

**SVILUPPO IMMOBILIARE PAVIA S.P.A.**

**CONCORDATO PREVENTIVO N. 54/2013**

**GIUDICE DELEGATO: DOTT. FABIO MICCIO**

**COMMISSARIO GIUDIZIALE: AVV. PROF. TANIA ENZA CASSANDRO**

**CONSULENZA TECNICA CONTABILE**

**ALLEGATI**



C.P. n. 54/2013  
G.D. dott. Miccio

AVV. PROF. TANIA ENZA CASSANDRO  
VIALE PARIOLI, 44 - 00197 ROMA  
TEL. 06.84.11.824 - 06.85.34.41.56  
FAX 06.84.11.830  
C.F.: CSS TNZ 58T42 F205K  
cassandr@rmnet.it  
avvtaniaenzacassandro@studiolegalecassandro.com  
taniaenzacassandro@ordineavvocatiroma.org

**TRIBUNALE CIVILE DI ROMA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

Concordato Preventivo n. 54/2013 della Sviluppo Immobiliari Pavia S.p.A.

Giudice Delegato: dott. Fabio Miccio

Commissario Giudiziale: avv. prof. Tania Enza Cassandro

\* \* \* \* \*

Istanza di autorizzazione ad avvalersi di un Consulente tecnico-contabile

L'avv. prof. Tania Enza Cassandro, nella qualità di Commissario Giudiziale della procedura concordataria in oggetto,

premessò

- che con decreto in data 15/29.7.2013 Codesto Tribunale ammetteva la Sviluppo Immobiliari Pavia S.p.A. alla procedura di Concordato Preventivo n. 54/2013, con nomina della scrivente quale Commissario Giudiziale e sua accettazione in data 30.7.2013;

- che l'adunanza dei creditori veniva fissata per la data del 15.1.2014;

- che al fine di espletare compiutamente tutte le attività di natura tecnico-contabile da parte delle scrivente e, segnatamente:

- la verifica delle posizioni creditorie e debitorie indicate nella proposta concordataria sulla scorta delle scritture contabili messe a disposizione della debitrice, con particolare riferimento ai crediti di natura tributaria maturati dalla società in epoca antecedente all'adesione all'IVA di gruppo, rappresentando la maggior parte dell'attivo concordatario liquidabile;

- l'analisi e l'approfondimento dei debiti e dei crediti infragruppo, ivi compresi quelli derivanti dal Consolidato Fiscale;

*Autonoma le  
nomina -  
18/12/2013*

*AA*

*Scusa  
(miccio)  
18.12.13*

*18/12/2013  
Tania Enza Cassandro*



- l'esame di ogni aspetto di natura contabile e/o fiscale emerso e/o che dovesse ancora emergere, ivi compresa la transazione fiscale intrapresa dalla società, anche con riferimento all'attivo ed al passivo concordatario;

il sottoscritto Commissario Giudiziale riterrebbe opportuno avvalersi quale Consulente tecnico-contabile di un professionista che designerebbe nella persona del dott. Renzo Fumenti, con studio in Roma alla Via Tagliamento n. 31;

- che a tal fine, con comunicazione in data 9.12.2013 il dott. Fumenti, previamente contattato dalla deducente, quantificava il proprio compenso per l'attività *espletanda* in complessivi € 9.400,00 – pari al 50% dell'onorario minimo ex art. 21 D.M. 142/2012 – oltre accessori di legge ed eventuali esborsi (doc. 1);

tutto ciò premesso, l'avv. prof. Tania Enza Cassandro, nella qualità di cui in epigrafe,

**chiede**

alla S.V. Ill.ma, ove ritenuto, di essere autorizzata ad avvalersi di un Consulente tecnico-contabile per l'espletamento delle attività indicate in premessa, da designarsi nella persona del dott. Renzo Fumenti, con studio in Roma alla Via Tagliamento n. 31, con compenso predeterminato in complessivi € 9.400,00 oltre accessori di legge ed eventuali esborsi.

Con la massima osservanza.

Si allega:

doc. 1: comunicazione dott. Fumenti in data 9.12.2013.

