

TRIBUNALE DI ANCONA
PROPOSTA DI CONCORDATO MINORE CON PROSECUZIONE IN VIA INDIRETTA
DELL'ATTIVITÀ EX ART. 74, COMMA 1, D.LGS. N. 14/2019

Il sottoscritto **Adriano Montalbini**, nato ad Arcevia (AN) il 19.01.1966, C.F. MNTDRN66A29A366M, residente in Arcevia (AN) Fraz.ne Magnadorsa n.95, in qualità di legale rappresentante della società **STALLA SAN FORTUNATO SOCIETA' COOPERATIVA AGRICOLA** con C.F. 82001730421 - P.I. 00325720423, avente sede a Serra de' Conti in via San Fortunato n. 11, ai fini della presente procedura rappresentato, come da procura in calce al presente atto, dall'Avv. Fabrizio Naspi del foro di Ancona, nel cui studio in Via Ruggeri n.3/I - 60131 Ancona - Tel. 071.2861880 - Pec fabrizio.naspi@pec-ordineavvocatiancona.it, elegge domicilio,

PREMESSO CHE

- la ricorrente versa in una situazione di crisi o di insolvenza da sovraindebitamento così come definita dall'art. 2, comma 1, lett. c), del d.lgs. n. 14/2019 (Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza);
- la ricorrente riveste la qualifica di “impresa agricola” ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. c) del d.lgs. n. 14/2019;
- non è già stata esdebitata nei cinque anni precedenti la domanda, né ha già beneficiato dell'esdebitazione per due volte;
- pertanto non ha subito per cause imputabili uno dei provvedimenti di cui all'art. 77 del d.lgs. 12.01.2019, n. 14/2019;
- non ha determinato la situazione di sovraindebitamento con colpa grave o malafede o con frode;
- la documentazione che consente di ricostruire compiutamente la situazione economica e patrimoniale risulta essere la seguente:
 - a. piano numerico sottostante la proposta da formulare ai creditori (**all.1**);
 - b. bilanci, le scritture contabili e fiscali obbligatorie, le dichiarazioni dei redditi, le dichiarazioni IRAP e le dichiarazioni annuali IVA concernenti i tre anni anteriori (**all.2**);
 - c. relazione aggiornata al 27.1.2023 sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria (**all.3**);
 - d. elenco di tutti i creditori, con le rispettive cause di prelazione e l'indicazione delle somme dovute (**all.4**);

- e. domicilio digitale dei creditori o, in assenza, l'indirizzo ove gli stessi hanno sede/residenza **(all.5)**;
- f. l'elenco degli atti di straordinaria amministrazione compiuti negli ultimi cinque anni **(all.6)**;
- la presente domanda, ai sensi dell'art. 76 ccii, viene corredata **(all.7)** dalla relazione particolareggiata dell'OCC, dr. Camillo Catana Vallemani, che comprende:
 - a) l'indicazione delle cause dell'indebitamento e della diligenza impiegata dal debitore nell'assumere le obbligazioni;
 - b) l'esposizione delle ragioni dell'incapacità del debitore di adempiere le obbligazioni assunte;
 - c) l'indicazione della eventuale esistenza di atti del debitore impugnati dai creditori;
 - d) la valutazione sulla completezza e attendibilità della documentazione depositata a corredo della domanda, nonché sulla convenienza del piano rispetto all'alternativa liquidatoria;
 - e) l'indicazione presumibile dei costi della procedura;
 - f) l'indicazione della percentuale di pagamento, delle modalità e dei tempi di soddisfacimento dei creditori;
 - g) l'indicazione dei criteri adottati nella formazione delle classi;
 - h) l'indicazione se i soggetti finanziatori, ai fini della concessione, abbiano tenuto conto del merito creditizio del debitore;
 - i) l'attestazione che il pagamento dei creditori muniti di privilegio, pegno o ipoteca previsto non sia in misura inferiore a quella realizzabile, in ragione della collocazione preferenziale sul ricavato in caso di liquidazione, avuto riguardo al valore di mercato attribuibile ai beni o ai diritti sui quali insiste la causa di prelazione;
- il perdurare dello squilibrio tra le obbligazioni assunte ed il patrimonio prontamente liquidabile per farvi fronte alle scadenze originariamente pattuite, ha portato la ricorrente a richiedere in data 28.10.2022 all'OCC Commercialisti Regione Marche la nomina di un Gestore;
- che l'OCC Commercialisti Regione Marche con provvedimento del 2.11.2022 ha nominato Gestore della Crisi da Sovraindebitamento il Dott. Camillo Catana Vallemani - con studio ad Ancona, Via Sandro Totti n. 7/B – professionista in possesso dei requisiti previsti dalla legge;
- il CdA, ai sensi dell'art.120 bis ccii, con delibera del 08 giugno 2023 **(all.8)**, si è determinato presentare domanda di ammissione alla procedura c.d. di "Concordato minore" ex art.74 c.c.i.i.;

SOTTOPONE

ai creditori la presente proposta di concordato minore finalizzata alla prosecuzione in via indiretta dell'attività imprenditoriale.

INDICE

- A) CENNI STORICI E NOTIZIE GENERALI
- B) DATI DI BILANCIO 2019 -2020 E SITUAZIONE ECONOMICA PATRIMONIALE E FINANZIARIA AL 31.12.21 E AL 31.12.22
- C) CAUSE DELLA CRISI
- D) ATTI DI STRAORDINARIA AMMINISTRAZIONE EX ART.94 COMMA 2 CCII
- E) CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA
- F) SPESE DI PROCEDURA
- G) PASSIVO SOCIETARIO
- H) CONTRATTI DI LEASING PENDENTI
- I) FONDO RISCHI ED ONERI
- J) CONTENZIOSO
- K) ATTIVO SOCIETARIO
- L) SODDISFACIMENTO DEI CREDITORI IPOTECARI E DEI CREDITORI PRIVILEGIATI – IPOTESI DI LIQUIDAZIONE ATOMISTICA DEI BENI
- M) PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO PERVENUTA DA PARTE DELLA SOCIETA' AFFITTUARIA
- N) PROPOSTA DA FORMULARE AI CREDITORI - MODALITA' E TEMPI DI ADEMPIMENTO
- O) PROFILI DI CONVENIENZA DELLE PROPOSTA
- P) RICHIESTA DELLE MISURE PROTETTIVE
- Q) CONCLUSIONI

A) CENNI STORICI E NOTIZIE GENERALI

- Costituzione

La società risulta costituita in data 29.10.1973 con contestuale inizio dell'attività (**all.9 – visura storica**).

- Oggetto sociale

La società ha come oggetto l'esercizio di attività agricola e, in particolare, la "gestione di stalle sociali ed allevamento di bestiame".

- Sede legale e luogo di esercizio dell'attività

La sede legale è attualmente sita nel Comune di Serra De' Conti in Via San Fortunato n.11. Non risultano altre unità locali.

- Capitale sociale

Il capitale sociale ammonta ad euro 498.756,89.

- Organo amministrativo

La società, attualmente, è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composta da n.7 membri:

- Presidente Adriano Montalbini;
- Vice Presidente Mauro Conti;
- Consiglieri Luciano Valentini, Nino Pierangeli, Claudio Coloni, Moreno Sargenti e Emilio Olivetti.

- Organo di controllo

La società è dotata di collegio sindacale così composto:

- Presidente: Aldo Cursi;
- Sindaci effettivi: Sandro Lucchetti e Dorian Marchetti

- Revisione legale dei conti

Al collegio sindacale è affidata anche la revisione legale dei conti.

- Operazioni straordinarie

- Operazione di fusione mediante incorporazione della società Stalla sociale di Corinaldo con delibera del 23.07.1999;
- Contratto di affitto d'azienda con la società agricola Nonno Ciro società semplice, scrittura privata del 02.11.2022 autenticata dal Notaio Silvia Bartolucci, e successivo atto di modifica del 08.06.2023

- Attività produttiva, organizzazione commerciale e di mercato

La società svolge l'attività di gestione di stalle sociali ed allevamento di bestiame per la produzione di latte ed è proprietaria dell'intero complesso zootecnico nel quale la stessa viene esercitata.

La Cooperativa Stalla San Fortunato è stata costituita nell'anno 1973 da un gruppo di 20 soci, con l'intenzione di operare nel settore dell'allevamento dei bovini da latte.

Lo scopo originario dei soci fondatori è stato il mantenimento, nel comprensorio dei comuni limitrofi, del patrimonio zootecnico, che si stava progressivamente perdendo e, al contempo, offrire alle aziende socie l'opportunità di proseguire la rotazione colturale, valorizzando così le produzioni foraggere o quelle più propriamente indicate per l'alimentazione del bestiame allevato.

Nel corso degli anni, la cooperativa ha operato per mantenere e migliorare il ciclo produttivo provvedendo ad una serie operazioni di riorganizzazione aziendale.

Negli anni novanta l'attività è stata caratterizzata da due principali operazioni societarie: la prima ha previsto l'assorbimento di una parte dei soci della Stalla Colle Aprico Magnadorsa e la seconda la fusione per incorporazione della Stalla Sociale di Corinaldo.

Nella prima decade degli anni 2000 si è assistito ad un processo di ammodernamento delle strutture e delle attrezzature aziendali che ha previsto la realizzazione di una nuova sala di mungitura, una generale riqualificazione ambientale e la realizzazione del mangimificio, con annesso centro di stoccaggio, al fine di consentire nuove opportunità colturali ai soci ed ampliare, al contempo, il volume e la qualità dei prodotti conferibili.

Sono state intraprese, inoltre, iniziative volte a diversificare le produzioni tipiche della cooperativa ed i canali distributivi e, in particolare, è stato aperto un negozio al dettaglio nel comune di Serra de' Conti ed installati distributori di latte nelle zone limitrofe al comune di Senigallia. Purtroppo tali iniziative non hanno prodotto i risultati sperati a fronte invece di importanti investimenti. Il protrarsi di ricavi non adeguati ai costi fissi di gestione e il peso finanziario delle rate dei finanziamenti contratti, hanno indotto la Cooperativa a chiudere il negozio e cessare la gestione dei distributori.

La ricorrente ha inoltre effettuato alcuni investimenti al fine di incrementare la produzione e ridurre i costi:

- nell'anno 2010 è stato realizzato un impianto a biomassa – entrato in funzione solo a fine 2012 - per la produzione di energia elettrica della potenza di 250 kw orari. L'investimento ha costituito una nuova fonte di ricavi, utilizzando peraltro le deiezioni animali e solamente in parte produzioni foraggere.

L'impianto tuttavia ha avuto non poche difficoltà di funzionamento ed ha richiesto ingenti costi di manutenzione. Nel mese di novembre 2019, in particolare, si è rotta la cupola causando una diminuzione importante della produzione di gas nonostante i costosi interventi di ripristino demandati ad una società del settore;

- nell'anno 2019 la società cooperativa ha provveduto alla realizzazione di un impianto fotovoltaico della potenza di kw/h 200 destinati all'autoconsumo, la cui entrata in funzione è avvenuta solo nel marzo 2020.

