

**TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**CONCORDATO PREVENTIVO n. 9/2017**

**ICA FOODS S.P.A.**

**GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA RAFFAELLA CALVANESE**

**COMMISSARIO GIUDIZIALE: RAG. PIETRO MARCANTONI**

**COMITATO DEI CREDITORI (NON COSTITUITO)**

**COMMISSARIO LIQUIDATORE: DOTT.SSA LUISA NASONI**

**PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ DI LIQUIDAZIONE**

Ill.mo Giudice Delegato

Preg.mo

Commissario Giudiziale

La sottoscritta dott.ssa Luisa Nasoni, commissario liquidatore (di seguito "**Liquidatore**") del concordato preventivo n. 9/2017 – ICA FOODS S.p.A., in ossequio a quanto statuito dal Tribunale di Velletri, nel decreto di omologazione depositato in data 3 maggio 2019, presenta il seguente

### PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ DI LIQUIDAZIONE

(di seguito anche il "**Programma**")

#### **1   PREMESSA**

Il Tribunale di Velletri, con decreto emesso il 26 marzo 2019, depositato in cancelleria il 3 maggio 2019, ha disposto l'omologazione del Concordato Preventivo proposto dalla ICA FOODS S.p.A. (di seguito, per brevità, la "**Società**", la "**Ricorrente**" o "**Ica**"), con sede legale in Pomezia (Rm) alla via Pontina Km. 27,650, nominando Liquidatore la scrivente dott.ssa Luisa Nasoni, stabilendo, tra l'altro, che *"...il liquidatore presenterà in cancelleria entro il termine di 60 giorni il programma della liquidazione con indicazione dei tempi di espletamento, assicurando la natura competitiva delle procedure di liquidazione degli immobili anche tramite la pubblicità ex art. 490 comma primo cpc, da eseguirsi almeno 45 giorni prima della data che fisserà per la presentazione delle offerte; su tale programma il commissario giudiziale e il comitato dei creditori esprimeranno parere"*.

#### **2   SINTESI DELLA PROPOSTA CONCORDATARIA**

Il piano concordatario (di seguito il "**Piano**") si fonda sulla prosecuzione dell'attività d'impresa c.d. "indiretta" ai sensi dell'art. 186 bis L.F. ed include, altresì, una

proposta di transazione fiscale e previdenziale ex art. 182 ter L.F. depositata presso gli uffici competenti.

La proposta di concordato prevede:

- i. Il pagamento integrale dei crediti prededucibili, alle rispettive scadenze;
- ii. Il pagamento integrale dei creditori assistiti da privilegio generale e privilegio speciale mobiliare, entro dodici mesi dall'omologazione;
- iii. Il pagamento integrale del creditore assistito da ipoteca sull'immobile di Pomezia, con i proventi derivanti dalla vendita dell'immobile;
- iv. il pagamento nella misura del 10% dei creditori chirografari, inclusa la porzione chirografaria dei debiti fiscali e previdenziali, entro ventiquattro mesi dall'omologazione.

Le risorse finanziarie per adempiere alla proposta concordataria saranno generate prevalentemente dai proventi derivanti dalla cessione congiunta della partecipazione nella Ica Foods International S.r.l. (di seguito "**International**") e dell'azienda in esercizio, dall'incasso dei crediti verso la partecipata Pac World Srl, nonché dalla liquidazione del patrimonio immobiliare.

### 3 L'ATTIVO CONCORDATARIO

In sintesi, l'attivo concordatario, stimato in complessivi Euro 25.986.175,25, viene esposto nel prospetto seguente:

<b>ATTIVO CONCORDATARIO</b>	<b>Valori realizzabili (Euro)</b>
Cessione immobili (Pomezia e Salzano)	<b>10.780.000,00</b>
Cessione ramo di azienda affittato a Ica International S.r.l. (aggiudicato in favore della AT S.r.l. all'esito del procedimento ex art. 163 bis L.F.), di cui:	<b>12.146.945,00</b>
<i>Cessione quote Ica International S.r.l. e ramo azienda affittato</i>	<i>7.811.677,98</i>
<i>Credito vs Ica Foods International S.r.l. per crediti commerciali e utilizzo delle giacenze di magazzino</i>	<i>4.098.322,02</i>
<i>Crediti vs Ica Foods International S.r.l. (Iva inclusa) per canoni di affitto maturati e non pagati al 31 dicembre 2016</i>	<i>136.945,00</i>