Roma, li 6 dicembre 2013

Il Commissario Giudiziale  
avv. prof. Tania Enza Cassandro



**DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER PARERE SU**  
**CREDITI E DEBITI DEL C.P. 54/2013 - SVILUPPI IMMOBILIARI PAVIA S.P.A.**

**A) Documenti necessari per tutte le voci dell'attivo e del passivo concordatario:**

- 1) *Bilanci*, completi di nota integrativa per gli anni 2009, 2010, 2011 e 2012;
- 2) *Situazione contabile dettagliata*, alla data del 21.09.2012 e alla data odierna;
- 3) *Partitari*, di tutti i conti della situazione contabile al 21.09.2012;
- 4) *Modello Unico*, anni d'imposta 2009, 2010, 2011, 2012;

**B) Documenti necessari per le seguenti voci dell'attivo e del passivo concordatario:**

- 1) *Rimanenze*, pari a euro 9.944,00: inventario o dettaglio di formazione (p. 13 e 21 R.P.);
- 2) *Crediti v/controlanti*, pari a euro 251.802,00: natura e origine, relazione del Prof. Avv. Abriani (p. 14 e 22 R.P.);
- 3) *Credito Iva*, pari a euro 804.219: fatture acquisto e vendita, liquidazione 2013, copia Modello VR (p. 14 e 15 R.P.);
- 4) *Disponibilità Liquide*, pari a euro 27.981,00: estratto di conto corrente recente (p. 16 e 23 R.P.);
- 5) *Spese e oneri della procedura*, pari a euro 151.968,00: prospetto con dettaglio di calcolo (p. );
- 6) *Spese e oneri di mantenimento*, pari a euro 450,00: dettaglio e specifica;
- 7) *Interessi legali su debiti in privilegio*, pari a euro 3.242,00: prospetto di calcolo;
- 8) *Debiti verso Banche*, pari a euro 4.292.408,00, copia estratti UBI c/c 46358 (p. 17 e 23 R.P.);
- 9) *Debiti verso fornitori*, pari a euro 89.515,00: dettaglio (p. 18 e 23 R.P.);
- 10) *Debiti infragruppo*, pari a euro 10.415,00: dettaglio e prospetto di calcolo (p. 18 e 24);
- 11) *Debiti tributari*, pari a euro 542,00, dettaglio (p. 19 e 24 R.P.);
- 12) *Altri debiti*, pari a euro 1.500,00: dettaglio e prospetto di calcolo (p. 19 e 24);

**C) Altri documenti:**

- 1) *Acconti* per euro 1.000.000,00: Contratto preliminare del 04.06.2008 e copia del contratto depositato in data 26.10.2010 (All. 3), corrispondenza di proroga al 04.06.2014 (All.3), (p. 13 e 21 R.P.)
- 2) *Rapporti con il gruppo*: Contratto di conto corrente di corrispondenza (All. 5);
- 3) *Capitale sociale* (Atto di conferimento All. 2);
- 4) *Crediti v/collegate*, pari a euro 0: natura e origine (p. 15 R.P.);

**D) Altre verifiche:**

- 1) Verifica eventuali iscrizioni a ruolo c/o agenzia delle entrate;