B) DATI DI BILANCIO 2019 -2020 E SITUAZIONE ECONOMICA PATRIMONIALE E FINANZIARIA AL 31.12.21 E AL 31.12.22

Dati di bilancio 2019-2020 e situazione economico patrimoniale e finanziaria al 31.12.2021

Si riportano, di seguito, i dati di bilancio relativi alle annualità 2019 e 2020 (ultimo bilancio depositato) comparati con quelli desunti dalla situazione economico patrimoniale e finanziaria

al 31.12.2021 (cfr. all.2).

Da come è possibile evincere dai dati contabili indicati nella tabella seguente, a partire dall'esercizio 2020 - anche in ragione delle difficoltà generate dall'esplosione dell'emergenza sanitaria da Covid-19 - si è manifestata una progressiva perdita di redditività che, aggravandosi, ha determinato la necessità, nel mese di novembre 2022, di richiedere la nomina dell'OCC al fine di valutare la possibilità di accesso ad una delle procedure previste dal CCII.

Dai dati patrimoniali ed economici riportati di seguito è possibile constatare una progressiva perdita di redditività con il MOL che nel 2021 assume valore negativo (determinato sostanzialmente da un progressivo incremento dei costi a fronte di un valore della produzione sostanzialmente stabile).

	31-12- 2021	31-12- 2020	31-12- 2019
Stato patrimoniale			
Attivo			
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	9.291	9.291	9.783
B) Immobilizzazioni			
I - Immobilizzazioni immateriali	21.297	12.891	24.677
II - Immobilizzazioni materiali	2.646.035	2.594.028	2.752.086
III - Immobilizzazioni finanziarie	281.931	281.596	305.526
Totale immobilizzazioni (B)	2.949.263	2.888.515	3.082.289
C) Attivo circolante			
I – Rimanenze	1.368.271	1.437.781	1.336.991
II – Crediti			
esigibili entro l'esercizio successivo	693.278	814.577	693.067
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	27.833	0
Totale crediti	693.278	842.410	693.067
IV - Disponibilità liquide	764	1.811	81.618
Totale attivo circolante (C)	2.062.313	2.282.002	2.111.676
D) Ratei e risconti	24.159	7.758	23.000
Totale attivo	5.045.026	5.187.566	5.226.748
Passivo			
A) Patrimonio netto			
I – Capitale	498.946	439.221	440.548
III - Riserve di rivalutazione	86.937	86.937	41.937
IV - Riserva legale	109.432	109.432	205.530
VI - Altre riserve	-	1	
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(258.496)	-	
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(414.576)	(258.496)	(118.901)
Totale patrimonio netto	22.243	377.095	569.114
B) Fondi per rischi e oneri	5.000	-	

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	64.082	71.196	83.647
D) Debiti			
esigibili entro l'esercizio successivo	3.122.283	2.602.348	3.045.023
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.746.533	1.980.733	1.425.017
Totale debiti	4.868.816	4.583.081	4.470.040
E) Ratei e risconti	84.885	156.194	103.947
Totale passivo	5.045.026	5.187.566	5.226.748
	31-12-2021	31-12-2020	31-12-2019

Conto economico

A) Valore della produzione			
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.937.244	2.002.320	1.999.729
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	113.139	180.184	200.996
5) altri ricavi e proventi			
contributi in conto esercizio	114.400	133.686	124.663
Altri	201.175	105.404	80.207
Totale altri ricavi e proventi	315.575	239.090	204.870
Totale valore della produzione	2.365.958	2.421.594	2.405.595
B) Costi della produzione			
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.473.777	1.339.044	1.426.943
7) per servizi	332.653	384.769	344.478
8) per godimento di beni di terzi	108.626	69.695	30.211
9) per il personale			
a) salari e stipendi	345.355	386.232	308.514
b) oneri sociali	38.901	50.161	44.481
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	23.761	22.661	20.687
c) trattamento di fine rapporto	23.402	22.661	20.687
e) altri costi	359	-	-
Totale costi per il personale	408.017	459.054	373.682
10) ammortamenti e svalutazioni			
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	16.804	11.786	10.681
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	130.161	183.044	234.027
Totale ammortamenti e svalutazioni	146.965	194.830	244.708
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	182.649	79.395	-41.187
12) accantonamenti per rischi	5.000	-	-
14) oneri diversi di gestione	35.478	57.038	20.636
Totale costi della produzione	2.693.165	2.583.825	2.399.471
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(327.207)	(162.231)	6.124

C) Proventi e oneri finanziari			
16) altri proventi finanziari			
d) proventi diversi dai precedenti			
Altri	1	10	8
Totale proventi diversi dai precedenti	1	10	8
Totale altri proventi finanziari	1	10	8
17) interessi e altri oneri finanziari			
Altri	87.370	96.275	125.033
Totale interessi e altri oneri finanziari	87.370	96.275	125.033
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(87.369)	(96.265)	(125.025)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(414.576)	(258.496)	(118.901)

Situazione economica, patrimoniale e finanziaria al 31.12.2022

La perdita registrata nell'anno 2022 (**all.10 – situazione contabile al 31.12.22**) dovuta sostanzialmente alla progressiva riduzione della capacità produttiva della mandria e all'incremento dei costi sia degli alimenti che dell'energia.

Le difficoltà produttive e gestionali non hanno consentito di generare ricavi tali da consentire una copertura dei costi ordinari di gestione.

Contestualmente è emersa tensione finanziaria a causa dell'assorbimento di cassa originato dalle perdite economiche a cui si sono accumulati gli impegni finanziari derivanti dal venir meno del periodo di moratoria delle rate dei mutui e dall'impossibilità di accedere a finanziamenti statali e bandi.

Si riporta di seguito una sintesi dei dati patrimoniali, finanziari ed economici relativi all'esercizio chiuso in data 31.12.2022.

Stato patrimoniale	2022
Attivo	
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	9.291
B) Totale immobilizzazioni (B)	3.000.815
C) Attivo circolante	
I – Rimanenze	606.550
II – Crediti	105.144
IV - Disponibilità liquide	9.821
Totale attivo circolante (C)	721.515
Totale attivo	3.731.621
Passivo	
A) Patrimonio netto	
I – Capitale	498.757
III - Riserve di rivalutazione	86.937
IV - Riserva legale	109.432

VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(673.072)
IX - Utile (perdita) provvisoria dell'esercizio	(1.214.260)
Totale patrimonio netto	(1.192.206)
B) Fondi per rischi e oneri	49.074
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	56.956
D) Debiti	4.817.797
Totale passive	3.731.621

Conto economico	2022
A) Valore della produzione	
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.795.325
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(678.665)
5) altri ricavi e proventi	136.107
Totale valore della produzione	1.252.766
B) Costi della produzione	
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.370.030
7) per servizi	518.126
8) per godimento di beni di terzi	92.311
9) Totale costi per il personale	262.520
10) Totale ammortamenti e svalutazioni	-
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	83.056
12) accantonamenti per rischi	44.074
14) oneri diversi di gestione	58.058
Totale costi della produzione	2.428.175
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(1.175.408)
C) Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(38.852)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(1.214.260)

C) CAUSE DELLA CRISI

L'andamento negativo dei risultati di gestione è cominciato nel primo trimestre 2021 per via dei seguenti fattori:

- contrazione del fatturato derivante sia dalla diminuzione della produzione di latte sia dalla riduzione del prezzo del latte stesso, passato dai 42 centesimi di euro al litro del 2019 ai 39 centesimi nell'esercizio 2020;
- mancato funzionamento dell'impianto a biogas;

- peggioramento dello stato manutentivo delle attrezzature, impianti e macchinari, con conseguente incremento del fabbisogno finanziario necessario per far fronte alle spese di manutenzioni divenute nel frattempo urgenti ed indifferibili.

Al fine di incrementare la produzione e ridurre i costi la società è ricorsa alla consulenza di un capo stalla con esperienza trentennale nella gestione delle vacche da latte e nel mese di agosto 2021 il costo della razione giornaliera è passato da 6,19 ad euro 5,91.

Contestualmente la società ha registrato un miglioramento dello stato di salute della mandria, come documentato dal veterinario della cooperativa.

Nell'ottobre dell'anno 2021 - preso atto della sostenibilità degli interventi da attuare per migliorare la gestione della cooperativa, tenuto conto dei segnali di incremento della produzione di latte seppur minimi ma costanti e della ripresa dell'impianto a biogas, che aveva iniziato a produrre nuovamente seppur con risultati contenuti - il CdA ha presentato all'assemblea dei soci il budget previsionale quinquennale nel quale era previsto: da un lato un aumento seppur moderato della produzione e dall'altro lato una minor incidenza dei costi data sia da un miglioramento nella gestione sia dalla politica di contenimento di alcune spese.

Nonostante le previsioni positive, alla fine dell'anno 2021, la diffusione di un virus influenzale ha generato una grave ripercussione sullo stato di salute della mandria generando la morte di numerosi vitelli e di conseguenza un'importante riduzione della produzione del latte giornaliera (dai circa 28 lt a 21 lt a capo).

A seguito dei fatti sopra esposti, la cooperativa si è attivata adottando tutte le misure possibili e in concreto sostenibili per ripristinare il regolare esercizio dell'attività tra le quali una riduzione dei capi (circa il 35% degli animali), che solo in minima parte sono poi stati rimpiazzati, e l'adozione di interventi di manutenzione sulle strutture.

Tuttavia, nel primo trimestre dell'anno 2022 – a seguito dello scoppio del conflitto UCRAINA-RUSSIA – i costi per materie prime hanno subito un aumento considerevole, arrivando in alcuni casi a triplicarsi, mentre il valore di conferimento del latte non ha subito un pari aumento.

Contestualmente a quanto sopra indicato, è terminata la moratoria dei mutui grazie alle disposizioni previste per fare fronte agli effetti dell'emergenza sanitaria da Covid-19 e nei primi mesi del 2022 sono regolarmente ripresi i piani di ammortamento con conseguente addebito delle rate previste.

I soci, vista l'incertezza e tenuto conto della rinegoziazione nella restituzione dei conferimenti di prodotti già eseguiti, hanno deciso di non effettuarne ulteriori costringendo, di fatto, la cooperativa ad acquistare il necessario sul mercato senza beneficiare, pertanto, di pagamenti

dilazionati e di prezzi vantaggiosi.

Per tutte le ragioni sopra esposte, la cooperativa si è trovata a fronteggiare una situazione di assoluta criticità senza poter contare su aiuti interni (soci) e esterni (enti finanziari e sistema bancario).

*

D) ATTI DI STRAORDINARIA AMMINISTRAZIONE EX ART.94 COMMA 2 CCII

In riferimento a quanto richiesto dall'art. 75 c.1 lett. d) CCII, la società in data 02 novembre 2022 ha stipulato un contratto di affitto di azienda con la società agricola Nonno Ciro s.s., operazione che verrà descritta dettagliatamente nel prosieguo.