<b>ATTIVO CONCORDATARIO</b>	<b>Valori realizzabili (Euro)</b>
<i>Crediti vs Ica Foods International S.r.l. (Iva esclusa) per fatture da emettere per canoni di affitto gennaio-maggio 2017</i>	100.000,00
Crediti tributari	<b>1.633.005,38</b>
Crediti vs controllata PAC World S.r.l.	<b>874.599,44</b>
Crediti commerciali residui	<b>157.013,82</b>
Crediti verso altri	<b>128.665,32</b>
Credito vs Ica Foods International S.r.l. per consolidato fiscale	<b>88.778,00</b>
Disponibilità liquide	<b>177.168,29</b>
<b>TOTALE ATTIVO CONCORDATARIO</b>	<b>25.986.175,25</b>

La scrivente, nei successivi paragrafi del presente documento, procederà ad illustrare le singole poste dell'attivo concordatario e le relative modalità di realizzo.

### **3.1 BENI IMMOBILI (NON RICOMPRESI NELLA CESSIONE DEL RAMO DI AZIENDA)**

Il Piano prevede la dismissione degli immobili siti in Pomezia (Rm) e in Salzano (Ve), partitamente descritti nei paragrafi seguenti.

#### **3.1.1 IL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN POMEZIA (RM)**

Trattasi di un complesso industriale sito nel Comune di Pomezia (Rm), identificato al Catasto Urbano del Comune di Pomezia al foglio 9, particella 191, categoria D/7, con una rendita catastale di Euro 105.473,41.

Il complesso industriale è costituito da edifici di diversa tipologia e destinazione d'uso che consistono in: corpo uffici su due livelli, con fronte su S.S. Pontina; edifici adibiti a locale di trasformazione, confezionamento, magazzini e laboratori; impianti tecnologici e di depurazione, altri edifici adibiti a contenitori, cisterne, tettoie; piazzali di parcheggio e stoccaggio merci. Tra le proprietà afferenti alla Società sono presenti: un terreno agricolo della superficie di 5.600 mq ed un terreno edificabile il cui potenziale edificatorio, determinato dalla Variante al Piano

Particolareggiato del Comprensorio Industriale C del 2004, è pari a 5.000 mc. Il bene oggetto della stima ricade nei confini amministrativi del Comune di Pomezia, è situato lungo la Strada Statale Pontina, asse viario privilegiato sulla direttrice Roma-Latina, all'ingresso del centro abitato per chi vi accede da Roma, ciò garantisce un'ottima accessibilità. L'area su cui insiste è identificata come zona industriale.

Allo stato attuale il complesso è utilizzato come sito produttivo, centro di stoccaggio e sede unica degli uffici della Società.

L'immobile sviluppa circa 9.489 mq di capannone, 1.525 mq di uffici e servizi, 915 mq di magazzini e torri, piazzali ed aree scoperte 16.600 mq, oltre impianti tecnologici ed altre dotazioni.

Sebbene il valore stimato del complesso immobiliare di Pomezia fosse di Euro 13.850.000,00, la Società, in considerazione dell'attuale contesto di mercato, e per scopi prudenziali, ha ritenuto di abbattere il valore di stima ed ipotizzare quale valore di realizzo del complesso di Pomezia un importo pari ad Euro 10.000.000,00.

Nel Piano è espressamente previsto, peraltro, che l'eventuale maggior valore realizzato nella fase di liquidazione sarà in ogni caso destinato a beneficio dei creditori concorsuali, nel rispetto delle cause di prelazione.

Relativamente a detto immobile, il Commissario Giudiziale, nella relazione ex art. 172 L.F., in via ulteriormente prudentiale rispetto all'abbattimento di valore operato dalla Società, ha ritenuto di ricondurre il valore realizzabile ad Euro 9 milioni, apportando una riduzione di Euro 1 milione dall'attivo derivante dalla dismissione dell'*asset*.

