



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ  
*Sezione Civile-Fallimentare*

Il Tribunale, riunito in camera di consiglio e composto dai seguenti magistrati:

dott. Rossella Talia	Presidente
dott. Barbara Vacca	Giudice rel. ed estensore
dott. Maria Cecilia Branca	Giudice

Nel procedimento di Concordato preventivo R.G. n. 18/2020, cui è riunita l'istanza di fallimento n. 53/2020, ha pronunciato i seguenti contestuali provvedimenti

**DECRETO di improcedibilità ex artt. 179 e 162 l.f.**

**SENTENZA di fallimento**

Su istanza depositata in data 17/07/2020 da

**CREDIT AGRICOLE CARIPARMA SPA** (c.f. 02113530345), rappresentato e difeso dall'avv. **COMPAGNI DAVIDE** (c.f. CMPDVD75A15G224R) ed elettivamente domiciliato presso il suo studio legale sito a Forlì, Via J. Allegretti, 17

nei confronti di

**IMMOBILIARE CAVENAGO 84 SNC DI CHIARINI DARIO & C.** (C.F. e n. iscrizione al Registro Imprese 06245960155, P.I. 02207060407 e REA FO-249964), con sede legale in Cesena, viale Europa n. 655.

\*\*\*

Va premesso che la società **IMMOBILIARE CAVENAGO 84 SNC DI**



**CHIARINI DARIO & C.** ha depositato in data 26/09/2020 una domanda di concordato preventivo con riserva di deposito della proposta e del piano nel termine di cui ha chiesto l'assegnazione.

In data 26/03/2021, nel rispetto del termine concesso con decreto del 01/10/2020, come successivamente prorogato, è stata depositata la proposta concordataria di tipo liquidatorio con il relativo piano e la documentazione prevista dall' art. 161, 2° e 3° c., l. fall..

Questo Tribunale, con decreto in data 07/04/2021, ha dichiarato aperta la procedura di concordato preventivo.

La proposta concordataria liquidatoria, si fondava, in sintesi, sui seguenti elementi:

A) liquidazione dei beni immobili costituenti la quasi totalità dell'attivo patrimoniale, compresi gli immobili, originariamente condotti in locazione finanziaria dalla Unicredit Leasing Spa, ora Relais SPV S.r.l., con contratti risolti per inadempimento del conduttore, rimasti nella disponibilità della società debitrice, previo accordo con la locatrice (per questi ultimi, ai sensi dell'art. 169-bis quarto comma L.F., le somme che formeranno l'attivo concordatario sono rappresentate dalla differenza tra l'importo ricavato dalla vendita rispetto al credito residuo in linea capitale);

B) incasso dei crediti da parte del liquidatore, riferiti principalmente ad alcuni canone di affitto degli immobili concessi in locazione a terzi;

C) realizzazione di risorse liquide, oltre alla giacenza bancaria riscontrata alla data del 26.09.2020, frutto dell'incasso degli affitti per i contratti attualmente in corso, almeno fino al momento della vendita degli immobili locati.

D) destinazione del ricavato al soddisfacimento dei creditori sociali.

A fronte di un attivo risultante dalla situazione contabile alla data di riferimento del 26/09/2020 pari a € 3.702.537 ed un passivo di € 6.436.840, la proposta formulata dalla società prevedeva un attivo concordatario di € 7.471.100 (di cui € 4.030.888 provenienti dalla cessione degli immobili in leasing) ed un passivo, comprensivo



delle spese in prededuzione per gli organi della procedura ed i consulenti della società di € 8.658.336,51.

Tale attivo, nell'arco di durata del piano, previsto in cinque anni dall'omologa, avrebbe consentito:

- il pagamento integrale delle spese prededucibili quantificate in complessivi € 589.124,15, di cui € 145.600 per spese di giustizia (comprehensive del compenso dei Commissari per € 135.200 e del compenso dei periti nominati dal tribunale per € 10.400), € 279.524,15 per i compensi pattuiti con i consulenti della società, compresi i professionisti attestatori, € 104.000 quale compenso per il nominando liquidatore giudiziale e € 60.000 per costi di funzionamento della società per i tre anni di durata;
- il pagamento delle spese specifiche gravanti sugli immobili per IMU/TASI e oneri condominiali rispettivamente per complessivi € 179.031 e € 40.599;
- il pagamento dei creditori con privilegio ipotecario nei limiti della capienza dei beni, come da relazione ex art. 160, comma 2, l.fall., per un importo stimato in € 2.416.958,68;
- il pagamento integrale dei creditori con privilegio mobiliare pari a € 2.172.587,34 (di cui € 63.053,02 per professionisti e € 2.900 per imprese artigiane), comprensivo del debito verso l'Erario ed enti previdenziali entro tre anni dall'omologa sulla base della proposta presentata ex art. 182-ter l.fall. in data 31/03/2021;
- il pagamento dei creditori chirografari non divisi in classi e comprendente la parte degradata al chirografo dei creditori privilegiati incapienti, nella misura del 64,73% per un importo di € 2.072.799,84 (di cui € 1.003.017,86 riferito a Berenice SPV, già Carim) entro cinque anni.