Successivamente, in data 08 giugno 2023, in ragione dei rapporti nel frattempo intercorsi e delle esigenze emerse, le parti hanno stipulato un atto di modifica del contratto di affitto originario, con contestuale presentazione di una proposta irrevocabile di acquisto subordinata all'omologa della procedura di Concordato Minore.

Per quanto concerne gli altri atti di straordinaria amministrazione la ricorrente, nella tabella che segue, ha riassunto i mutui e finanziamenti contratti a partire dall'anno 2019 per esigenze di investimento e di liquidità della società; per ciascuno di essi sono stati indicati nella tabella seguente l'istituto di credito finanziatore, l'importo e l'anno di decorrenza.

ISTITUTO DI CREDITO	IMPORTO ORIGINARIO	ANNO DI DECORRENZA
BCC OSTRA VETERE	450.409,00	2019
BANCA BPER	210.000,00	2019
BCC OSTRA VETERE	25.000,00	2020
BANCA DESIO	250.000,00	2020
BCC OSTRA VETERE	200.000,00	2021
UNICREDIT BANCA	150.000,00	2021

La società ha concesso ipoteca volontaria alla BCC di Ostra Vetere in relazione al mutuo concesso per euro 450.409,00 nell'anno 2019.

La società ha inoltre stipulato un accordo transattivo con un fornitore, società Dusty rendering srl. L'accordo stipulato nell'aprile 2022, tenuto conto anche di criticità emerse in relazione al ritardato recapito di alcune fatture, aveva ad oggetto un parziale stralcio del debito maturato dalla società nei confronti del fornitore.

L'accordo raggiunto prevedeva il pagamento a chiusura della posizione di euro 8.000,00, e stralcio della differenza di euro 4.670,60.

*

E) CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA

Nella situazione di crisi sopra descritta, la società - trovandosi nell'impossibilità di continuare la gestione in via diretta, se non attraverso un'importante ricapitalizzazione - al fine di conservare i valori aziendali, si è determinata ad individuare sul mercato un soggetto idoneo ed interessato alla gestione dell'attività mediante la stipula di un contratto di affitto di azienda.

Allo scopo sono stati avviati contatti finalizzati alla ricezione di eventuali manifestazioni di interesse all'esito dei quali è emerso l'interesse della "società agricola Nonno Ciro società semplice", già proprietaria di altra stalla nella regione, ad acquistare l'azienda e – stante l'urgenza e la necessità di conservare la stessa - a prendere, sin da subito, in gestione la mandria apportando le risorse e il know-how necessari a ripristinare un regolare andamento dell'attività.

Per quanto sopra, con atto notarile del 02.11.2022, la cooperativa ha stipulato un contratto di affitto d'azienda con la società Nonno Ciro (**all.11.1**).

In estrema sintesi il contratto di cui sopra prevedeva:

- la durata di anni due;
- il trasferimento, in capo all'affittuaria, dei nove contratti di lavoro pendenti;
- il canone annuale di affitto di euro 98.400,00, oltre IVA, da corrispondersi in rate mensili posticipate.

La società ha successivamente stipulato in data 08 giugno 2023 un atto (**all.11.2**) contenente patti a modifica del suddetto contratto di affitto d'azienda.

Tale nuova scrittura prevede in estrema sintesi:

- la concessione in affitto dell'azienda composta dai beni mobili ed immobili dettagliatamente indicati nell'atto che si allega alla presente domanda;
- il subentro nei contratti strettamente connessi all'esercizio dell'attività quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, contratti di leasing, contratti di affitto di terreno agrario e contratti con Gse;
- la durata di 10 anni;
- il canone di affitto annuale di € 120.000,00, oltre Iva;
- proposta irrevocabile di acquisto dell'azienda al prezzo di € 2.200.000,00 subordinata all'omologa della procedura di Concordato minore, con la previsione che la definitiva aggiudicazione risulta subordinata all'esperimento di apposita gara competitiva.

*

F) SPESE DI PROCEDURA

La società – in considerazione degli incarichi professionali conferiti per la presentazione della presente procedura e della stima effettuata per quanto concerne le spese di gestione – ha considerato le seguenti spese prededucibili:

- compenso spettante all'O.C.C. Dott. Camillo Catana Vallemani, stimato in euro 66.686,15 (imponibile e cassa di previdenza) calcolato secondo le aliquote medie previste dai D.M. 25.01.2012 n. 30 e D.M. 24.09.2014 n. 202, calcolando un rimborso spese pari al 10% ed una riduzione del 30,00%, come da preventivo sottoscritto;
- onorari maturati dal Dott. Massimo Marinelli e dalla Dr.ssa Elisabetta Tucci, per l'assistenza prestata in ordine alla predisposizione della presente proposta di concordato minore, per complessivi euro 67.600,00 (imponibile e cassa di previdenza), come da incarichi professionali conferiti in data 01 luglio 2022;
- onorario maturato dall'Avv. Fabrizio Naspi in ordine all'assistenza e consulenza prestata nella predisposizione della presente proposta ai creditori ed in particolare con riferimento all'aspetto contrattuale nonché all'elaborazione di atti e documenti inerenti, per complessivi euro 26.000,00 (imponibile e cassa di previdenza) come da incarico professionale conferito in data 24 ottobre 2022;
- l'onorario spettante al Geom. Gino Quagliani per l'attività di stima degli immobili resa nell'ambito della procedura in oggetto, euro 1.560,00 (imponibile e cassa di previdenza), come da incarico professionale conferito in data 01 dicembre 2022;
- l'onorario spettante all'Ing. Paolo Clementi per l'attività di stima dei cespiti aziendali, dell'impianto a Biogas e Fotovoltaico resa nell'ambito della procedura in oggetto, euro 7.350,00 (imponibile e cassa di previdenza), come da incarico professionale conferito in data 12 novembre 2022;
- l'onorario spettante al tecnico Dimitri Giardini per l'attività di stima della mandria resa nell'ambito della procedura in oggetto, euro 1.040,00 (imponibile e cassa di previdenza), come da incarico professionale conferito in data 02 novembre 2022;
- l'onorario spettante al Notaio Silvia Bartolucci per la redazione degli atti notarili del 08 giugno 2023 propedeutici alla presentazione della proposta di concordato minore, euro 1.401,12;
- le spese di gestione (tenuta della contabilità, collegio sindacale, spese legali e spese di bonifica) della società sino all'esecuzione del concordato minore, euro 39.140,00.

I compensi, gli onorari sopra e le spese sopra descritte, aventi natura prededucibile, saranno soddisfatti integralmente e con preferenza rispetto agli altri creditori.

*

G) PASSIVO SOCIETARIO

La ricorrente - sulla scorta della documentazione aziendale e delle risposte ricevute in esito alle circolarizzazioni poste in essere dall'OCC - ha provveduto ad aggiornare la situazione economico patrimoniale al 27.1.2023 (cfr all.3).

Si evidenzia che nei casi di lievi differenze tra il valore contabile e l'eventuale maggior credito dichiarato dal creditore, ai fini dei conteggi di cui alla presente procedura si è tenuto prudenzialmente conto di tale maggior valore.

I debiti della Stalla San Fortunato Soc. Coop. suddivisi per categorie in ragione delle rispettive cause di prelazione acquisite, possono essere sintetizzati come di seguito:

- 105.224,79 fondo per contenzioso a copertura del debito per danno erariale come da contestazione della Corte dei Conti;
- 1.232.486,24 creditori aventi natura ipotecaria (espressi al lordo delle garanzie concesse MCC e Ismea, come sotto indicate);
- 172.887,94 creditori muniti di privilegio generale ex art. 2751 bis n.1 c.c.;
- 90.490,93 creditori muniti di privilegio generale ex art. 2751 bis n.2 c.c.;
- 70.701,02 creditori muniti di privilegio generale ex art. 2751 bis n.4 c.c.;
- 132.026,28 creditori muniti di privilegio generale ex art. 2751 bis n.5 e 5 bis c.c.;
- 637.190,09 creditori muniti privilegio ex art. 9 comma 5 del D.lgs. 123/1998;
- 73.796,52 creditori muniti di privilegio ex art.2753 c.c. - 2778 c.c. grado 1;
- 84.032,79 creditori muniti di privilegio ex art.2766 c.c.- 2778 c.c. grado 3;
- 19.601,70 creditori muniti di privilegio speciale (capiente) ex art. 2758 comma 2 c.c. - 2778 c.c. - grado 7;
- 2.500,38 creditori muniti di privilegio ex art.2753 c.c - 2778 c.c. grado 8;
- 18.856,37 creditori muniti di privilegio ex art. 2752 comma 2 c.c. - 2778 c.c. - grado 18;
- 19.325,00 creditori con privilegio speciale ex art.2764 c.c. degradati in via chirografaria;
- 116.988,59 creditori con privilegio speciale ex art.2758 c.c. degradati in via chirografaria;
- 728.494,16 creditori chirografari soci;
- 1.095.308,75 creditori chirografari fornitori (compresi i debiti verso i soci per forniture);
- 522.976,88 creditori chirografari istituti di credito (espressi al netto delle garanzie ISMEA/MCC);
- 2.891,41 creditori chirografari enti (Erario/INPS/altri);
- 10.189,23 altri creditori chirografari;

- 55.926,17 creditori postergati (soci).

Di seguito si riporta la descrizione delle varie poste passive che compongono lo stato passivo.

CREDITORI CON PRIVILEGIO SPECIALE EX ART. 2778 e 2780 C.C.

Come meglio esposto nella sezione relativa al contenzioso, la società ha ricevuto la notifica dalla Corte dei Conti di una contestazione avente ad oggetto il non corretto utilizzo di fondi Agea. L'importo dei finanziamenti contestati ammonta ad € 88.415,00, oltre interessi e rivalutazione monetaria. Ai fini della presente procedura, tale credito viene considerato privilegiato ai sensi di quanto previsto dal Codice di giustizia contabile - art. 216: *".....3. Il credito erariale è assistito da privilegio ai sensi dell'articolo 2750 del codice civile. Ai fini del grado di preferenza, il privilegio per il credito erariale derivante da condanna della Corte dei conti sui beni mobili e sui beni immobili segue, nell'ordine, quelli per i crediti indicati, rispettivamente, negli articoli 2778 e 2780 del codice civile"*.

Ai fini del relativo soddisfo, si è quindi tenuto conto del fatto che lo stesso sia determinato in misura non inferiore al valore di liquidazione dei beni oggetto di privilegio, con eventuale degradazione in via chirografaria del debito residuo.