**ACQUA MARCIA FINANZIARIA S.P.A.  
DEBITI INFRAGRUPPO AL 21.09.2012**

Valori in €	Valore contabile	Valore di presumibile estinzione
37938 rapp. GSI postergato	-135.946	-135.946
74007 fatt. da ric. AMSI	-241	-241
74038 fatt. da ric. GEDEAM SERVIZI	-2.805	-2.805
74044 fatt. da ric. AM Travel & Tour	-342	-342
64010 A.T.A. ALI TRASPORTI AEREI S.P	-84.036	-84.036
64013 ACQUA MARCIA TURISMO S.P.A.	-278	-278
64014 GRAND HOTEL MOLINO STUCKY S	-560	-560
64023 PROPRIETA' AVENTINO S.R.L.	-536.582	-536.582
74005 fatt. da ric. ATA HANDLING	-458.604	-458.604
74016 fatt.da ric. P.AVENTINO	-356.798	-356.798
74017 fatt. da ricevere lorenzo a m	-133.167	-133.167
74022 fatt. da ricevere ata ali	-116.913	-116.913
74023 fatt. da ricevere Domus	-28.733	-28.733
74027 fatt.da ric.PESCHIERA EDILI	-367.927	-367.927
74032 fatt. da ricevere Morlatti	-214	-214
74033 Fatt. da ric. Pineta	-4.501	-4.501
74035 fatt. da ric. Marina Archimede	-1.188.598	-1.188.598
74036 Fatt. Da Ric. P.del Mediterr.	-353	-353
74039 fatt.da ricevere AMT	-759	-759
74041 fatt.da ric. PROMOZ.E IMMAGINE	-1.006	-1.006
74043 fatt. da ric. GHMS	-735.262	-735.262
74045 fatt. da ricevere Croara Golf	-123.818	-123.818
74046 fatt.da ric.Sviluppi Imm.Pa	-82.492	-82.492
74054 fatt.da ric. ACQUAMARE	-5.169.813	-5.169.813
74061 Fatt. da Ric. Ata Ali Servizi	-9	-9
74112 Fatt. da ric. Ata Italia	-67	-67
75059 fatt. da ric. MS Venice	-37	-37
37905 rapp. TITANUS postergato	-1.992.151	-1.992.151
37911 rapp. LORENZO MARE postergato	-4.560.020	-4.560.020
37917 rapp. HANDLING postergato	-1.989.958	-1.989.958
37922 rapp. PESCHIERA postergato	-23.352.876	-23.352.876
37923 rapp. DOMUS postergato	-4.847.693	-4.847.693
37927 rapp. ATA postergato	-56.300	-56.300
37932 rapp. MORLATTI postergato	-36.462	-36.462
37933 rapp. PINETA NUOVA postergato	-757.760	-757.760
37935 rapp. MARINA ARCHIM.postergato	-31.733.084	-31.733.084
37936 rapp. PORTI MED. postergato	-59.013	-59.013
37940 rapp. PROP.AVENTINO postergato	-10.807.134	-10.807.134
37941 rapp. PROM.IMMAG. postergato	-169.222	-169.222
37943 rapp. GHMS postergato	-20.659.413	-20.659.413
37945 rapp. CROARA GOLF postergato	-2.867.071	-2.867.071
37954 rapp. ACQUAMARE postergato	-159.463.810	-159.463.810
37955 rapp. SVILIMM.PV postergato	-2.025.328	-2.025.328
37959 rapp. MS VENICE postergato	-6.222	-6.222
37961 rapp. ATA ALI SERV. posterg	-1.301	-1.301
37997 rapp. HANDLING C/DED.posterg.	-4.031.375	-4.031.375
74058 Fatt. da ricevere Titanus	-11.809	-11.809
37951 rapp. SAPAM postergato	-3.039.033	-3.039.033

Valori in €	Valore contabile	Valore di presumibile estinzione
64035 SOCIETA' ACQUA PIA ANTICA MARC	-26.337	-26.337
74051 fatture da ricevere da SAPAM	-260.768	-260.768
<b>Totali debiti infragruppo</b>	<b>-282.272.816</b>	<b>-282.272.816</b>

I debiti infragruppo sono costituiti prevalentemente dai saldi dei c/c di corrispondenza intrattenuti con le società del Gruppo, in relazione ai finanziamenti concessi e sui quali maturano interessi al tasso medio ponderato passivo, quale risulta sulla base dei finanziamenti ricevuti.

#### H) Debiti tributari

I debiti verso l'Erario al 21.09.2012 sono rappresentati di seguito.

#### ACQUA MARCIA FINANZIARIA S.P.A. DEBITI TRIBUTARI AL 21.09.2012

Valori in €	Valore contabile	Valore di presumibile estinzione
63010 erario c/sanzioni	-19.227	-19.227
63111 erario c/rit.cod.1001	-62.399	-62.399
63112 erario c/rit.cod.1040	-4.165	-4.165
63115 erario c/rit.cod.1012	-7.947	-7.947
63120 erario c/addiz. comunale	-4.944	-4.944
63121 erario c/addiz. regionale	-9.134	-9.134
63122 erario c/rit.cod.1004	-96.554	-96.554
63124 rimborso mod.730	0	0
63130 erario c/imp.sost. TFR	-445	-445
63134 Erario c/ritenute cod.1053	0	0
<b>Totale debiti tributari</b>	<b>-204.815</b>	<b>-204.815</b>

I debiti tributari accolgono solo le passività per imposte certe e determinate e sono costituite da ritenute di acconto effettuate nei confronti di professionisti, dipendenti e collaboratori oltre che dallo stanziamento delle sanzioni ed interessi sui debiti tributari scaduti e non pagati.