Ai soli fini del voto era stata prevista un'apposta classe per i creditori postergati senza previsione di soddisfacimento, rappresentati dal socio Chiarini Andrea con credito di € 279.454,17 che ha espressamente accettato la postergazione, condizionata all'omologa.

Svoltasi l'adunanza dei creditori nella data del 16/12/2021, così rinviata quella



prevista nel decreto di apertura, all'esito del decorso dei 20 giorni per le adesioni, i Commissari giudiziali hanno comunicato il mancato raggiungimento delle prescritte maggioranze ed è stata quindi fissata, con decreto collegiale del 13/01/2022, l'udienza ex art. 179 l.fall. e art. 15 l.fall. stante la pendenza di istanza di fallimento, delegandone lo svolgimento al giudice relatore.

All'udienza del 24/02/2022, rigettata la richiesta di rinvio formulata dal difensore della società per consentire la costituzione di un nuovo difensore a fronte dell'avvenuta rinuncia al mandato e avendo il difensore del creditore già istante il fallimento Credit Agricole, nell'occasione anche in rappresentanza del creditore Berenice SPV, insistito sulla richiesta di fallimento, gli atti sono stati rimessi al Collegio.

Va in primo luogo confermato il rigetto della richiesta di rinvio dell'udienza.

La rinuncia al mandato difensivo da parte degli avvocati Creazzo e Trolese è avvenuta in data 02/02/2022, quando la società e i suoi soci illimitatamente responsabili erano già da tempo a conoscenza che non erano stato raggiunte le maggioranze per l'approvazione del concordato (il decreto collegiale in cui sono stati comunicati gli esiti del voto risale al 13/01/2022 ed è stato comunicato alle parti interessate il 14/01/2022) e che risultava pendente sin dal luglio 2020 istanza di fallimento.

Tra la comunicazione dell'avvenuta rinuncia al mandato (p.e.c. del 02/02/2022) e l'udienza fissata per gli incumbenti di cui agli artt. 179 e 15 l.fall. sono passati ben 22 giorni, con la conseguenza che la società e i suoi due soci, ove avessero voluto, avrebbero avuto tutto il tempo per munirsi di un nuovo difensore e presenziare all'udienza.

Ciò chiarito, rileva il Tribunale che non essendo state raggiunte le prescritte maggioranze (Berenice SPV, titolare di un credito pari al 66,43% ha espresso voto negativo, con conseguente mancato raggiungimento sia della maggioranza assoluta che quella delle classi), non può che seguire la declaratoria di improcedibilità della domanda di concordato preventivo.



A questo punto, cessata la causa che aveva giustificato il mancato esame dell'istanza di fallimento a suo tempo presentata da Credit Agricole (il cui procedimento RG 53/2020 è stato riunito al presente), deve, dunque, procedersi a valutare la sussistenza delle condizioni per la dichiarazione di fallimento.

Nessun dubbio vi è sulla natura di soggetto fallibile (Immobiliare Cavenago 84 è società esercente attività commerciale nel settore immobiliare) e sul superamento delle soglie di cui all'art. 1 l.fall., come già valutato in sede di ammissione alla procedura concordataria (i valori dell'attivo patrimoniale e dell'indebitamento sono ben superiori alle soglie di € 300.000 e di € 500.000 previste) .

Innegabile è anche la situazione di grave insolvenza.

A fronte di un indebitamento complessivo alla data di deposito della domanda prenotativa di € 6.436.840 (senza, quindi, considerare gli oneri sorti a seguito della procedura concordataria), l'attivo è pari a € 3.702.537.