Nel caso di specie, per quanto previsto dal citato art. 216, a tale credito viene quindi riconosciuto un privilegio speciale, sia in termini mobiliari che immobiliari, in riferimento ai quali si evidenzia che:

- da un punto di vista dell'ordine dei privilegi mobiliari, il credito viene considerato a seguire gli altri privilegi ex art. 2778. Tenuto conto della massa attiva mobiliare disponibile e degli altri privilegi presenti, risulta che il credito non troverebbe soddisfo;
- da un punto di vista dell'ordine dei privilegi immobiliari, si è in primo luogo tenuto conto di quanto previsto dall'art. 2748 C.C. che regola il rapporto tra privilegi e ipoteche nei seguenti termini *"I creditori che hanno privilegio sui beni immobili sono preferiti ai creditori ipotecari se la legge non dispone diversamente"*. Determinata la capienza dei valori dei beni immobili, si è quindi ritenuto di anteporre integralmente tale credito rispetto alle ragioni dei creditori ipotecari.

Si precisa che la società ha assunto la decisione di impugnare la pretesa avanzata dalla Corte dei Conti, pertanto l'intera somma potenzialmente dovuta alla data odierna viene accantonata in un apposito fondo.

CREDITORI IPOTECARI

Sui beni immobili di proprietà della società risultano iscritte le seguenti ipoteche:

- a) Ipoteca volontaria di euro 675.000,00 iscritta in data 24/12/2004 al n. 7167 R.P. a favore della

- Banca Popolare di Ancona S.p.A. (attualmente BPER) in forza di contratto di mutuo di euro 450.000,00 stipulato a rogito del Notaio Federico Biondi di Senigallia in data 21/12/2004, rep.n. 66003 – durata ammortamento anni 15 – debito residuo in linea capitale euro 134.549,75;
- b) Ipoteca volontaria di euro 1.800.000,00 iscritta in data 14/10/2006 al n. 6301 R.P. a favore della Banca Popolare di Ancona S.p.A. (attualmente BPER) in forza di contratto di finanziamento di euro 1.200.000,00 stipulato a rogito del Notaio Federico Biondi di Senigallia in data 10/10/2006, rep.n. 71327 – durata ammortamento anni 16 – debito residuo in linea capitale euro 541.215,13;
- c) Ipoteca volontaria di euro 480.000,00 iscritta in data 2/02/2009 al n. 373 R.P. a favore della Banca Popolare di Ancona S.p.A. (attualmente BPER) in forza di contratto di mutuo di euro 320.000,00 stipulato a rogito del Notaio Federico Biondi di Senigallia in data 26/01/2009, rep.n. 74640 – durata ammortamento anni 15 – debito residuo in linea capitale euro 140.031,84;
- d) Ipoteca volontaria di euro 1.650.000,00 originariamente iscritta in data 8/03/2010 al n. 1093 R.P. a favore di ICCREA Banca S.p.A. in forza di contratto di mutuo stipulato in data 1/03/2010 (rep.n. 75877) di euro 1.100.000,00 a rogito Notaio Federico Biondi di Senigallia a cui hanno fatto seguito atti di erogazione parziale, a saldo ed atto integrativo delle condizioni di mutuo. In data 19/09/2019 al n. 3965 R.P. è stata annotata surrogazione totale a favore della Banca di Credito Cooperativo di Ostra Vetere – Società Cooperativa – in forza di contratto di mutuo con surrogazione di euro 450.409,09 con atto a rogito dello stesso Notaio in data 11/09/2019, rep.n. 88938 – durata ammortamento 13 semestralità - debito residuo in linea capitale euro 284.033,18;
- e) Ipoteca giudiziale di euro 90.000,00 iscritta in data 2/08/2022 al n. 2848 R.P. a favore della Società “Borsari E. & C. - S.r.l in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Modena in data 22/07/2022, rep.n. 4217 – per sorte debito originario di euro 54.258,87.

*

Al fine di determinare puntualmente i gravami sul compendio immobiliare, la società ha incaricato la società Agenzia Aprilia sas avente sede in Ancona di effettuare un’analisi dettagliata delle iscrizioni e trascrizioni a favore e contro, le cui risultanze sono riepilogate nel prospetto che segue in cui sono indicati, in relazione alle diverse particelle sulle quali sono state iscritte, i debiti ipotecari di primo grado o di grado successivo:

Immobile - riferimenti catastali	Debito residuo in linea capitale	grado ipoteche
IMPIANTO BIOGAS - F. 6, map.127, sub.18	284.033,18 54.258,87	1) BCC OSTRÀ 2) Borsari
PALAZZINA UFFICI - F. 6, map.127, sub.13/14/15	134.549,75 541.215,13 140.031,84 284.033,18 54.258,87	1) BPER 2) BPER 3) BPER 4) BCC OSTRÀ 5) Borsari
MANGIMIFICIO - F. 6, map.143	541.215,13 140.031,84 284.033,18 54.258,87	1) BPER 2) BPER 3) BCC OSTRÀ 4) Borsari
Fotovoltaico - F. 6, map.127, sub.20/24/27/28 - compreso lastrico	54.258,87	1) Borsari
Fotovoltaico - F. 6, map.127, sub.25/26	134.549,75 541.215,13 140.031,84 54.258,87	1) BPER 2) BPER 3) BPER 4) Borsari
Stalla D/10 - F. 6, map.127 - sub.4/7/3/2/5/6/8/12	134.549,75 541.215,13 140.031,84 284.033,18 54.258,87	1) BPER 2) BPER 3) BPER 4) BCC OSTRÀ 5) Borsari
stalla C/6 - F. 6, map.127 - sub.11	134.549,75 541.215,13 140.031,84 284.033,18 54.258,87	1) BPER 2) BPER 3) BPER 4) BCC OSTRÀ 5) Borsari
Cabina elettrica - F. 6, map.127 - sub.9	134.549,75 541.215,13 140.031,84 284.033,18 54.258,87	1) BPER 2) BPER 3) BPER 4) BCC OSTRÀ 5) Borsari
Terreni - F. 6, map.52/77/79/89/139	134.549,75 541.215,13 140.031,84 284.033,18 54.258,87	1) BPER 2) BPER 3) BPER 4) BCC OSTRÀ 5) Borsari
Terreni - F. 6, map.142	541.215,13 140.031,84 284.033,18 54.258,87	1) BPER 2) BPER 3) BCC OSTRÀ 4) Borsari
Tettoia - F. 6, map.127 sub19	134.549,75 541.215,13 140.031,84 54.258,87	1) BPER 2) BPER 3) BPER 4) Borsari

La proposta che verrà formulata ai creditori ipotecari prevede il pagamento in misura non inferiore al valore di liquidazione dei beni oggetto di gravame e la degradazione in via

chirografaria del debito residuo, il tutto come verrà dettagliatamente descritto nel prosieguo.

*

CREDITORI PRIVILEGIATI EX ART.2751 BIS N.1 C.C. – LAVORATORI DIPENDENTI

Il debito residuo, a lordo delle ritenute irpef a titolo di acconto, nei confronti dei lavoratori dipendenti ammonta ad euro 172.887,94 (**cfr all.4**) ed è stato ricostruito anche con l'ausilio del consulente del lavoro. Tale somma tiene conto di tutte le spettanze sia a titolo di mensilità arretrate, ratei e TFR. Per quanto concerne i lavoratori i cui contratti sono stati trasferiti in capo alla società affittuaria, il TFR è stato indicato sino alla data di effetto del contratto di affitto.

Il debito di cui sopra prudenzialmente include, a titolo di accantonamento (euro 42.957,92), le somme che la società sarebbe tenuta a corrispondere in caso di soccombenza in riferimento ai contenziosi promossi da parte di un ex dipendente (causa Tribunale di Ancona – sez. Lavoro R.G. - 1297/2022).

La società si è debitamente costituita proponendo altresì domanda riconvenzionale per danni.

In relazione allo stato del contenzioso e del rischio di soccombenza si rinvia al paragrafo J.

CREDITORI PRIVILEGIATI EX ART.2751 BIS N.2 C.C. – PROFESSIONISTI

Il debito residuo nei confronti dei professionisti, per fatture da emettere ed emesse, ammonta ad euro 90.490,93 (**cfr all.4**).

L'importo di cui sopra è stato indicato tenendo in considerazione anche le risposte pervenute a seguito della circolarizzazione posta in essere.

CREDITORI PRIVILEGIATI EX ART.2751 BIS N.4 C.C. – COLTIVATORE DIRETTO

Il debito residuo nei confronti dei creditori che vantano il privilegio ex art.2751 bis n.4 ammonta ad euro 70.701,02 (**cfr all.4**).

L'importo di cui sopra è stato individuato tenendo in considerazione le risposte pervenute a seguito della circolarizzazione effettuata e verificando la qualifica di coltivatore diretto anche mediante l'ausilio delle visure camerali.

CREDITORI PRIVILEGIATI EX ART.2751 BIS N.5 e 5 bis C.C. – ARTIGIANI E COOPERATIVE

Il debito residuo nei confronti dei creditori che vantano il privilegio ex art.2751 bis n.5 ammonta ad euro 99.051,73 (**cfr all.4**) mentre quello residuo nei confronti dei creditori privilegiati ex art.2751 bis n.5 bis ad euro 32.974,55 (**cfr all.4**).

L'importo di cui sopra è stato individuato tenendo in considerazione le risposte pervenute a seguito della circolarizzazione posta in essere e verificando la qualifica di artigiano anche mediante l'ausilio delle visure camerali.

Al fine di individuare i creditori che vantano tali privilegi sono stati altresì presi in considerazione,

ove possibile, i requisiti quantitativi ed in particolare la prevalenza del lavoro sul capitale impiegato.

CREDITORI MUNITI PRIVILEGIO EX ART. 9 COMMA 5 DEL D.LGS. 123/1998

Il debito residuo nei confronti dei creditori che vantano il privilegio ex art.9, comma 5, D.LGS123/98 ammonta ad euro 637.190,09 (**cfr all.4**).

Il Fondo di Garanzia per le PMI – istituito dal MISE (Ministero dello Sviluppo Economico) - è uno strumento finanziario a tutela della posizione creditoria che, riducendo in modo significativo il livello di rischio in capo al soggetto finanziatore, consente alle società un accesso agevolato al credito.

L'art. 8 bis del d.l. n. 3 del 2015 stabilisce che "Il diritto alla restituzione, nei confronti del beneficiario finale e dei terzi prestatori di garanzie, delle somme liquidate a titolo di perdite dal Fondo di garanzia di cui all'articolo 2, comma 100, lettera a), della legge 23 dicembre 1996, n. 662, costituisce credito privilegiato e prevale su ogni altro diritto di prelazione, da qualsiasi causa derivante, ad eccezione del privilegio per spese di giustizia e di quelli previsti dall'articolo 2751-bis del codice civile, fatti salvi i precedenti diritti di prelazione spettanti a terzi.