#### I) Debiti verso Istituti previdenziali

I debiti verso Istituti di Previdenza iscritti nel bilancio al 21.09.2012 sono rappresentati di seguito.

**ACQUA MARCIA FINANZIARIA S.P.A.**  
**DEBITI VERSO ISTITUTI PREVIDENZIALI AL 21.09.2012**

Valori in €	Valore contabile	Valore di presumibile estinzione
Istituti Previdenziali		
63331 debiti v/INPS dipendenti	-197.814	-197.814
63338 debiti v/FONDO EST	-144	-144
63340 debiti v/INPS lavoro autonomo	-27.039	-27.039
63344 debiti v/INAIL collab.	-55	-55
63380 debiti v/fondo Mario Negri	-2.446	-2.446
63381 debiti v/fondo Antonio Pastore	-1.325	-1.325
63382 debiti v/fondo Mario Besusso	-1.123	-1.123
63383 debito F/Negri per TFR dirig.	-4.129	-4.129
<b>Totale debiti verso istituti</b>	<b>-234.076</b>	<b>-234.076</b>

La voce in commento si riferisce a debiti verso istituti previdenziali (quasi esclusivamente verso INPS) per le quote a carico della Società e dei dipendenti e relative agli stipendi.

**J) Altri debiti**

Gli Altri debiti di AMF iscritti al 21.09.2012 sono rappresentati di seguito.

**ACQUA MARCIA FINANZIARIA S.P.A.**  
**ALTRI DEBITI AL 21.09.2012**

Valori in €	Valore contabile	Valore di presumibile estinzione
75041 deb CCGG vidim libri	-310	-310
75321 deb. verso sindaci	-20	-20
75321 deb. verso sindaci - Riccardo Acernese	-15.309	-15.309
75321 deb. verso sindaci - Briatico Alfredo	-11.169	-11.169
75321 deb. verso sindaci - Fracassi Roberto	-10.766	-10.766
75322 deb. v/organizz. sindacali	-204	-204
75726 debiti per polizze	-269	-269
75736 debiti per note spese	344	344
75780 deb. v/dipendenti	222	222
75781 deb. v/collaboratori	-18.413	-18.413
76003 ratei dipendenti	0	-54.778
75812 deb.v/esatt.Com.Roma ex SafinG	-2.480	-2.480
<b>Totali altri debiti</b>	<b>-58.375</b>	<b>-113.153</b>

La posta è costituita prevalentemente dal debito nei confronti dei sindaci, per euro 37 mila circa, oltre quello nei confronti dei collaboratori, per euro 18 mila

circa. La voce in commento include i ratei relativi al personale dipendente che sono qui stati riclassificati.

### **K) Ratei e Risconti passivi**

I Ratei e Risconti passivi iscritti al 21.09.2012 sono rappresentati di seguito.

#### **ACQUA MARCIA FINANZIARIA S.P.A. RATEI E RISCONTI PASSIVI AL 21.09.2012**

<b>Valori in €</b>	<b>Valore contabile</b>	<b>Valore di presumibile estinzione</b>
76003 ratei dipendenti	-54.778	0
76501 risconti passivi	-16.316	0
<b>Totali ratei e risconti passivi</b>	<b>-71.094</b>	<b>0</b>

La voce si riferisce prevalentemente ai ratei relativi al personale dipendente, opportunamente riclassificati ai fini della presente proposta concordataria (cfr. elenco dei creditori). Il valore di presumibile estinzione di tali voci è stato opportunamente riclassificato nella voce di bilancio corrispondente.