Nella stessa relazione ex art. 172 l.fall., oltre alle criticità ivi segnalate in merito alla effettiva realizzabilità dell'attivo indicato in € 6.288.389,70 (buona parte del quale derivante dal valore degli immobili oggetto di contratti di leasing risolti) il passivo è stato determinato in ca. nove milioni di euro (a fronte della inferiore misura prevista dalla società pari a € 8.600.399), con conseguente possibilità di soddisfare integralmente i costi della procedura e i creditori privilegiati nei limiti di capienza dei beni e destinare ai creditori chirografari, collocati in un' unica classe, la percentuale del 26,62% (a fronte di quella del 64,73% prevista nella proposta ma ritenuta non concretamente realizzabile).

Tale notevole divario tra attivo e passivo costituisce elemento di per sé già idoneo ad integrare la situazione di insolvenza, tanto che la stessa Immobiliare Cavenago 84, a fronte dell'istanza di fallimento presentata da Credit Agricola Italia, aveva percorso la via concordataria proprio per tentare di porre rimedio alla propria situazione. L'esito negativo di tale strada, determinato propria dalla sfiducia del principale creditore bancario che ha espresso voto negativo, attesta con evidenza la condizione di irreversibile insolvenza in cui si trova la società.



Ricorrono, pertanto, le condizioni per la dichiarazione di fallimento della società Immobiliare Cavenago 84 S.n.c., nonché, ai sensi dell' art 147 L.F., dei due soci illimitatamente responsabili Chiarini Dario e Cavallucci Elisa.

Per garantire la continuità del lavoro già svolto nella fase concordataria, nell'ottica dei principi di economicità e speditezza, si ritiene opportuno nominare al ruolo di Curatori le stesse professioniste che hanno già svolto quello di Commissari giudiziali, non sussistendo motivi di incompatibilità.

**P.Q.M.**

visti gli artt. 163, 2° c., 179 l. fall.,

**DICHIARA L'IMPROCEDIBILITÀ**

della proposta di concordato preventivo presentata dalla **IMMOBILIARE CAVENAGO 84 SNC DI CHIARINI DARIO & C.** in data 26/03/2021 (preceduta da domanda con riserva depositata il 26/09/2020), già dichiarata ammissibile ai sensi dell'art. 163 l. fall. con decreto in data 07/04/2021, e dispone la trasmissione immediata del presente provvedimento al registro delle imprese per la pubblicazione e la cancellazione della precedente iscrizione effettuata ai sensi dell' art. 161, 5° c., l. fall..

**DICHIARA**

il fallimento della società **IMMOBILIARE CAVENAGO 84 SNC DI CHIARINI DARIO & C.** (C.F. 06245960155, P.I. 02207060407 e REA FO- 249964), con sede legale in Cesena, viale Europa n. 655 nonché dei soci illimitatamente responsabili **CHIARINI DARIO** n. Cesena il 17/01/1944 (c.f. CHRDRA44A17 C5730) e **CAVALLUCCI ELISA** n. Galeata (FO) il 24/10/1945 (c.f. CVLLSE 45R64 D867J), entrambi residenti a Cesena, via Celincordia n. 110

**NOMINA**

Giudice Delegato la dott.ssa **BARBARA VACCA**

Curatrici l' avv. **LARA TORDI** e la dott.ssa **BARBARA TAMPIERI** con studi



professionali a Forlì, rispettivamente in Viale Matteotti n. 105 e in via Giove Tonante n. 16

### ORDINA

Al legale rappresentante di depositare entro tre giorni i bilanci e le scritture contabili e fiscali obbligatorie, nonché l'elenco dei creditori, nella cancelleria fallimentare di questo Tribunale.

### FISSA

il giorno 15/06/2022 ore 09:30, per lo svolgimento dell'adunanza per l'esame dello stato passivo davanti al predetto Giudice Delegato

### ASSEGNA

ai creditori e ai terzi che vantano diritti reali su cose in possesso del fallito, termine perentorio fino a trenta giorni prima della data dell'adunanza di cui sopra per la presentazione secondo le modalità previste dall'art. 93 l.fall. (trasmissione all'indirizzo p.e.c. del curatore indicato nell'avviso di cui all'art. 92 l.fall.) delle domande di ammissione al passivo dei crediti e di restituzione o rivendica di beni mobili o immobili.

### DISPONE

che la presente sentenza sia notificata, comunicata, pubblicata e trasmessa secondo quanto previsto dall'art. 17 L.F. (come novellato dal D.Lgs. n. 169/2007) a cura della Cancelleria entro il giorno successivo al deposito.

La presente sentenza è provvisoriamente esecutiva.

Così deciso a Forlì, nella camera di consiglio del 24/02/2022

Il Presidente

*dott. Rossella Talia*

Il Giudice est.

*dott. Barbara Vacca*