La Corte di Cassazione, con sentenza numero 2664 del 29 Gennaio 2019, ha stabilito che, ai fini del riconoscimento del privilegio previsto dall'articolo 9, comma 5, Decreto Legislativo numero 123/98, nell'alveo del termine "finanziamenti" di cui al medesimo articolo deve essere ricompresa la totalità degli interventi di cui al precedente articolo 7, comma 1 e, dunque, anche la concessione di garanzia.

Nell'ambito delle misure di sostegno pubblico alle attività produttive, il legislatore ha scelto di riconoscere tale privilegio al garante e non alla banca perchè mentre quest'ultima ha concesso il mutuo svolgendo la sua ordinaria attività di impresa, l'intervento del garante è quello che trova propriamente causa nell'intervento di sostegno pubblico.

Al fine di determinare le garanzie concesse dal Medio Credito Centrale e dall'ISMEA (Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare) la cooperativa ha provveduto a richiedere agli stessi l'elenco delle garanzie rilasciate.

Tenuto conto che alcune garanzie sono state concesse anche in favore dei debiti ipotecari, il debito sopra indicato risulta espresso al netto degli importi destinati ai creditori ipotecari nei termini della proposta che verrà di seguito formulata.

Le garanzie rilasciate, in esito all'esame espletato, risultano essere le seguenti:

Istituto di credito beneficiario	garanzia concessa MCC	garanzia concessa ISMEA
Banco Desio - mutuo chirografario di liquidità	n. 2408395 garanzia 80%	
BCC Ostra - mutuo chirografario di liquidità	n.2523607 garanzia 80%	
Unicredit - mutuo chirografario di liquidità	n. 3713424 garanzia 80%	garanzia 75%
BPER - mutuo ipotecario 23254198	n.3007523 garanzia 33%, ex art. 56 DL Cura Italia	
BPER - mutuo ipotecario 23257984	n.3336102 - garanzia 33%, ex art. 56 DL Cura Italia	
BPER - mutuo chirografario 4450246	n.3336109 garanzia 33%, ex art. 56 DL Cura Italia	
BPER mutuo ipotecario 23254213	n.3336103 garanzia 33%, ex art. 56 DL Cura Italia	garanzia 75%
BNP Paribas Lease Group	n.2967232 garanzia 33%, ex art. 56 DL Cura Italia	
BCC Ostra - mutuo ipotecario		garanzia 80%
Unicredit - c/c 8888 chirografario		garanzia 55%

CREDITORI PRIVILEGIATI EX ART.2753 C.C. - 2778 C.C. GRADO 1 E GRADO 8

I debiti previdenziali che vantano il privilegio ex artt.2753 e 2778 c.c. grado 1 ammontano ad euro 73.796,52 e quelli di grado 8 ad euro 2.500,38, come risulta dal dettaglio in allegato (**cfr all.4**).

Le somme di cui sopra sono comprensive di sanzioni ed interessi e risultano in parte (euro 65.579,98) già iscritte a ruolo presso Agenzia Entrate Riscossione.

CREDITORI PRIVILEGIATI EX ART.2766 C.C.- 2778 C.C. GRADO 3

Il debito privilegiato ex art.2766 c.c. di euro 84.032,79 deriva dal saldo al 27.1.2023 del mutuo agrario – con garanzia Confidicoop - concesso dalla Monte dei Paschi di Siena per euro 130.000,00 contratto in data 30/07/2018.

CREDITORI CON PRIVILEGIO SPECIALE EX ART. 2758 COMMA 2 C.C. - 2778 C.C. - GRADO 7

La società ha indicato in via privilegiata — in quanto presenti i beni oggetto del privilegio speciale - le somme portate dall'Iva di rivalsa per euro 19.601,70 (**cfr.all.4**).

L'analisi è stata effettuata esaminando ogni fattura, scorporando l'Iva dalle stesse, e verificando la presenza o meno del bene fornito o del bene su cui è stata eseguita la prestazione di servizi.

In assenza del bene su cui esercitare il privilegio speciale l'importo è stato indicato in via chirografaria ed ammonta ad euro 116.988,59 (**cfr all.4**).

CREDITORI PRIVILEGIATI EX ART. 2752 COMMA 2 C.C. - 2778 C.C. - GRADO 18

I debiti erariali che vantano il privilegio ex artt.2752 e 2778 c.c. grado 18 ammontano ad euro 18.856,37, come risulta dal dettaglio in allegato.

Le somme di cui sopra sono comprensive di sanzioni ed interessi.

Il particolare, i debiti di cui sopra sono costituiti dalle ritenute irpef a titolo di acconto non versate, come risulta dal prospetto:

ERARIO	Credito
AER - ritenute d'acconto anno 2017	989,70
Erario c/ritenute dipendenti	11.017,11
Imposte sostitutive	6.849,56
TOTALE DEBITO VERSO L'ERARIO	18.856,37

CREDITORI CON PRIVILEGIO SPECIALE EX ART.2764 C.C. DEGRADATI IN VIA CHIROGRAFARIA

La società ha indicato in via chirografaria (degradato) — in quanto non presenti i beni oggetto del privilegio speciale - le somme vantate dai locatori per euro 19.325,00 (**cfr all.4**) in riferimento ai canoni dovuti per l'affitto di terreni concessi in locazione da terzi.

CREDITORI CHIROGRAFARI PER NATURA

Debiti chirografari verso i soci

La società, costituita nella forma di cooperativa, ha intrattenuto numerosi rapporti nei confronti dei soci sia a titolo di conferimento di prodotti agricoli sia di natura finanziaria.

Il debito verso soci (**cfr all.4**) di natura chirografaria ammonta ad euro 728.494,16 e risulta così suddiviso:

- debiti verso soci per conferimenti, euro 509.234,33;
- debiti verso soci per depositi, euro 219.259,83.

Debiti verso istituti di credito chirografari

La Società ha in essere numerosi rapporti con istituti di credito presso i quali risultano aperti i c/c e accessi i mutui contratti per le esigenze finanziarie ordinarie o di investimento della cooperativa. Le posizioni debitorie verso le banche chirografarie, ai fini della presente procedura, possono essere sintetizzate nei seguenti termini:

1. rapporti con garanzia pubblica. Alcune posizioni, come riepilogate nel prospetto sopra esposto, godono di garanzie rilasciate dal Medio Credito Centrale o Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare. Ai fini della predisposizione della presente, l'importo indicato in via chirografaria risulta al netto della somma garantita ed ammonta ad euro 305.991,43;
2. rapporti con garanzie diverse da quella pubblica, euro 25.729,29. In tal caso, poiché le garanzie non risultano ancora escusse il debito è stato indicato interamente in capo al creditore originario;
3. posizioni chirografarie prive di garanzie, euro 191.256,16.

Il tutto come dettagliato nel seguente prospetto:

Istituti di Credito chirografari al netto garanzia MCC/Ismea	
Banco Desio - mutuo chirografario di liquidità	40.580,94
BPER Fotovoltaico - mutuo chirografario 4450246	197.098,47
BCC Ostra - mutuo chirografario di liquidità	35.909,55
Unicredit - c/c 8888 chirografario	17.737,93
Unicredit – liquidità	14.664,54
	305.991,43
Istituti di Credito chirografari con altre garanzie	
BNL Paribas c/c 2500	3.205,61
BNL - mutuo	22.523,68
	25.729,29
Istituti di Credito chirografari non garantiti	
BPER - C/C 3153/42893695	66.096,44
BPER - C/C 3153/42893696	3.968,19
BCC Ostra Vetere - c/c 18631/7	86.373,95
Banco Mps - cc 7144.28	605,32
BCC Ostra Vetere – covid	23.481,03
Banco Desio - c/c 2300	7.950,01
Unicredit -mutuo assicurazione -	2.781,22
	191.256,16

Debiti verso fornitori chirografari

I crediti vantati verso fornitori di natura chirografaria, per fatture emesse e/o da emettere ammontano ad euro 1.095.308,75 e sono dettagliatamente esposti nell'**allegato 4**.

Debiti verso Enti (Erario/INPS) di natura chirografaria

I debiti di natura previdenziale indicati in via chirografaria ammontano ad euro 2.477,24 e si riferiscono principalmente ad oneri di riscossione e al 50% della sanzione.

Risultano inoltre ulteriori debiti chirografari iscritti a ruolo per euro 414,17 di cui euro 401,45 nei confronti della Camera di Commercio delle Marche in riferimento al diritto annuale.

Altri debiti chirografari

La ricorrente ha individuato inoltre altre posizioni debitorie di natura chirografaria e precisamente:

ALTRI DEBITI CHIROGRAFARI	
Debiti v/Dipendenti - fondo contenzioso CASADEI - spese legali	1.116,23
Gestifom	497,00
Eco Energy	4.000,00
Assicurazioni pluriennali	4.576,00

Debiti verso soci per quote sociali - postergati

Risultano debiti verso soci, a titolo di quote sociali da rimborsare, per euro 55.926,17 (cfr all.4).

Tali debiti sono stati considerati di natura postergata e pertanto il pagamento degli stessi verrà previsto solo in caso di integrale pagamento di tutti gli altri creditori societari.

*

H) CONTRATTI DI LEASING PENDENTI

Ad oggi risultano pendenti con le società Alba Leasing SpA e BNP Paribas Lease Group quattro contratti di leasing relativi ai seguenti beni:

- carro miscelatore semovente storti dobermann swas evo 220 compresi accessori;
- attrezzatura macchina agricoltura supertino impagliatrice md storm compresi accessori;
- irroratore semovente manitou 940 mlt usato;
- n. 400 podometri.

Tali beni risultano necessari per la prosecuzione dell'attività in capo all'affittuaria e pertanto si è reso necessario prevedere il pagamento integrale dei canoni scaduti e di quelli successivi alla data di affitto dell'azienda.

Poiché l'affittuario, società semplice Nonno Ciro, ha manifestato interesse al subentro nei suddetti contratti, la cooperativa ha dato incarico all'Ing. Paolo Clementi di stimare il valore dei beni oggetto degli stessi.

Il valore di stima indicato dal perito (**all.12**) è risultato sostanzialmente pari al debito residuo derivante dai contratti, come risulta dal seguente prospetto riepilogativo:

BENE	SOCIETA' DI LEASING	VALORE BENI	TOTALE DEBITO RESIDUO CONTRATTI DI LEASING	DIFFERENZIALE
carro miscelatore semovente	BNP Paribas Lease Group	105.000,00	108.667,87	-3.667,87
attrezzatura macchina agricoltura supertino impagliatrice	BNP Paribas Lease Group	8.500,00	7.263,60	1.236,40
irroratore semovente manitou 940 mlt	BNP Paribas Lease Group	22.000,00	31.473,58	-9.473,58
N. 400 PODOMETRI AFI MILK	ALBA LEASING	12.000,00	3.718,32	8.281,68
TOTALE		147.500,00	151.123,37	-3.623,37

Tenuto conto che l'affittuaria ha dato la propria disponibilità nel subentrare nei contratti di cui sopra - facendosi interamente carico dei relativi oneri - nella presente proposta i debiti non sono stati computati prevedendosi un passaggio diretto dei contratti in capo alla società semplice Nonno Ciro.