\* \* \*

Ai fini della redazione del presente piano di concordato preventivo, si è proceduto all'analisi di ogni singola posizione debitoria di AMF, al fine di verificare – per quanto possibile – la **natura del credito** vantato verso la Società, ai fini dell'individuazione delle cause di privilegio, conformemente al disposto normativo di cui all'art. 2751 c.c.

**I creditori di AMF non sono stati suddivisi in classi**, dal momento che non si intende in alcun modo diversificarne il trattamento.

L'unica suddivisione fra le diverse posizioni creditorie (verso AMF) riguarda la ripartizione di fonte legale fra creditori privilegiati, creditori privi di cause legittime di prelazione e creditori postergati, nonché l'inserimento nel passivo concordatario di oneri prededucibili relativi alle spese di procedura e alle spese da sostenere per i consulenti a diverso titolo impegnati per la predisposizione della domanda di concordato e della documentazione a questa allegata (a norma degli artt. 160 e seguenti della L.F.).

Di seguito, si riporta il passivo concordatario di AMF in base alla suddivisione fra posizioni prededucibili, privilegiate, chirografe e postergate, sempre con riferimento alla data del 21.09.2012.

**ACQUA MARCIA FINANZIARIA S.R.L.**  
**PASSIVO CONCORDATARIO AL 21.09.2012**

Valori in €	21.09.12	Valore presumibile estinzione	Prededucibile	Privilegiato	Chirografo	Postergato
Fondi per rischi e oneri	0	0	0	0	0	0
Fondo oneri della concordato	0	-2.813.472	-2.813.472	0	0	0
Fondo oneri di mantenimento	0	-6.350	-6.350	0	0	0
Fondo int. legali su deb. priv.	0	-92.843	0	-92.843	0	0
Trattamento di Fine Rapporto	-91.342	-91.342	0	-91.342	0	0
<b>Totale Fondi</b>	<b>-91.342</b>	<b>-3.004.008</b>	<b>-2.819.822</b>	<b>-184.186</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Debiti verso banche	-14.311.590	-14.311.590	0	0	-14.311.590	0
Debiti verso fornitori	-439.732	-439.732	0	-345.108	-94.624	0
Debiti verso dipendenti	0	0	0	0	0	0
Debiti infragruppo	282.272.816	282.272.816	0	0	0	-282.272.816
Debiti tributari	-204.815	-204.815	0	-204.815	0	0
Debiti verso Istituti previdenziali	-234.076	-234.076	0	-234.076	0	0
Acconti e caparre ricevute	0	0	0	0	0	0
Altri debiti	-58.375	-113.153	0	-112.843	-310	0
<b>Totale Debito</b>	<b>297.521.404</b>	<b>297.576.182</b>	<b>0</b>	<b>-896.842</b>	<b>-14.406.524</b>	<b>-282.272.816</b>
Ratei e risconti Passivi	-71.094	0	0	0	0	0
<b>Totale Passivo</b>	<b>297.683.840</b>	<b>300.580.190</b>	<b>-2.819.822</b>	<b>-1.081.028</b>	<b>-14.406.524</b>	<b>-282.272.816</b>

Per un'analitica indicazione della ripartizione dei singoli crediti (verso AMF) in base alla rispettiva natura, privilegiata, chirografa ovvero postergata, si rinvia all'elenco dei creditori (allegato al ricorso di Concordato Preventivo ai sensi dell'art. 161 L.F.)<sup>76</sup>.

Tenuto conto della suddivisione dei debiti di AMF in base alla loro natura, è ora possibile procedere alla **"descrizione analitica delle modalità e dei tempi di adempimento della proposta"** concordataria (cfr. art. 161, comma I, lett. e), L.F.), si osserva quanto segue.

Il presente piano di concordato preventivo si articola come segue:

<sup>76</sup> Si precisa che sono stati inseriti fra i crediti privilegiati tutte le posizioni a debito di AMF verso soggetti che, in mancanza di specifiche e circostanziate informazioni, si ritiene siano iscritti in albi professionali ovvero abbiano la qualifica di artigiani. Ciò al fine di calcolare, nel segno della prudenza, il fabbisogno concordatario.

