

**Avv. Claudio Silocchi**  
Via P.Nemi,n.6/b - 46100 Mantova  
Telefono 0376/36.72.43 Fax 0376/36.74.02  
e-mail: [silocchi@sudiolegalebmms.it](mailto:silocchi@sudiolegalebmms.it)  
pec: [claudio.silocchi@mantova.pecavvocati.it](mailto:claudio.silocchi@mantova.pecavvocati.it)  
SLC CLD 64H29 E089A

**TRIBUNALE DI MANTOVA**

**- SEZIONE FALLIMENTARE -**

**RICORSO PER DOMANDA PRENOTATIVA  
DI CONCORDATO EX ART. 161, COMMA VI, L.F.**

(con riserva di presentazione di domanda ai sensi dell'art. 182-*bis* L.F., nel  
termine fissato dal Giudice)

**CON CONTESTUALE ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE A CONTRARRE  
FINANZIAMENTI PREDEDUCIBILI**

(art. 182-*quinquies* L. Fall.)

o o o

IMMOBILIARE IL DOSSO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE (c.f. 02116400207), con sede in Mantova, C.so Vittorio Emanuele II n. 33, (*indirizzo pec: [ildosso@legalmail.it](mailto:ildosso@legalmail.it)*), capitale sociale Euro 100.000,00 interamente versato, in persona del Liquidatore Giordano Maurizio Savi (c.f. SVA GDN 51M02 H541R), nato a Roncoferraro (MN) il 2.8.1951, residente in Mantova, Via Calvi n. 3, rappresentata e difesa, giusta delega in calce al presente ricorso, dall'Avv. Claudio Silocchi (C.F. SLC CLD 64H29 E089A – fax 0376.367402 – pec: [claudio.silocchi@mantova.pecavvocati.it](mailto:claudio.silocchi@mantova.pecavvocati.it)) del Foro di Mantova, ed elettivamente domiciliata, ai fini della presente procedura, presso lo studio del nominato Difensore in Mantova, Via Pietro Nenni n. 6/b

*premesse che*

- Immobiliare il Dosso s.r.l. in liquidazione (di seguito anche la SOCIETÀ o IL DOSSO) è regolarmente iscritta presso il Registro delle Imprese di Mantova ed ha sede in Mantova (MN), Corso Vittorio Emanuele II n. 33 e, pertanto, l'adito Tribunale è competente a ricevere il presente ricorso (doc. all. 1);
- la legale rappresentanza della SOCIETÀ spetta al Liquidatore Rag. Giordano Maurizio Savi;
- la SOCIETÀ ricorrente si trova in stato di crisi e non è in grado di soddisfare regolarmente le proprie obbligazioni;



- a' sensi degli artt. 152 e 161 L.Fall., con determina in data 31.5.2022 avanti al Notaio Dott. Daniele Molinari di Mantova, il Liquidatore ha deliberato di proporre domanda di Concordato Preventivo (doc. all. 2)
- l'art. 161, VI° comma L.Fall. consente all'imprenditore di presentare istanza di concordato preventivo, allegando i bilanci inerenti agli ultimi tre esercizi, l'elenco nominativo dei creditori e riservandosi, entro il termine all'uopo fissato dal Tribunale, di presentare la proposta, il piano concordatario e la documentazione di cui ai commi secondo e terzo dell'art. 161 L. Fall. ovvero, alternativamente, un accordo di ristrutturazione del debito ex art. 182 *bis* L. Fall.;
- la SOCIETÀ non ha presentato nei due anni precedenti altra domanda ai sensi della disposizione sopra citata;
- la SOCIETÀ non ha il possesso congiunto dei requisiti di non fallibilità contemplati dall'art. 1 L. Fall., avendo avuto nei tre esercizi precedenti un attivo patrimoniale di ammontare complessivo annuo superiore a Euro 300.000 e registrando un ammontare di debiti per importi superiori ad Euro 500.000;
- ai sensi dell'art. 161, VI° comma, L. Fall., IL DOSSO deposita, pertanto, la presente domanda di concordato con riserva di presentare domanda di omologa di accordo di ristrutturazione dei debiti ai sensi dell'art. 182 *bis* L. Fall.;
- la SOCIETÀ, infatti, ha già approntato un accordo di ristrutturazione dei debiti ex art. 182 *bis* L.Fall., condiviso con i principali creditori della società (circa il 96,67% dei creditori) e il percorso che si è individuato, che passa attraverso la presentazione del presente ricorso ex art. 161, VI° comma L.Fall., è funzionale alla contestuale presentazione di richiesta a contrarre un finanziamento prededucibile – le cui ragioni saranno *infra* illustrate - ai sensi dell'art. 182 *quinquies* L.Fall.;
- a tal riguardo la ricorrente, ancorché in via meramente cautelativa, chiede sin d'ora la concessione del termine 90 giorni, per il deposito dell'**accordo di ristrutturazione del debito ex art. 182 bis L. Fall.**;
- l'incarico di redigere le relazioni di attestazione cui all'art. 182 *bis* e 182



*quinqüies* L. Fall. è stato conferito al Dott. Marco Voceri, con Studio in Mantova (MN), Piazza Cavallotti n. 1.