I) FONDO ONERI E RISCHI

A fini esclusivamente prudenziali, la ricorrente ha ritenuto di appostare un fondo rischi ed oneri di euro 85.000,00 al fine di neutralizzare:

- eventuali differenze che dovessero emergere nelle ragioni di credito;
- eventuali sopravvenienze passive e/o differenze dell'attivo oggi non prevedibili.

*

J) CONTENZIOSO

In relazione allo stato dei contenziosi pendenti la società ha provveduto a richiedere ai legali che l'assistono una relazione aggiornata – anche al fine di accantonare prudenzialmente somme - dalla quale è emersa la situazione come di seguito illustrata.

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

procedura in sede non contenziosa.

*

K) ATTIVO SOCIETARIO

Immobilizzazioni Immateriali

La società non è proprietaria di immobilizzazioni immateriali suscettibili di autonoma valutazione e/o di possibile cessione a terzi.

Trattasi in particolare di programmi software e altri oneri pluriennali capitalizzati in quanto relativi ad opere di ristrutturazione.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali di proprietà della cooperativa possono essere suddivise nelle seguenti categorie:

- immobili strumentali rappresentanti il complesso zootecnico;
- impianto Biogas;
- impianto fotovoltaico;
- impianti di mungitura ed altri impianti specifici;
- macchinari agricoli;
- attrezzatura varia;
- mobili, arredi e macchine d'ufficio.

La Stalla San Fortunato ha affidato l'incarico ad alcuni tecnici al fine di individuare il valore di liquidazione dei beni di cui sopra ed in particolare:

- i beni immobili sono stati oggetto di valutazione da parte del Geom. Gino Quagliani (**all.13**);
- l'impianto a biogas, l'impianto fotovoltaico e i beni strumentali sono stati oggetto di valutazione da parte dell'Ing. Paolo Clementi (**cfr. all.12**).

Nel prospetto sotto indicato sono riportati, sinteticamente, i valori di liquidazione individuati dai periti rinviando integralmente al contenuto delle perizie allegate alla presente proposta.

A) Beni immobili:

TIPOLOGIA DI BENI	VALORE DI STIMA IN LIQUIDAZIONE
PALAZZINA UFFICI - F. 6, map.127, sub.13/14/15	14.465,00
Mangimificio - F. 6, map.143	400.000,00
Fotovoltaico - F. 6, map.142, sub.20/24/28	1.806,00
Stalla D/10 - F. 6, map.127 - sub.4/7/3/2/5/6/8/12	75.567,00
Stalla C/6 - F. 6, map.127 - sub.11	550,00
Cabina elettrica F. 6, map.127 - sub.9	500,00

Terreni F. 6, map.52/77/79/89/139	74.869,00
Terreni F. 6, map.142	16.986,00
Tettoia F. 6, map.127 sub19	50,00
SUB-TOTALE	584.793,00

B) Beni mobili strumentali, attrezzature, impianti

TIPOLOGIA DI BENI	VALORE DI STIMA IN LIQUIDAZIONE
Beni mobili strumentali: attrezzature, Impianti, mezzi ed arredi	142.203,00
Impianto Biogas - F. 6, map.127, sub.18	296.500,00
Impianto Fotovoltaico - F. 6, map.127, sub.25/26/27	69.680,00
SUB-TOTALE	508.383,00

Tutti i beni sopra indicati, mobili ed immobili, attualmente sono oggetto del contratto di affitto d'azienda.

In merito ai beni mobili la ricorrente precisa che a seguito dell'alluvione che ha colpito la zona nel mese di settembre la società ha chiesto risarcimento alla compagnia assicurativa AXA Assicurazioni.

In particolare risultano danneggiati: quadro elettrico, pompa di lavaggio frigorifero e valvole pneumatiche ad aria.

Al fine di ricevere l'indennizzo di cui sopra, la società dovrà dimostrare gli interventi di ripristino effettuati. L'affittuario si è reso disponibile ad eseguire i lavori a proprie spese e, pertanto, una volta ricevuto lo stesso, la Stalla San Fortunato provvederà a rifondere le somme all'affittuaria.

*

Immobilizzazioni Finanziarie

Rientrano in tale categoria di attivo:

- partecipazioni societarie di rilievo;
- altre partecipazioni relative ad altre società, consorzi, istituti di credito ed associazioni, di modesto valore;
- quote PAC.

Partecipazioni societarie di rilievo

La società risulta titolare delle seguenti partecipazioni nelle società:

- a. Cooperlat s.c. a r.l.;
- b. Latte Marche soc. coop.

La partecipazione Cooperlat risulta iscritta a bilancio al costo storico di euro 216.900,00.

Dall'ultimo bilancio approvato relativo all'esercizio 2022, risulta che la partecipata ha capitale sociale pari ad euro 9.607.200,00 e patrimonio netto di euro 46.705.853.

Considerata:

- la natura di cooperativa a mutualità prevalente della società partecipata;
- l'attuale capitale sociale che non risulta intaccato da perdite,

si ritiene che il valore della partecipazione in caso di liquidazione, come previsto dall'art.13 dello statuto, vada confermato al valore nominale di euro 216.900,00.

La partecipazione Latte Marche s.c. risulta iscritta a bilancio al costo storico di euro 53.762,10.

Dall'ultimo bilancio approvato relativo all'esercizio 2022, risulta che la partecipata ha capitale sociale pari ad euro 223.124,00 e patrimonio netto di euro 911.988,00.

Considerata:

- la natura di cooperativa a mutualità prevalente della società partecipata;
- l'attuale capitale sociale che non risulta intaccato da perdite;

si ritiene che il valore della partecipazione in caso di liquidazione, come previsto dall'art.13 dello statuto, vada confermato al valore nominale di euro 53.762,10.

Il valore attribuito alle partecipazioni ai fini della presente procedura di Concordato Minore è quindi pari al valore di rimborso delle stesse che si ritiene almeno pari al valore nominale, per le ragioni sopra esposte in riferimento alla capienza del capitale sociale e del patrimonio netto.

La società eserciterà per quanto sopra il diritto di recesso con conseguente richiesta di liquidazione della propria quota.

Per completezza, si evidenzia che in riferimento a tali partecipazioni non vengono programmate procedure competitive di vendita tenuto conto delle peculiarità che caratterizzano il rapporto cooperativo mutualistico, e delle norme civilistiche e statutarie che prevedono la necessità di una preventiva autorizzazione dell'organo amministrativo (clausole di gradimento).

Altre partecipazioni relative a consorzi, istituti di credito ed associazioni, di modesto valore.

La società ha inoltre nel tempo acquisito altre partecipazioni di modesto valore, sia in riferimento a Confidi di garanzia, Banche ed altri enti/associazioni ed in particolare:

ENTE DI RIFERIMENTO	VALORE NOMINALE
Interfidi Confidi srl	1.250,00
Fidimpresa Marche	3.911,28
Confidicoop	1.549,32
C.C.F.S. Consorzio Finanziario	738,51
La buona usanza quota sociale	275,83

BCC Ostra Vetere	263,57
Ass.ne per la gestione mercato P.A.	20,00
SRGM Soc. Coop. P.A.	258,20
Bovinmarche soc. coop.	25,00
G.A.I. consorzio	2.000,00
Fidimpresa	81,60
TOTALE	10.373,31
Fondo svalutazione	10.373,31
VALORE NETTO	-

Tenuto conto della presente proposta, della conseguente presumibile escussione delle relative garanzie per quanto riguarda i consorzi di garanzia, si ritiene che tali partecipazioni non possano essere prudenzialmente considerate quale attivo disponibile certo ai fini della procedura.

Quote PAC

La società è titolare di quote PAC comprese nel contratto di affitto d'azienda.

Ai fini della presente proposta si ritiene di poter considerare quale valore di liquidazione di tali quote il valore dichiarato dall'ente di riferimento A.G.E.A, pari ad euro 30.330,60 (**all.14**) in sede di pignoramento mobiliare promosso dal creditore Borsari.

Rimanenze

Le rimanenze sono rappresentate dai capi di bestiame (574 capi), attualmente à ricompresi nel contratto di affitto d'azienda.

La mandria di proprietà della società è stata oggetto di valutazione da parte del tecnico incaricato Dimitri Giardini il quale ne ha determinato il valore di mercato, nel caso in cui gli animali fossero conferiti direttamente al macello, in euro **303.220,00 (all.15)**.

Crediti vs clienti per fatture emesse e da emettere

Contabilmente risultano iscritti crediti verso clienti per euro 53.470,18 (**all.16**). Il valore di presumibile realizzo, tenuto conto del tempo decorso e della situazione di ogni singolo cliente, ammonta ad euro 38.125,20. La società risulta inoltre vantare un credito per complessivi € 34.647,50 relativo a somme maturate nell'esercizio 2022 in riferimento ai rapporti contrattuali con il GSE.

Crediti tributari

La società ha un credito Iva di euro 13.924,00 che potrà essere posto interamente in compensazione.

Altri crediti - Soci c/ sottoscrizione capitale

La società vanta crediti per nominali euro 9.291,11 verso soci per quote sottoscritte da versare.

La posta, a scopo prudenziale, è ritenuta inesigibile tenuto conto delle difficoltà di incasso e del

tempo decorso. Risultano inoltre altre poste attive di valore non rilevante iscritte in contabilità che, ad oggi, la cooperativa ritiene totalmente inesigibili.

Disponibilità liquide

Alla data del 27.1.2023 risultano le seguenti disponibilità liquide:

- saldo conto correnti attivi e carte euro 273,90;
- cassa contanti euro 55,99.

Per quanto sopra dettagliatamente esposto ed indicato il valore di realizzo - in caso di liquidazione atomistica dei singoli beni - ammonta ad euro 1.784.415,29 di cui euro 584.793,00 relativo ai beni immobili, euro 366.180,00 relativo agli impianti ed euro 833.442,29 relativo ai beni mobili, il tutto come risulta dal prospetto di sintesi sotto riportato:

TOTALE ATTIVO - IPOTESI LIQUIDATORIA	
PALAZZINA UFFICI - F. 6, map.127, sub.13/14/15	14.465,00
MANGIMIFICIO - F. 6, map.143	400.000,00
Fotovoltaico - F. 6, map.127, sub. 20/24/28 - lastrico solare	1.806,00
Stalla D/10 - F. 6, map.127 - sub.4/7/3/2/5/6/8/12	75.567,00
Stalla C/6 - F. 6, map.127 - sub.11	550,00
Cabina elettrica -F. 6, map.127 - sub.9	500,00
Terreni - F. 6, map.52/77/79/89/139	74.869,00
Terreni - F. 6, map.142	16.986,00
Tettoia - F. 6, map.127 sub19	50,00
Totale valore di stima dei beni immobili	584.793,00
Fotovoltaico - F. 6, map.127, sub.27	35.171,80
Fotovoltaico - F. 6, map.127, sub.25/26	34.508,20
IMPIANTO BIOGAS - F. 6, map.127, sub.18	296.500,00
Totale valore impianti	366.180,00
Beni mobili strumentali	142.203,00
Valore della mandria	303.220,00
Quote Pac	30.330,60
Partecipazioni societarie Lattemarche - Cooperlat	270.662,10
Crediti verso clienti	38.125,20
Fatture da emettere rapporti con GSE	34.647,50
Crediti erariali	13.924,00
Liquidità	329,89
Totale attivo mobiliare	833.442,29
Totale attivo in ipotesi di liquidazione	1.784.415,29

La società si è debitamente costituita nel giudizio promosso dal dipendente proponendo altresì domanda riconvenzionale per danni per euro 316.000,00. L'importo richiesto non è stato indicato tra le componenti attive in quanto non certo sia nell'*an* che nel *quantum*, come meglio esposto

nel capitolo relativo al contenzioso in essere.