1. pagamento del 20% degli oneri della procedura, pari a € 464.777, mediante l'utilizzo di finanziamenti dell'ing. Caltagirone senza obbligo di restituzione e mediante la liquidità disponibile;
2. realizzo di tutti gli elementi attivi, complessivamente pari a € 51.842.715;
3. pagamento integrale delle residue posizioni prededucibili, dei creditori privilegiati e dei creditori chirografari;
4. pagamento parziale delle posizioni postergate nella misura del 11,88% circa.

Alla luce di quanto sin qui detto, il piano di concordato di AMF può essere schematizzato come segue:

	Importo stimato (valori in €)	Percentuale di soddisfazione
<b>Attivo concordatario</b>	<b>51.842.715</b>	
Di cui Finanziamento di terzi a fondo perduto	464.777	
Spese procedura	-2.323.884	
Compensi prededucibili	-489.588	
Oneri stimati di mantenimento	-6.350	
<b>Totale compensi prededucibili</b>	<b>-2.819.822</b>	<b>100%</b>
<b>Attivo residuo</b>	<b>49.022.894</b>	
Creditori privilegiati	-988.185	
Interessi su creditori privilegiati	-92.843	
<b>Totale creditori privilegiati</b>	<b>-1.081.028</b>	<b>100%</b>
<b>Attivo residuo</b>	<b>47.941.865</b>	
<b>Totale creditori chirografari</b>	<b>-14.406.524</b>	
<b>Percentuale di soddisfazione chirografari</b>		<b>100%</b>
<b>Attivo residuo</b>	<b>33.535.341</b>	
<b>Creditori postergati</b>	<b>-282.272.816</b>	<b>11,88%</b>

Per quanto attiene ai "**tempi di adempimento della proposta**" concordataria, è possibile ipotizzare che il programma di liquidazione si realizzi nell'arco di circa tre anni a partire da dicembre 2013/gennaio 2014 (data presunta di chiusura del

giudizio di omologa), tenuto conto dei tempi necessari alla realizzazione degli elementi attivi di proprietà.

Di seguito, si riporta uno schema che sintetizza la dinamica del possibile piano di liquidazione sotteso al presente piano.

Semestre	Descrizione	Incassi (€)	Pagamenti - saldo residuo (€)			
			Prededucibile	Privilegiato	Chirografo	Postergato
	<b>Saldo iniziale</b>		<b>-2.819.822</b>	<b>-1.081.028</b>	<b>-14.406.524</b>	<b>-282.272.816</b>
Entro 15 giorni dal deposito del decreto di apertura della procedura	Incasso finanziamento di terzi a fondo perduto senza obbligo di restituzione e pagamento del 20% degli oneri della procedura.	464.777	-2.355.045	-1.081.028	-14.406.524	-282.272.816
I semestre 2014	Vendita partecipazioni in CAI e titoli obbligazionari, utilizzo delle residue disponibilità liquide per il pagamento integrale residui oneri prededucibili e pagamento integrale posizioni privilegiate.	6.995.334	0	0	-10.847.264	-282.272.816
II semestre 2014	Incasso parziale crediti infragruppo, incasso crediti erariali e soddisfo parziale dei crediti chirografi.	1.158.393	0	0	-9.688.870	-282.272.816
I semestre 2015	Incasso parziale crediti infragruppo e soddisfo parziale dei crediti chirografi.	1.000.000	0	0	-8.688.870	-282.272.816
II semestre 2015	Incasso parziale crediti infragruppo e soddisfo parziale dei crediti chirografi.	4.000.000	0	0	-4.688.870	-282.272.816
I semestre 2016	Incasso dei residui crediti infragruppo con il pagamento integrale dei crediti chirografi e soddisfo parziale dei crediti postergati.	38.224.212	0	0	0	-248.737.474
II semestre 2016						
I semestre 2017						
II semestre 2017						
<b>Onere concordatario non soddisfatto</b>						
<b>Percentuale di soddisfazione</b>						
			<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100%</b>	<b>11,88%</b>

Il presente piano si correda anche di una transazione fiscale proposta ai sensi dell'art. 182-ter, comma 1, L.F. nella quale si propone il pagamento integrale delle posizioni in privilegio e il pagamento delle posizioni chirografe secondo le medesime modalità previste nel presente piano per tale categoria di creditori (cfr. allegato 5.17.1).