\* \* \*

Tutto ciò premesso e rinviando ai contenuti dell'accordo di ristrutturazione dei debiti ex art. 182 *bis* L. Fall. e relativi allegati ogni più dettagliato resoconto circa l'esposizione debitoria pregressa, la situazione patrimoniale e le aspettative di soddisfo del ceto creditorio, la ricorrente reputa opportuno di seguito brevemente illustrare la storia e caratteristiche dell'impresa, la situazione economico patrimoniale e le ragioni che hanno determinato la scelta di intraprendere la procedura concorsuale, nonché le ragioni che giustificano la richiesta di autorizzazione a contrarre un finanziamento prededucibile in quanto funzionale alla migliore soddisfazione dei creditori.

IL DOSSO è stata costituita nel 2005 ed ha ad oggetto l'attività di acquisto, vendita, permuta, locazione, gestione di immobili, nonché l'urbanizzazione e la lottizzazione di aree edificabili.

L'unica iniziativa intrapresa da IL DOSSO, ma - come *infra* si dirà - rimasta incompiuta, consiste nell'acquisto di aree edificabili in Mantova, Località Dosso del Corso, che, previa urbanizzazione e lottizzazione, era destinata alla cessione a terzi.

L'acquisto e le opere di urbanizzazione sono stati finanziati da Banco Popolare di Verona e Novara con la concessione di due aperture di credito rispettivamente per Euro 7.500.000,00 ed Euro 500.000,00, con iscrizione, a garanzia delle linee di credito accordate, di ipoteche volontarie ai nn. 4879 RP – 19083 RG in data 14.12.2005 ed ai nn. 775 RP – 6726 RG in data 3.7.2013.

Successivamente AMPRE si è resa cessionaria di tutti i crediti vantati da Banco BPM S.p.A. nei confronti de IL DOSSO.

Gli ultimi tre bilanci approvati, che si depositano unitamente alla situazione economico-patrimoniale aggiornata al 31.5.2022, dimostrano la totale assenza di ricavi negli ultimi anni, e la progressiva formazione di perdite per la maturazione di costi non sopprimibili (docc. all. 3-6).

Alla data del 31.12.2020 la Società presentava un patrimonio netto negativo di Euro



– 5.057.461,00, debiti per Euro 8.124.575 e disponibilità liquide pari a zero.

L'attivo è infatti costituito in via pressoché esclusiva da aree ubicate in località Dosso del Corso.

Le aree erano ricomprese nel Piano di Lottizzazione denominato "P.A. 2.2. Dosso del Corso" ed avevano formato oggetto della Convenzione di Lottizzazione stipulata con il Comune di Mantova in data 4.4.2005 con atto a ministero Notaio Massimo Bertolucci n. rep. 53.467, n. racc. 17.122.

Il predetto Piano di Lottizzazione è scaduto senza che, a causa della sopravvenuta crisi immobiliare, siano state completate le opere di urbanizzazione.

Questa è la ragione alla base dell'assenza di vendite (e conseguentemente di ricavi) negli ultimi anni.

Il comparto è stato pertanto assoggettato a nuova pianificazione.

In data 14 novembre 2017 (prot. n. 61017) IL DOSSO ha consegnato al Comune di Mantova la richiesta di adozione e approvazione della variante al P.A. Dosso del Corso 2.2 sub 1 in variante al PGT.

La nuova proposta di piano attuativo, in variante allo strumento urbanistico vigente, è stata adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 25.2.2020 e approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 28.7.2020 ai sensi dell'art. 14 della L.r. 12/2005 e smi.

La Convenzione da stipularsi con il Comune di Mantova (doc. all. 7) in esecuzione della nuova proposta di piano attuativo in variante al PGT prevede:

1. la costituzione in favore del Comune di Mantova di un deposito cauzionale a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione dell'importo di Euro 294.233,30 e
2. il contestuale versamento in favore del Comune dell'importo di Euro 15.761,16.