Infine, va rappresentato che, nella proposta omologata, è previsto che nell'immobile di Pomezia continuerà ad essere svolta l'attività produttiva e la

vendita del cespite sarà preceduta dalla stipula di un contratto di locazione con la International, attuale conduttrice del ramo aziendale della Società.

L'immobile in commento risulta gravato dalle seguenti formalità:

- ipoteca di primo grado di Euro 8.000.000,00 in favore della Banca Monte dei Paschi di Siena a garanzia di un mutuo di originari di Euro 4.000.000,00 (debito residuo al 31 maggio 2017 pari ad Euro 1.280.000,00);
- ipoteca di secondo grado di Euro 4.900.000,00 in favore della Intesa S. Paolo S.p.A. a garanzia di un mutuo di originari Euro 2.800.000,00 (debito residuo al 31 maggio 2017 pari ad Euro 1.860.000,00);
- ipoteca di terzo grado di Euro 7.224.000,00 in favore della BNL-BNP Paribas S.p.A. a garanzia di un mutuo di originari Euro 4.300.000,00 (debito residuo al 31 maggio 2017 pari ad Euro 2.020.000,00).

### **3.1.2 IL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN SALZANO (VE)**

Trattasi di un complesso commerciale sito nel Comune di Salzano, provincia di Venezia. L'immobile, di proprietà della Società, è identificato al Catasto Urbano del Comune di Salzano al foglio 13, particella 306, subalterno 1 (categoria D/8, rendita 12.958,00). Il complesso commerciale è costituito da immobili di diversa tipologia e destinazione d'uso e consistono in: corpo principale al piano terra adibito ad uso deposito; porzione di tettoia con chiusura mobile; fabbricato, ad un piano adibito ad officina e deposito; superfici accessorie.

Allo stato attuale il complesso è utilizzato solo come deposito. L'immobile sviluppa circa 1.484 mq di capannone, 165 mq di superficie adibito ad officina e deposito, 360 mq di tettoia con chiusura mobile e 704 mq di tettoie.

L'immobile in questione risulta libero da gravami.

Il valore di stima attribuito al complesso commerciale è pari ad Euro 1.200.000,00 e, in considerazione del contesto di mercato, la Società ha ritenuto, prudenzialmente, di abbattere del 35% detto valore di stima e ipotizzare quale

valore di realizzo il minor importo di Euro 780.000,00. Detto ultimo valore è stato confermato dal Commissario Giudiziale nella relazione ex art. 172 L.F.

### **3.2 ICA FOODS INTERNATIONAL S.R.L.: PARTECIPAZIONE, RAMO DI AZIENDA AFFITTATO, CREDITI E RIMANENZE**

Tenuto conto che la proposta concordataria prevedeva il trasferimento, in favore di un soggetto predeterminato – la AT S.r.l. –, dell'intero capitale sociale della Ica Foods International S.r.l. e dell'azienda ad essa affittata, codesto On.le Tribunale, con decreto depositato in data 3 luglio 2018, ha disposto un procedimento competitivo ex art. 163 bis L.F. ("Offerte concorrenti") regolato dal relativo disciplinare di gara (all. 1)

La procedura competitiva si è conclusa, come da verbale del 25 settembre 2018, con l'aggiudicazione dell'asset in favore della AT – unico soggetto offerente – al prezzo complessivo di Euro 12.146.945,00, di cui:

- i) Euro 7.811.677,98 per l'acquisto dell'azienda;
- ii) Euro 4.098.322,02 per i crediti commerciali ceduti e l'utilizzo delle giacenze di magazzino;
- iii) Euro 136.945,00, Iva inclusa, per i canoni di affitto maturati e non pagati da International al 31 dicembre 2016;
- iv) Euro 100.000,00, Iva esclusa, per fatture da emettere per canoni di affitto gennaio-maggio 2017.

L'importo versato a titolo di deposito cauzionale, pari ad Euro 1.822.041,75, è stato incamerato e versato dal Commissario Giudiziale sul c/c intestato alla procedura, in ossequio alle disposizioni contenute nel disciplinare di gara.

Le modalità di formalizzazione della cessione del ramo aziendale aggiudicato alla AT verranno descritte nel successivo paragrafo 4.3.

