

ALL MARKET s.r.l.
in Amministrazione Straordinaria

**Programma ai sensi dell'art. 86, secondo comma, D. Lgs.
270/1999**

COMMISSARIO STRAORDINARIO
Prof. Avv. Andrea Lolli

INDICE

PARTE PRIMA

INTRODUZIONE E CENNI STORICI SULLA SOCIETA'

CAPITOLO 1

INTRODUZIONE.

1. La dichiarazione d'insolvenza della Società e la fase giudiziale della procedura
2. L'attività compiuta dal Commissario Giudiziale.

CAPITOLO 2

L'IMPRESA

1. La nascita della società – La proprietà – L'oggetto sociale – Gli organi sociali.
2. L'attività d'impresa esercitata da ALL MARKET.
 - 2.1. La gestione immobiliare.
 - 2.2. Il marchio *STEFAN*.
 - 2.3. Le partecipazioni in altre società.

PARTE SECONDA
IL PROGRAMMA DELL'AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA

*

CAPITOLO 1

LA GESTIONE PROVVISORIA

*

1. Premessa. La tipologia di programma adottato.
2. *Assets* legati alla Procedura Madre.
 - 2.1. La gestione degli *assets* legati alla Procedura Madre.
 - a) Immobili in *leasing*.
 - b) Immobili in proprietà.
 - c) Partecipazioni.
 - d) Marchio Stefan.
3. *Assets* estranei alla Procedura Madre.
 - 3.1. La gestione degli *assets* estranei alla Procedura Madre.
 - a) Immobili in *leasing* concessi in locazione a terzi.
 - b) Immobili sfitti.
 - c) Contratto di *leasing* sull'immobile LA SPEZIA
 - 3.2. Strumenti finanziari derivati

CAPITOLO 2

LE PREVISIONI ECONOMICHE DELLA PROCEDURA

1. Premessa.
2. Dati economici previsti in assenza di correttivi positivi.
3. Dati economici previsti in caso di fruttuoso esperimento dei correttivi positivi previsti nel presente Programma.

CAPITOLO 3

PREVISIONE IN ORDINE ALLE MODALITA' DI SODDISFAZIONE DEI CREDITORI

1. Il piano di liquidazione.
2. Le previsioni di realizzo.

CAPITOLO 5

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

PARTE PRIMA
INTRODUZIONE E CENNI STORICI SULLA SOCIETA'

*

CAPITOLO 1
INTRODUZIONE

*

1. LA DICHIARAZIONE D'INSOLVENZA DELLA SOCIETÀ E LA FASE GIUDIZIALE DELLA PROCEDURA.

In data 25 ottobre 2013, la Società depositava presso il Tribunale di Prato ricorso ex art. 81 d.lgs. 270/1999, volto alla dichiarazione d'insolvenza di ALL MARKET ed all'estensione nei confronti di quest'ultima della procedura di amministrazione straordinaria già apertasi, con decreto reso dal medesimo Tribunale in data 28 giugno 2013, a carico della controllata STEFAN s.r.l. unipersonale in Amministrazione Straordinaria (nel seguito, "STEFAN" o la "Procedura Madre").

L'estensione della procedura di amministrazione straordinaria ad ALL MARKET si giustificava, secondo il *management* della Società, sulla base delle seguenti circostanze:

- A) *la procedura madre è stata avviata nei confronti di Stefan in data 28 giugno 2013;*
- B) *la società All Market controlla direttamente la società Stefan (art. 80, lett. b) n. 1 D.Lgs. 270/99);*

C) risulta opportuna la gestione unitaria dell'insolvenza nell'ambito del gruppo in quanto idonea ad agevolare, per i collegamenti di natura economica e produttiva esistenti tra Stefan e All Market, il raggiungimento degli obiettivi della procedura (art. 81 comma II D. Lgs. 270/99)".

Preso atto dell'avvenuto deposito del ricorso, il Tribunale di Prato fissava l'udienza del 7 novembre 2013 per l'istruttoria prefallimentare, nominando giudice relatore la Dott.ssa Maria Novella Legnaioli, già Giudice Delegato della Procedura Madre.

Nelle more dell'istruttoria prefallimentare, e precisamente il 4 novembre 2013, lo scrivente depositava, nella sua qualità di Commissario Straordinario della creditrice STEFAN s.r.l. in a.s., "*Istanza urgente inaudita altera parte ai sensi dell'art. 15, comma 8° l. fall.*", affinché il Tribunale di Prato, durante il tempo occorrente alla dichiarazione d'insolvenza, "*autorizz(asse) il sequestro conservativo di tutti i beni mobili ed immobili e di tutti i crediti della società ALL MARKET s.r.l., con sede in Prato, Via Cava ang. Via Pontalto, n. 26, iscritta al Registro delle Imprese di Prato al n. 01749320972*".