Tale somma, nelle previsioni del Piano (doc. all. 8) che sta alla base dell'accordo di ristrutturazione dei debiti che si andrà a depositare, sarà finanziata mediante la concessione della Nuova Finanza da parte di Prelios SGR S.p.A., che si è resa disponibile a finanziare, a patto che:



1. sia riconosciuta la natura prededucibile del complessivo finanziamento ai sensi dell'art. 182 quinquies, comma 1, l.f., anche dell'ulteriore importo di Euro 34.238,84 al fine di assicurare a Il Dosso la necessaria elasticità di cassa nella fase di *start up* del Piano;
2. sia costituito, quale garanzia ulteriore rispetto alla prededuzione, "*il pegno sul saldo attivo del conto corrente intestato alla Società che sarà individuato nel contesto della predisposizione della documentazione contrattuale relativa al Finanziamento*" (ai sensi dell'art. 182 quinquies, comma 4, l.f.) (doc. all. 9);

IL DOSSO unitamente a tutti i co-lottizzanti ha già sottoscritto la nuova Convenzione Urbanistica avanti il Notaio Daniele Molinari di Mantova.

Il Comune di Mantova, pertanto, procederà da ultimo alla sottoscrizione della Convenzione, che solo a quel punto potrà dirsi chiusa, dovendo prima ricevere da IL DOSSO la costituzione del deposito cauzionale a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Solo a quel punto verrà firmato anche l'accordo di ristrutturazione dei debiti.

Questo perché la fattibilità del Piano di risanamento sotteso all'accordo presuppone che venga restituita l'edificabilità all'area di proprietà del Dosso, ciò che risulta possibile solo con la firma della Convenzione.

L'unico percorso individuato in grado di soddisfare le esigenze sopra rappresentante è il seguente:

1. deposito da parte de IL DOSSO della presente domanda di concordato "con riserva" ex art. 161, VI° comma L. Fall. finalizzata alla richiesta di omologa di un accordo di ristrutturazione del debito ex art. 182 bis L.Fall.
2. contestuale richiesta da parte de IL DOSSO dell'autorizzazione ai sensi dell'art. 182 *quinquies*, 1° comma, L.Fall. a contrarre finanziamenti prededucibili a' sensi dell'art. 111 L.Fall. per l'importo complessivo di Euro 344.233,30
3. una volta ottenuta l'autorizzazione a contrarre finanziamenti prededucibili, in unico contesto si procederà a: (i) erogazione da parte di Prelios SGR della



nuova finanza, (ii) costituzione del deposito cauzionale a favore del Comune di Mantova, (iii) firma della Convenzione da parte del Comune di Mantova (iv) firma dell'accordo di ristrutturazione del debito ex 182 bis L.Fall. (v) deposito e richiesta di omologa dell'accordo medesimo.

Come attestato dal Dott. Marco Voceri nella allegata relazione di attestazione ex art. 182 *quinquies* L.Fall. (doc. all. 10), la contrazione del finanziamento con Prelios SGR S.p.A. 344.233,30 è funzionale alla migliore soddisfazione dei creditori, perché consentirà a IL DOSSO di dotarsi delle risorse finanziarie indispensabili per costituire il deposito cauzionale a favore del Comune, condizione imprescindibile per la firma della Convenzione, oltre che di una elasticità di cassa che dovrà accompagnare la SOCIETÀ nella fase di sviluppo della Lottizzazione.

La firma della Convenzione è, a sua volta, passaggio indefettibile per poter restituire l'edificabilità (e quindi valore) ai terreni di cui la SOCIETÀ è proprietaria.

In caso contrario, trattandosi di terreni – allo stato – incolti, non suscettibili di diversa utilizzazione, il valore si dovrebbe attestare tra i 10/20 Euro/mq.

Il prospetto che segue mostra con icastica chiarezza che l'alternativa fallimentare è soluzione di gran lunga deteriore rispetto al prospettato Accordo di Ristrutturazione del Debito.