### 3.3 CREDITI TRIBUTARI

I crediti tributari, indicati nel Piano per complessivi Euro 1.633.005,38, sono relativi ad un credito Iva proveniente dall'esercizio 2016, al netto delle compensazioni eseguite, e ad un credito Ires (acconti versati e ritenute subite) per il quale la Società ha provveduto a presentare apposita istanza di rimborso.

<b>CREDITI TRIBUTARI</b>	
<b>Descrizione</b>	<b>Realizzo da piano</b>
ERARIO C/IVA ESERCIZIO 2017	1.365.166,12
CREDITO IRES (ACCONTI VERSATI E RITENUTE SUBITE)	39.148,26
CREDITO PER RIMBORSI IVA PRESENTATI	228.691,00
<b>TOTALE</b>	<b>1.633.005,38</b>

### 3.4 CREDITO VERSO LA SOCIETÀ CONTROLLATA

Il credito vantato nei confronti della controllata Pac World S.r.l. è maturato a fronte di forniture e addebiti di servizi. Il valore indicato nel Piano, pari ad Euro 874.599,44, è stato considerato interamente realizzabile e corrisponde all'importo che la Società ritiene di recuperare dalla liquidazione del patrimonio della partecipata.

### 3.5 CREDITI COMMERCIALI RESIDUI

Tra le poste attive della Società residuano alcune partite creditorie verso clienti che non sono confluite nel perimetro del contratto di affitto di ramo di azienda. L'importo di realizzo previsto nel Piano concordatario, già al netto delle compensazioni operate dalla Società, pari ad Euro 157.013,82, viene esposto nel seguente prospetto.

<b>CREDITI VERSO CLIENTI</b>	
<b>Descrizione</b>	<b>Realizzo da piano</b>
CLIENTI MERCE	25.088,60

<b>CREDITI VERSO CLIENTI</b>	
<b>Descrizione</b>	<b>Realizzo da piano</b>
CLIENTI NO MERCE	131.925,22
<b>TOTALE</b>	<b>157.013,82</b>

### **3.6 CREDITI VERSO ALTRI**

La voce crediti verso altri, pari ad Euro 128.665,64, comprende il recupero fondo spese iniziale concessi ai responsabili commerciali all'inizio del rapporto di collaborazione, ai depositi cauzionali, ai crediti verso l'Inps per le ferie non godute dai dipendenti, e dal fondo spese stanziato in occasione della precedente procedura concordataria (C.P. 10/2015).

<b>CREDITI VERSO ALTRI</b>	
<b>Descrizione</b>	<b>Realizzo da piano</b>
CREDITO C/FONDO SPESE VERSO DIPENDENTI	26.383,00
DEPOSITI CAUZIONALI A BREVE	10.000,00
V/INPS PER CONTRIBUTI FERIE NON GODUTE	19.825,64
DEPOSITO SPESE TRIBUNALE (CP 10/2015)	72.457,00
<b>TOTALE</b>	<b>128.665,64</b>

### **3.7 CREDITO VERSO ICA FOODS INTERNATIONAL PER CONSOLIDATO FISCALE**

Il credito in commento, di cui il Piano prevede un importo di realizzo di Euro 88.778,00, è maturato a fronte di un debito Ires 2015 trasferito dalla Ica Foods International S.r.l. alla controllante nell'ambito del consolidato fiscale.

### **3.8 DISPONIBILITÀ LIQUIDE**

L'importo indicato nel Piano rappresenta l'effettiva disponibilità liquida della Società presente o su conti corrente bancari e postali, ovvero in cassa con titoli.

## **4 MODALITÀ PREVISTE DI REALIZZO DELL'ATTIVO CONCORDATARIO**

La scrivente, nei paragrafi seguenti, illustrerà le modalità di realizzo delle singole poste dell'attivo concordatario, i cui proventi saranno destinati al soddisfacimento dell'onere concordatario.

### **4.1 IL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN POMEZIA**

Il complesso immobiliare di Pomezia, ove attualmente viene esercitata l'attività aziendale da parte della società affittuaria del ramo di azienda della Società, sarà posto in vendita mediante una procedura competitiva, al prezzo base di Euro 10.000.000,00, nei termini e alle condizioni previste nel regolamento di vendita (all. 2), con l'ausilio di un soggetto specializzato (all. 3).