Tale istanza si giustificava sulla base "*di un rischio di dissipazione della generica garanzia rappresentata, ex art. 2740 c.c., dal patrimonio sociale di ALL MARKET, interamente vincolato al soddisfacimento dei creditori concorsuali in ipotesi di prossima dichiarazione d'insolvenza a carico della società*", palesato dalla scoperta, avvenuta in data 31.10.2013, di quattro registrazioni di costo, recanti descrizione "*PAGAMENTO GENERICO*" in

“SOCI C/PRESTITI INFRUTTIFERI ENTRO 12” ed effettuate nella contabilità di ALL MARKET, in data 05.08.2013 per Euro 12.000,00, 19.08.2013 per Euro 25.000,00, 17.09.2013 per Euro 38.000,00 e 14.10.2013 per Euro 41.000,00; tali registrazioni appaiono verosimilmente rappresentative di rimborsi effettuati a favore dei soci di ALL MARKET, Sig.ri Giuseppe Videtta ed Adriano Pieroni, in una situazione di insolvenza conclamata, e dunque pregiudizievoli della *par condicio creditorum*.

Con decreto reso *inaudita altera parte* in data 4 novembre 2013, il Tribunale di Prato *“autorizza(va) il sequestro conservativo di tutti i beni mobili ed immobili e di tutti i crediti della società All Market srl”*, in seguito attuato, con atto di sequestro presso terzi notificato in data 7 novembre 2013, sui conti correnti bancari intestati ad ALL MARKET che risultavano presentare un saldo attivo, in essere presso le filiali di Prato della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. e della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio.

All'udienza del 7 novembre 2013, il legale rappresentante della Società, Sig. Giuseppe Videtta, non si opponeva al predetto sequestro ed il Giudice Relatore si riservava di riferire al Collegio.

Con sentenza n. 113/2013 del 11 novembre 2013, il Tribunale di Prato, rilevato che *“la ricorrente è imprenditore commerciale, soggetto alle disposizioni per la dichiarazione di fallimento, e che ricorrono i presupposti per l'estensione ex art. 81 comma 2 d.lgs. 270/1999, in quanto All Market srl controlla il 100% del capitale sociale della società Stefan, già ammessa alla procedura di amministrazione straordinaria e, come evidenziato sia dalla stessa ricorrente che dal Commissario Straordinario della “procedura madre”,*

risulta opportuna la gestione unitaria dell'insolvenza nell'ambito del gruppo in quanto idonea ad agevolare, per i collegamenti di natura economica e produttiva esistenti tra Stefan e All Market, il raggiungimento degli obiettivi della procedura; che, in particolare, sotto quest'ultimo profilo assume rilevanza l'esistenza di contratti di locazione in essere tra le due società, All Market quale locatrice e Stefan quale conduttrice, relativi ad immobili in cui Stefan esercita la propria attività commerciale e che All Market detiene per la maggior parte in forza di contratti di leasing, cosicché tali rapporti contrattuali possano essere ricompresi nell'ambito dei rami di azienda da destinarsi alla cessione a terzi (...) determinando una valorizzazione in sede liquidatoria dei rami medesimi nell'interesse di entrambe le procedure (...)", dichiarava lo stato d'insolvenza della Società, nominando Giudice Delegato la Dott.ssa Maria Novella Legnaioli e Commissario Giudiziale lo scrivente, già commissario straordinario della Procedura Madre, fissando l'udienza del 1.04.2014 per la verifica dello stato passivo ed assegnando al Commissario Giudiziale "la gestione dell'impresa ... fino a quando non si proceda a norma dell'art. 30".

*

2. L'ATTIVITÀ COMPIUTA DAL COMMISSARIO GIUDIZIALE.

Nello svolgimento dell'incarico, il sottoscritto, quale commissario giudiziale, ha esaminato i libri dei verbali dell'assemblea dei soci, i libri dei verbali del collegio sindacale e del consiglio d'amministrazione ed i bilanci degli ultimi

esercizi, al fine di conseguire una prima rappresentazione dei principali fatti di gestione che hanno interessato la Società ALL MARKET.

Tale attività di analisi è sfociata nella redazione della relazione ex art. 28, d.lgs. 270/99, trasmessa al Ministero dello Sviluppo economico in data 4 dicembre 2013 e nella quale il sottoscritto, quale Commissario Giudiziale, rassegnava le conclusioni che si seguito si riportano

"(...) può dunque escludersi, in capo ad ALL MARKET, l'esistenza di prospettive di recupero dell'equilibrio economico e finanziario da conseguirsi secondo le modalità di cui all'art. 27, d.lgs. 270/99.

Ciò nonostante, pur con la dovuta cautela e preso atto della sussistenza degli elementi criticità di cui s'è dato conto sopra, lo scrivente commissario giudiziale ritiene che non possa, allo stato, escludersi l'opportunità di una " gestione unitaria dell'insolvenza nell'ambito del gruppo, in quanto idonea ad agevolare, per i collegamenti di natura economica o produttiva esistenti tra le singole imprese, il raggiungimento degli obiettivi della procedura".