*

L) SODDISFACIMENTO DEI CREDITORI IPOTECARI E DEI CREDITORI PRIVILEGIATI – IPOTESI DI LIQUIDAZIONE ATOMISTICA DEI BENI

Facendo riferimento ai valori dell'attivo e del passivo sopra dettagliatamente esposti, in ipotesi di liquidazione atomistica dei beni, i creditori sarebbero soddisfatti nelle modalità di seguito rappresentate.

Creditori con privilegio speciale ex art. 2780 C.C. e creditori ipotecari

Come sopra dettagliatamente indicato, tutti i beni della società – compresi gli impianti - sono gravati da iscrizioni ipotecarie e, in relazione ai diversi immobili, risultano, a seconda dei casi, ipoteche di primo grado o di grado successivo.

A tal fine la ricorrente ha provveduto ad elaborare apposito prospetto di calcolo (**all.17**) nel quale, per ciascun immobile (o gruppo omogeneo di immobili in rapporto alla natura degli stessi ed alle ipoteche iscritte), sono stati indicati:

- il valore di stima;
- le spese connesse alla vendita in ipotesi alternativa (delegato alla vendita e custode);
- la quota del credito ex art. 2780 C.C. imputata a ciascun lotto in misura proporzionale rispetto al relativo valore di stima per la quale è previsto un soddisfo integrale;
- le posizioni debitorie esposte secondo l'ordine di iscrizione delle ipoteche;
- i valori di capienza, inteso come la quota di soddisfo di ciascun creditore ipotecario in rapporto al valore residuo disponibile.

Dal prospetto di cui sopra emerge che, in ipotesi liquidatoria atomistica, i creditori ipotecari verrebbero soddisfatti secondo le seguenti percentuali, arrotondate per eccesso, in riferimento alla quota di capitale residuo:

	% minima di pagamento
CREDITORI IPOTECARI CAPIENTI	
Banca BPER - mutuo 23254198 - 21/12/2004	100,00%
Banca BPER - mutuo 23254213 - 10/10/2006	65,00%
Banca BPER - mutuo 23257984 - 26/01/2009	0,00%
Banca Bcc Ostra - mutuo 002/073318	88,00%
Ipoteca giudiziale - D.I. del 22/7/22 - BORSARI E. & C. SRL	48,00%

Tenuto conto anche dei valori di valori di capienza di cui sopra la società ha determinato la misura

minima di soddisfo da garantire ai creditori ipotecari nel rispetto di quanto previsto dall'art. 75 c.2 del d.lgs. 12.01.2019, n. 14/2019.

Per quanto riguarda il credito vantato da Borsari E. & C. srl, si evidenzia che lo stesso risulta garantito sia in termini immobiliare, in ragione delle ipoteche iscritte, che mobiliari, in ragione dei pignoramenti avviati su quote PAC e crediti GSE.

Per quanto sopra, il piano prevede l'integrale soddisfazione del creditore, per euro 25.997,16 in riferimento all'attivo immobiliare e per euro 45.610,83 in termini mobiliari (credito che trova copertura nell'attivo mobiliare pignorato valutato in euro 30.330,60 per quote PAC ed euro 34.647,50 per crediti da GSE).

Creditori privilegiati mobiliari generali

L'attivo mobiliare stimato euro 833.442,29 in ipotesi di liquidazione atomistica risulta così costituito:

ATTIVO MOBILIARE - IPOTESI LIQUIDATORIA	Valori di stima
Beni mobili strumentali	142.203,00
Rimanenze finali – mandria	303.220,00
Quote Pac	30.330,60
Partecipazioni societarie Lattemarche – Cooperlat	270.662,10
Altro attivo disponibile Stalla	87.026,59
Totale attivo mobiliare - ipotesi liquidatoria	833.442,29

Per quanto sopra, tenendo conto dell'ordine dei privilegi, del pignoramento delle quote PAC e dei crediti relativi a rapporti con GSE da parte del creditore Borsari E & C srl (che incidono sulla massa mobiliare per € 45.610,83, come sopra definiti), l'attivo disponibile per un riparto in sede liquidatoria sarebbe pari ad euro **787.831,46**. Troverebbero pertanto piena capienza i creditori privilegiati ex art. 2751-bis c.c. ed in particolare:

Dipendenti - privilegiati ex art.2751 bis n.1	172.887,94	100%
Professionisti - privilegiati ex art.2751 bis n.2	90.490,93	100%
Coltivatori diretti - privilegiati ex art.2751 bis n.4	70.701,02	100%
Artigiani e coop. - privilegiati ex art.2751 bis n.5/5bis	132.026,28	100%

La somma residua di euro 321.725,29 verrebbe destinata ai creditori muniti privilegio ex art. 9 comma 5 del D.lgs. 123/1998 (MCC-ISMEA) che verrebbero soddisfatti nella misura del 50,49%.

Tutti gli altri creditori privilegiati e chirografari non troverebbero soddisfazione, rimanendo interamente incapienti.

*

M) PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO PERVENUTA DA PARTE DELLA SOCIETA' AFFITTUARIA

In sede di atto notarile del 08 giugno 2023, la società Nonno Ciro ha inoltre formalizzato una proposta irrevocabile d'acquisto, subordinata all'omologa, avente ad oggetto l'intera azienda oggi concessa in locazione e, in particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- gli immobili;
- l'impianto a biogas;
- l'impianto fotovoltaico;
- le attrezzature, i macchinari e gli altri beni mobili di proprietà;
- pac;
- la mandria.

E' inoltre previsto l'esperimento di una procedura competitiva. La cessione ed il pagamento del prezzo dovranno essere effettuati entro sessanta giorni dall'aggiudicazione a titolo definitivo.

La proposta prevede altresì, che in caso di aggiudicazione, la società Nonno Ciro possa scomputare dal pagamento del saldo le somme corrisposte alla ricorrente a titolo di canoni di affitto di azienda ed eventuali somme, ad esempio Tfr, eventualmente già accollate all'affittuaria.

Si rimanda al relativo atto allegato alla presente domanda per la valutazione integrale della proposta.

*

N) PROPOSTA DA FORMULARE AI CREDITORI - MODALITA' E TEMPI DI ADEMPIMENTO

Alla luce di quanto sopra esposto e rappresentato, tenuto conto di quanto previsto dagli artt.74 e seguenti del c.c.i.i. – e in particolare quanto indicato nell'art.75, comma 2 - la società con la presente intende presentare una proposta, con pieno effetto esdebitatorio, che preveda:

- la prosecuzione in via indiretta dell'attività agricola mediante il contratto di affitto di azienda, in un primo momento, e, successivamente, cedendo la stessa in capo a soggetto terzo, tenuto conto anche dell'offerta irrevocabile di acquisto pervenuta;
- la cessione/incasso delle altre componenti attive non ricomprese nell'offerta ricevuta.

L'attivo realizzabile messo a disposizione dei creditori risulta così composto:

Incasso derivanti dalla vendita dell'azienda (comprensiva degli impianti)	2.200.000,00
Disponibilità liquide	329,89
Incasso crediti	72.772,70
Proventi derivanti dalla vendita delle partecipazioni	270.662,10
Crediti erariali da utilizzare in compensazione	13.924,00
A dedurre – canoni di affitto d'azienda già corrisposti	20.310,00
TOTALE ATTIVO	2.537.378,69

Tenuto conto dell'offerta irrevocabile pervenuta e di quanto previsto dall'art. 81 comma 1 cc.ii, entro 4 mesi dall'omologa la società provvederà ad indire procedura competitiva – avvalendosi della società specializzata Quimmo - avente ad oggetto l'azienda oggi concessa in affitto secondo le seguenti modalità:

- prezzo base d'asta euro 2.421.826,60 (pari al valore di stima in ipotesi di continuità dei beni costituenti l'azienda oggetto della proposta irrevocabile ricevuta) con possibilità presentare offerte inferiori e pari ad euro 2.200.000,00 (importo pari all'offerta irrevocabile ricevuta);
- rilanci minimi euro 5.000,00;
- pubblicità da eseguirsi mediante pubblicazione dell'avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche nonché sui siti gestiti dalla società specializzata e nei siti www.astegiudiziarie.it, www.ilcaso.it e nella data room portale fallimenti.

Qualora all'asta non partecipassero altri offerenti, l'azienda verrà pertanto aggiudicata all'affittuario promissario acquirente.