Nell'ipotesi in cui, nei termini stabiliti, non dovesse pervenire alcuna offerta, si procederà a fissare un nuovo esperimento di vendita con le medesime modalità descritte nel regolamento di vendita, applicando una riduzione fino al 20% del prezzo base assunto nella precedente vendita andata deserta.

La vendita dell'immobile sarà preceduta dalla stipula tra la Società e la Ica Foods International S.r.l. di un contratto di locazione della durata di anni sei, rinnovabile per ulteriori anni sei, con un canone determinato in Euro 250.000,00 per il primo anno e in Euro 400.000,00 a decorrere dal secondo anno e per tutta la durata della locazione.

## **4.2 IL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN SALZANO**

Il complesso immobiliare di Salzano sarà posto in vendita mediante una procedura competitiva, al prezzo base di Euro 780.000,00, nei termini e alle condizioni previste nel regolamento di vendita allegato (*cf.* all. 2), con l'ausilio di un soggetto specializzato (*cf.* all. 3).

Nell'ipotesi in cui, nei termini stabiliti, non dovesse pervenire alcuna offerta, si procederà a fissare un nuovo esperimento di vendita con le medesime modalità descritte nel regolamento di vendita, applicando una riduzione fino al 20% del prezzo base assunto nella precedente vendita andata deserta.

## **4.3 ICA FOODS INTERNATIONAL S.R.L.: PARTECIPAZIONE, AZIENDA IN AFFITTO, CREDITI E RIMANENZE**

L'atto di cessione dell'azienda aggiudicata alla AT in data 25 settembre 2018, alle condizioni e con le modalità indicate nel disciplinare di vendita del 3 luglio 2018, sarà stipulato a rogito del notaio dott. Paolo Silvestro, con studio in Roma alla via dei Sansovino n. 6, professionista all'uopo designato dalla aggiudicataria.

Il saldo prezzo di Euro 10.324.903,25 dovrà essere versato entro 12 mesi dall'omologa della procedura concordataria.

## **4.4 CREDITI TRIBUTARI**

I crediti tributari e previdenziali di complessivi Euro 1.633.005,38 saranno realizzati mediante compensazioni e/o istanze di rimborso, tenuto conto della normativa di settore.

## **4.5 CREDITO VERSO LA SOCIETÀ CONTROLLATA**

Il credito vantato nei confronti della controllata Pac World S.r.l., pari a complessivi Euro 874.599, il cui incasso è previsto entro 24 mesi dall'omologa, sarà realizzato all'esito della liquidazione del patrimonio della debitrice.

#### **4.6 CREDITI COMMERCIALI E CREDITI VERSO ALTRI**

Per quanto concerne i crediti verso clienti e gli altri crediti, la scrivente ritiene di poter procedere al relativo realizzo senza ricorso ad operatori specializzati, eventualmente conferendo incarico ad un legale per il recupero delle posizioni che si riveleranno in sofferenza.

#### **4.7 CREDITO VERSO ICA FOODS INTERNATIONAL PER CONSOLIDATO FISCALE**

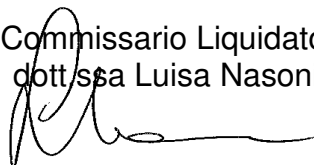
Il credito di Euro 88.778,00 vantato nei confronti della International a fronte delle perdite fiscali utilizzate in vigore di consolidato fiscale nel periodo di imposta 2015, sarà realizzato entro dodici mesi dall'omologa.

#### **4.8 DISPONIBILITÀ LIQUIDE**

Le disponibilità liquide, dell'importo di Euro 177.689,00 alla data di riferimento del Piano, saranno acquisite dalla scrivente e versate sul libretto di deposito bancario n. 602774 all'uopo aperto presso Banca Popolare del Lazio S.c.p.a., Ag. n. 2, Velletri (Rm) intestato alla procedura liquidatoria.

Genzano di Roma, 28 giugno 2019

Il Commissario Liquidatore  
dott.ssa Luisa Nasoni



Allegati:

1. disciplinare del 3 luglio 2018 e verbale di aggiudicazione del 25 settembre 2018;
2. regolamento vendita telematica di beni immobili;
3. proposta di incarico Industrial Auctions S.r.l.