	ACCORDO RISTRUTTURAZIONE DEI DEBITI 182 BIS LF					SCENARIO FALLIMENTARE	
	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	TOTALI	Euro 2010Q ENTRO 31/12/2023	Euro 10/10Q ENTRO 31/12/2023
<b>ATTIVO</b>							
NUOVA FINANZA	344.233	344.233			344.233		
RICAMI VENDITA AREE	4.510.125	920.175	1.075.950	1.125.000	1.389.000	4.510.125	
TOTALE ATTIVO	4.854.358	1.264.408	1.075.950	1.125.000	1.389.000	4.854.358	605.200
mq di area edificabile vendut	30.260	6.327	7.173	7.500	9.260	30.260	302.600
<b>PASSIVO</b>							
OPERE DI URBANIZZAZIONE	310.000	310.000			310.000		
RIMBORSO NUOVA FINANZA	344.233	344.233			344.233		
INTERESSI NUOVA FINANZA	14.800	14.800			14.800		
IMU E TASI (ANTE 31.12.2021)	477.511	119.378	119.378	119.378	119.378	477.511	
FATTURE DA RICEVERE	3.845	3.845			3.845		
TRIBUTI ERARIALI	5.500	5.500			5.500		
ONERI DI TRASFERIMENTO AL COMUNE	5.000	5.000			5.000		
PROVVISORI PER INTERMEDIAZIONI IMU	45.101	9.202	10.760	11.250	13.890	45.101	
GESTIONE/MANUTENZIONE LOTTIZZAZIONE	35.000	15.000	8.000	7.000	5.000	35.000	
SERVIZI CONTABILI E ADEMPIMENTI FISCALI	24.950	6.240	6.240	6.240	6.240	24.950	
SPESA TECNICHE REDAZIONE VARIANTE	52.000	52.000			-	52.000	
PERITO STIMATORE	6.240	6.240			-	6.240	
ADVISOR LEGALE	52.250	52.250			-	52.250	
PROFESIONISTA ATTESTATORE	46.800	46.800			-	46.800	
COMPENSO LIQUIDATORE	41.600	10.400	10.400	10.400	10.400	41.600	
IMU (POST 31/12/2021)	78.160	29.485	23.320	16.331	9.023	78.160	
COMPENSO COMMISSARIO GIUDIZIALE	15.600	15.600			-	15.600	
RIMBORSO FIL. SOCI ADERENTI	60.000	20.000	20.000	20.000	20.000	60.000	
RIMBORSO FIL. SOCI NON ADERENTI	226.000				226.000	226.000	
FONDO DI RISERVA		60.000					50.000
COMPENSO CURATORE							10.000
COMPENSO PERITO STIMATORE							5.000
TOTALE PASSIVO	1.125.973	150.099	150.599	409.531	1.924.600	60.000	44.000
DISPONIBILITA' RESIDUA PER AMPRE	138.435	977.602	934.401	579.069	2.529.758	545.200	259.600



Il diagramma sopra riportato dimostra che in caso di fallimento i flussi ritraibili dalla commercializzazione dei terreni sarebbero compresi tra 1/6 e 1/12 di quelli realizzabili nell'ambito del prospettato piano di risanamento.

Nello scenario fallimentare si è ipotizzato di vendere tutti i terreni entro il 2023 e sono stati stanziati i soli costi per compensi al Curatore ed al Perito Stimatore trascurando altri costi (quali IMU fino a quando l'area non sarà tornata agricola, servizi contabili ecc.), non facilmente quantificabili, destinati comunque a ridurre ulteriormente i flussi netti.

Al contrario, l'accordo di ristrutturazione dei debiti, oltre a consentire il riassorbimento di tutti i costi prededucibili, permetterà di pagare tutti i creditori aderenti (nella misura concordata) e non aderenti, diversi dal creditore ipotecario, che incasserà la somma di Euro 2.929.000 circa (a fronte di un incasso previsionale, in caso di fallimento, compreso tra Euro 258.600 ed Euro 545.200).

\* \* \*

Per quanto sopra esposto, Il Dosso s.r.l. in liquidazione, come sopra rappresentata e difesa,

CHIEDE

che il Tribunale voglia fissare **termine ex art. 161, VI comma, L. Fall., di 90 giorni per il deposito di domanda ex art. 182 bis L. Fall.**

e nel contempo

visto l'art. 182 quinquies L.Fall., voglia

1. **autorizzare la ricorrente a contrarre un finanziamento prededucibile con Prelios SGR S.p.A. per l'importo di Euro 344.233,30**, in quanto funzionale alla migliore soddisfazione dei creditori come attestato dal Professionista Dott. Marco Voceri;
2. **autorizzare la ricorrente a costituire in pegno il saldo attivo del conto corrente intestato alla Società** che sarà individuato nel contesto della predisposizione della documentazione contrattuale relativa al Finanziamento.

La SOCIETÀ istante si riserva, quindi, nel termine che verrà concesso, di integrare



la domanda ai sensi della normativa appena citata.

La SOCIETÀ istante dichiara, infine, sin d'ora la propria disponibilità a fornire qualsiasi chiarimento si rendesse necessario, se del caso anche in sede di audizione in Camera di Consiglio.

Si produce:

1. *visura storica CCIAA*
2. *Verbale del Liquidatore 31.5.2022 a ministero Notaio Dott. Molinari*
3. *bilancio al 31.12.2018*
4. *bilancio al 31.12.2019*
5. *bilancio al 31.12.2020*
6. *situazione economico/patrimoniale aggiornata al 31.5.2022.*
7. *schema di Convenzione con il Comune di Mantova*
8. *bozza del Piano di Risanamento*
9. *commitment letter di Prelios SGR*
10. *relazione ex art. 182 quinquies L.Fall. del Dott. Marco Voceri*
11. *elenco nominativo dei creditori*

Con osservanza

Mantova 22 Giugno 2022

Per Il Dosso Immobiliare s.r.l. in liquidazione

Il liquidatore

Rag. Giordano Maurizio Savì

  
Avv. Claudio Silocchi

TRIBUNALE DI MANTOVA

Depositato in cancelleria telematicamente

23 GIU. 2022