Per quanto sopra esposto, l'importo complessivo dell'attivo (euro 2.537.378,69), al netto di un fondo imprevisi di euro 85.000,00, verrà destinato al soddisfacimento del ceto creditorio secondo lo schema di seguito esposto, che segue pedissequamente l'ordine dei privilegi:

- pagamento integrale del compenso spettante all'OCC (euro 66.686,15), successivamente all'omologa della procedura, non appena la società disporrà dei fondi necessari, e comunque entro 12 mesi dalla stessa;
- pagamento integrale dei compensi maturati dai professionisti che hanno assistito la società alla predisposizione della domanda di concordato minore (euro 104.951,12), successivamente all'omologa della procedura, non appena la società disporrà dei fondi necessari, e comunque entro 12 mesi dalla stessa;
- pagamento integrale dei costi di gestione (euro 39.140,00), successivamente all'omologa della procedura, non appena la società disporrà dei fondi necessari, e comunque entro 12 mesi dalla stessa o dal momento della maturazione degli stessi;
- pagamento integrale del debito per danno erariale (euro 110.311,69), entro 12 mesi e comunque successivamente all'esito del relativo contenzioso una volta definita la somma sia nell'an che nel quantum;
- pagamento dei creditori ipotecari, entro 12 mesi dall'omologa, secondo le seguenti modalità:
 - o Banca BPER - mutuo 23254198 - 21/12/2004 – euro 151.183,91, somma comprensiva di interessi computati al tasso legale per un anno, pari al 100% del debito;

- o Banca BPER - mutuo 23254213 - 10/10/2006 – euro 430.700,75, somma comprensiva di interessi computati al tasso legale per un anno, pari al 70,00% del debito, degradando in via chirografaria l'importo residuo al netto delle garanzie rilasciate dall'Ismea e MCC (importo degradato per euro 39.695,97);
- o Banca BPER - mutuo 23257984 - 26/01/2009 – integralmente degradato in via chirografaria per incapacienza sui beni al netto della garanzia concessa dal Medio credito Centrale (importo degradato per euro 141.170,05);
- o Banca BCC Ostra Vetere – euro 268.411,36, somma comprensiva di interessi computati al tasso legale per un anno, pari al 90,00% del debito, degradando in via chirografaria l'importo residuo al netto delle garanzie rilasciate dall'Ismea e MCC (importo degradato per euro 5.964,70);
- o Borsari E. & C. SRL – euro 74.320,93, somma comprensiva di interessi computati al tasso legale per un anno, pari al 100% del debito;
- pagamento integrale dei creditori con privilegio generale ex art. 2751 bis n.1 c.c. entro 12 mesi dall'omologa, euro 181.532,34, somma comprensiva di interessi computati al tasso legale per un anno;
- pagamento integrale dei creditori con privilegio generale ex art. 2751 bis n.2 c.c., entro 12 mesi dall'omologa, euro 95.015,48, somma comprensiva di interessi computati al tasso legale per un anno;
- pagamento integrale dei creditori con privilegio generale ex art. 2751 bis n.4 c.c., entro 12 mesi dall'omologa, euro 74.236,07, somma comprensiva di interessi computati al tasso legale per un anno;
- pagamento integrale dei creditori con privilegio generale ex art. 2751 bis n.5 c.c., entro 12 mesi dall'omologa, euro 104.004,32, somma comprensiva di interessi computati al tasso legale per un anno;
- pagamento integrale dei creditori con privilegio generale ex art. 2751 bis n.5 bis c.c., entro 12 mesi dall'omologa, euro 34.623,28, somma comprensiva di interessi computati al tasso legale per un anno;
- pagamento nella misura del 51% dei creditori privilegiati ex art. 9 comma 5 del d.lgs. 123/1998 (Medio Credito Centrale e Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare) entro 12 mesi dall'omologa, euro 341.215,29, somma comprensiva di interessi computati al tasso legale per un anno. Per la quota non soddisfatta il credito viene degradato in via chirografaria (euro 327.834,30);

- pagamento nella misura del 45% dei creditori privilegiati ex art. 2753 c.c., 2778 grado 1 - entro 12 mesi dall'omologa, euro 34.868,86, somma comprensiva di interessi computati al tasso legale per un anno. Per la quota non soddisfatta il credito viene degradato in via chirografaria (euro 42.617,49);
- pagamento nella misura del 44% del creditore privilegiato ex art. 2766 c.c.- 2778 c.c. grado 3 (Monte dei Paschi di Siena) entro 12 mesi dall'omologa, euro 38.823,15, somma comprensiva di interessi computati al tasso legale per un anno. Per la quota non soddisfatta il credito viene degradato in via chirografaria (euro 49.411,28);
- pagamento nella misura del 43% dei creditori privilegiati ex art. 2758, comma 2, c.c., 2778 grado 7 entro 12 mesi dall'omologa, euro 8.850,17, somma comprensiva di interessi computati al tasso legale per un anno. Per la quota non soddisfatta il credito viene degradato in via chirografaria (euro 11.731,62);
- pagamento nella misura del 42% dei creditori privilegiati ex art. 2753 c.c., 2778 grado 8 entro 12 mesi dall'omologa, euro 1.102,67, somma comprensiva di interessi computati al tasso legale per un anno. Per la quota non soddisfatta il credito viene degradato in via chirografaria (euro 1.522,73);
- pagamento nella misura del 41% dei creditori privilegiati ex art. 2752, comma 2, c.c., 2778 grado 18 entro 12 mesi dall'omologa, euro 8.029,36, somma comprensiva di interessi computati al tasso legale per un anno. Per la quota non soddisfatta il credito viene degradato in via chirografaria (euro 11.554,45);
- pagamento nella misura del 9,00% dei creditori privilegiati generali (MCC/ISMEA) degradati in via chirografaria entro 18 mesi dall'omologa, euro 29.505,09 (debito euro 327.834,30) – **classe 1**;
- pagamento nella misura del 9,00% dei creditori previdenziali privilegiati degradati in via chirografaria entro 18 mesi dall'omologa, euro 3.972,62 (debito euro 44.140,23) – **classe 2**;
- pagamento nella misura del 9,00% del creditore erario privilegiato degradato in via chirografaria entro 18 mesi dall'omologa, euro 1.039,90 (debito euro 11.554,45) – **classe 3**;
- pagamento nella misura del 9,00% dei creditori privilegiati speciali per incapacienza dei beni presenti (Iva di rivalsa e locatori) degradati in via chirografaria entro 18 mesi dall'omologa, euro 13.937,48 (debito euro 154.860,89) – **classe 4**;
- pagamento nella misura del 9,00% dei creditori istituiti di credito privilegiati speciali e generali degradati in via chirografaria garantiti (MCC/ISMEA e altri) entro 18 mesi dall'omologa, euro 21.261,78 (debito euro 236.242,00) – **classe 5**;

- pagamento nella misura del 9,00% dei creditori istituiti di credito chirografari garantiti (MCC/ISMEA e altri) entro 18 mesi dall'omologa, euro 29.854,86 (debito euro 331.720,72) – **classe 6;**
- pagamento nella misura del 9,00% di tutti gli altri creditori chirografari entro 18 mesi dall'omologa, euro 182.532,57 (debito euro 2.028.139,71) – **classe 7.**
- nessun riparto è previsto nei confronti dei soci per crediti derivanti dalle quote sociali versate in quanto postergati di diritto ex art. 2467 c.c..

Si evidenzia inoltre che:

- qualora le somme indicate in favore

OMISSIS

_____ **OMISSIS** _____ l'importo oggi accantonato a titolo di privilegio immobiliare speciale, antergato ai creditori ipotecari, sarà destinato:
 - pro – quota ai creditori ipotecari oggi incapienti B-PER mutuo 2006 e BCC Ostra Vetere;
 - per il residuo in proporzione ai creditori privilegiati incapienti ed ai creditori chirografari;
- qualora inoltre il fondo accantonamento generico di euro 85.000,00 non fosse utilizzato, o utilizzato in parte, per eventuali sopravvenienze passive, le somme saranno destinate in proporzione ai creditori privilegiati incapienti e ai creditori chirografari.

~~La proposta concordataria è stata esposta nel prospetto numerico che si allega (cfr all.1) il quale contiene il dettaglio dei creditori, la suddivisione degli stessi nelle classi sopra indicate e la percentuale di pagamento proposta.~~

*

O) PROFILI DI CONVENIENZA DELLA PROPOSTA

Il mantenimento dell'azienda in funzionamento mediante il contratto di affitto e successivamente la cessione della stessa in capo a terzi rappresenta, allo stato, la migliore ipotesi per soddisfare il ceto creditorio.

L'alternativa vendita atomistica dei beni, sulla scorta dei valori di stima, comporterebbe incassi di gran lunga minori e tempi di realizzo sicuramente maggiori.

L'interruzione dell'attività ed il decorrere del tempo, in attesa di cedere il compendio immobiliare, potrebbero di fatto comportare un ulteriore degrado degli immobili e degli impianti, con ulteriore progressiva perdita di valore.

L'interruzione dell'attività determinerebbe inoltre problematiche connesse alla gestione della mandria che dovrebbe essere ceduta tempestivamente, presumibilmente con finalità di macellazione, essendo la società nell'impossibilità di sostenere costi per la cura quotidiana degli

animali.

*

P) RICHIESTA DELLE MISURE PROTETTIVE

La società richiede sin d'ora – al fine di conservare il valore degli asset e, pertanto, non pregiudicare la continuità dell'azienda in via indiretta in favore del ceto creditorio - che il Giudice Delegato disponga, sino al momento in cui il provvedimento di omologazione diventi definitivo, il divieto di iniziare o proseguite azioni esecutive individuali, sequestri conservativi e di acquisire diritti di prelazione sul patrimonio del debitore da parte dei creditori aventi titolo o causa anteriore.

*

Q) CONCLUSIONI

Tutto ciò premesso, la ricorrente, come sopra rappresentata, difesa e domiciliata,

CHIEDE

che l'Ill.mo Giudice del Tribunale di Ancona, ritenuta ammissibile la presente proposta di concordato minore, sussistendone tutti i requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla legge, voglia:

- disporre l'apertura della procedura di concordato minore ai sensi dell'art.74 e seguenti c.c.i.i. ordinando la comunicazione del decreto a tutti i creditori del ricorrente, nonché la pubblicazione in apposita area del sito web del Tribunale o del Ministero della Giustizia;

- disporre il divieto - ai sensi dell'art.78, comma 2 lettera d) ccii - a pena di nullità, di iniziare o proseguire azioni esecutive individuali od azioni cautelari di sequestro conservativo sul patrimonio della società ricorrente o sui beni o diritti con i quali viene esercitata l'attività di impresa, nonché il divieto di acquisire diritti di prelazione sul patrimonio del debitore, nonché ogni altra misura idonea a conservare l'integrità del patrimonio fino alla conclusione del presente procedimento.

Si dichiara che il contributo unificato che verrà versato in allegato all'iscrizione a ruolo del presente ricorso è pari a € 98,00.

Ancona, lì 20.07.2023

Il Legale rappresentante

Adriano Montalbini n.q

Avv. Fabrizio Naspi

Allegati:

1. piano numerico sottostante la proposta da formulare ai creditori;
2. bilanci, le scritture contabili e fiscali obbligatorie, le dichiarazioni dei redditi, le dichiarazioni IRAP e le dichiarazioni annuali IVA concernenti i tre anni anteriori;
3. relazione aggiornata al 27.1.2023 sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria;
4. elenco di tutti i creditori, con le rispettive cause di prelazione e l'indicazione delle somme dovute;
5. domicilio digitale dei creditori o, in assenza, l'indirizzo ove gli stessi hanno sede/residenza ;
6. l'elenco degli atti di straordinaria amministrazione compiuti negli ultimi cinque anni;
7. relazione particolareggiata dell'OCC
8. delibera del CdA del 08 giugno 2023
9. visura storica
10. situazione contabile al 31.12.2022
- 11.1 contratto di affitto d'azienda del 02.11.2022
- 11.2 atto del 08.06.2023 di modifica del contratto di affitto d'azienda
12. perizia di stima Ing. Paolo Clementi
13. perizia di stima Geom. Gino Quagliani
14. dichiarazione del valore delle quote PAC
15. perizia di stima Dott. Dimitri Giardini
16. dettaglio crediti verso clienti
17. prospetto di calcolo delle capienze immobiliari
18. dettaglio crediti prededucibili