevoli di crediti superiori a euro 336.896.

18) VALUTAZIONI DEL COMMISSARIO

La valutazione della proposta concordataria

Il combinato dei prospetti al capitolo 16 “la valutazione del fabbisogno per l'esecuzione della proposta” evidenziano che nella situazione attuale sussistono i presupposti per il soddisfacimento del 100% dei creditori privilegiati, del pagamento totale delle spese in prededuzione, ed una percentuale del 21,31% per il soddisfacimento dei creditori chirografari.

Considerazioni generali sulle poste dell'attivo concordatario

Va evidenziato che la proposta concordataria ed il piano che la supporta si basano sull'ipotesi di cessione di tutti gli elementi di patrimonio valorizzati nel piano. Ne consegue che valori di realizzo dei beni minori di quelli indicati nel piano, andranno ad incidere in maniera considerevole sulla percentuale di soddisfacimento dei creditori chirografari tenuto conto anche che a seguito delle rettifiche operate dal commissario la percentuale di soddisfacimento dei creditori chirografari si è ridotta al 21,31%.

Esistono infatti alcune poste attive che pur, richiedendo una prudenziale apprezzamento in termini di valutazione, presentano prevedibili difficoltà di realizzazione nell'ambito della procedura. Tra queste vi sono la voce crediti verso clienti, con le difficoltà legate alla riscossione dei crediti da attuarsi con ogni probabilità mediante azione legale e la voce immobili, rappresentata dall'unico immobile di proprietà della società ricorrente per cui non si può non considerare la possibilità di realizzi inferiori rispetto a quelli peritali.

I tempi prevedibili per l'esecuzione del concordato

Nel ricorso di ammissione al concordato preventivo la società stima in quattro anni dall'omologa del Tribunale il periodo concordatario. Richiamando quanto esposto nel paragrafo precedente, la conseguenza diretta è che i tempi di esecuzione del concordato dipenderanno essenzialmente dalla liquidazione dei beni ceduti ai creditori con particolare riferimento ai crediti ed all'immobile.

La situazione alternativa del fallimento

Il commissario ritiene opportuno procedere ad alcune considerazioni sui vantaggi per i creditori della procedura di concordato preventivo rispetto a quella del fallimento. Va evidenziato che la procedura di concordato consente la conservazione degli assets aziendali mediante l'affitto di azienda e la vendita a valorizzazione di mercato dei cespiti quali il magazzino. E' altresì verosimile che rispetto al concordato i tempi più lunghi del fallimento unitamente ad un deprezzamento dei beni per effetto della vendita non più a valore di mercato ma nell'ambito fallimentare possa determinare degli svantaggi in capo alla massa dei creditori in tema di realizzo dell'attivo.

Inoltre nel caso specifico del piano su cui si basa la proposta concordataria è prevista, condizionatamente all'omologa del concordato, la rinuncia al proprio credito da parte di alcuni creditori, nonché la disponibilità da parte dei sig.ri Casciaroli a postergare il loro credito rispetto agli altri creditori chirografari.

19) CONCLUSIONI

Il commissario Giudiziale, considerate la complessità dei rapporti giuridici ed economici in essere, ritiene di dare, allo stato, una valutazione positiva sulla proposta di concordato, riservandosi, tuttavia di esprimere il proprio definitivo parere nei termini di cui all'art. 180, co.3 L.F.

20) ELENCO DEGLI ALLEGATI

1. Situazione economico patrimoniale al 10.06.2016
2. Elenco cespiti immobilizzazioni tecniche
3. Elenco creditori chirografari
4. Elenco creditori privilegiati
5. Elenco creditori

Il commissario giudiziale ringrazia l'onorevole Tribunale per la fiducia concessagli

Con osservanza

San Benedetto del Tronto, lì 12.01.2017

IL COMMISSARIO GIUDIZIALE

Dott. Mario Petrocchi

MARIO PETROCCHI