Tale opportunità potrebbe infatti derivare, in estrema sintesi, da:

a) la titolarità, in capo ad ALL MARKET, dei contratti di leasing traslativo aventi ad oggetto gli immobili di Aulla e Prato, Via delle Fonti (ospitanti punti vendita STEFAN destinati alla cessione nell'ambito della Procedura Madre), cedibili a latere dei rispettivi rami d'azienda;

b) la piena proprietà, in capo ad ALL MARKET, dell'immobile di Pistoia, Viale Adua (anch'esso ospitante un negozio destinato alla cessione nell'ambito della Procedura Madre), vendibile unitamente al relativo ramo d'azienda, e potenzialmente idoneo ad agevolare la vendita stessa.

c) la titolarità del marchio "STEFAN", potenzialmente cedibile ad un soggetto aggiudicatario dell'intera rete commerciale STEFAN e disposto a proseguire l'attività sotto l'omonima insegna.

Lo scrivente commissario giudiziale ritiene infatti che le summenzionate ragioni d'opportunità possano essere d'aiuto, incrementando l'appetibilità sul mercato dei complessi aziendali di STEFAN, il raggiungimento degli obiettivi della procedura di amministrazione straordinaria aperta a carico di quest'ultima società, perseguendo in maniera più efficiente l'interesse dei creditori ed il fine ultimo della tutela dei livelli occupazionali coinvolti nel dissesto".

Con decreto di data 2 gennaio 2014, il Tribunale di Prato dichiarava l'apertura della procedura di amministrazione straordinaria a carico di ALL MARKET, rilevando, in particolare, che

"Nella fattispecie la procedura madre è stata aperta sul presupposto della esistenza di concrete prospettive di recupero dell'equilibrio economico attraverso un programma di cessione dei complessi aziendali.

Il raggiungimento di tale obiettivo, in considerazione dei collegamenti di natura economica e produttiva esistenti tra Stefan e All market, deve ritenersi agevolato dalla gestione unitaria dell'insolvenza nell'ambito del gruppo.

In particolare i collegamenti di natura economica e produttiva tra Stefan e All Market riguardano:

a) la titolarità, in capo a All Market, dei contratti di leasing traslativo aventi ad oggetto immobili locati a Stefan (in particolare quelli di Aulla e Prato, via delle Fonti) ospitanti punti vendita Stefan destinati alla cessione nell'ambito della Procedura Madre.

b) la piena proprietà, in capo ad All Market, di un immobile (sito in Pistoia Viale Adua), anch'esso locato a Stefan e ospitante punto vendita destinato alla cessione nell'ambito della Procedura Madre.

c) la titolarità, in capo ad All Market, del marchio "STEFAN".

La gestione unitaria dell'insolvenza consente, in ragione di tali collegamenti, di agevolare il programma di cessione dei complessi aziendali, attraverso il quale è prospettabile il recupero dell'equilibrio economico di Stefan.

Appare evidente infatti come la cessione dei rami aziendali di Stefan possa essere agevolata, incrementando l'appetibilità sul mercato dei medesimi rami, attraverso la cessione a latere anche dei contratti di leasing di cui al punto a) e della proprietà dell'immobile di cui al punto b) (...)"

In data 24 gennaio 2014, il sottoscritto depositava, presso il Tribunale di Prato, il rendiconto della gestione di periodo predisposto ai sensi dell'art. 19 d.lgs. 270/99.

Il sottoscritto veniva nominato commissario con decreto emesso dal Ministro dello Sviluppo economico il 13 febbraio 2014 e comunicato allo scrivente il 17 febbraio 2014. Contestualmente veniva nominato il Comitato di Sorveglianza della Procedura.

CAPITOLO 2

L'IMPRESA

*

1. LA NASCITA DELLA SOCIETÀ – LA PROPRIETÀ – L'OGGETTO SOCIALE – GLI ORGANI SOCIALI.

La Società è stata costituita il 7 agosto 1997 ed è stata iscritta nella Sezione Ordinaria del Registro delle Imprese il 2 dicembre dello stesso anno, al numero 01749320972, anche di codice fiscale.

Attualmente, ALL MARKET ha la propria sede legale in Prato, Via Cava ang. Via Pontalto n. 26, è dotata di capitale sociale di nominali Euro 3.000.000,00 interamente versati, e sottoscritti dal Sig. Giuseppe Videtta, in ragione del 90% (nominali Euro 2.700.000,00) e dal Sig. Adriano Pieroni, in ragione del restante 10% (nominali Euro 300.000,00).

ALL MARKET s.r.l. esercita "l'attività immobiliare in genere e la gestione di condomini, in particolare l'acquisto, la vendita, la locazione, la gestione e l'amministrazione di beni immobili di qualsiasi genere e quindi fabbricati ad uso abitazione, uffici, negozi, terreni agrari ed aree edificabili, opifici, stabilimenti ed aziende nella loro consistenza mobiliare ed immobiliare nonche' la costruzione, la ristrutturazione e la manutenzione di fabbricati aventi qualsiasi destinazione economica; -- l'importazione e l'esportazione, la produzione nonche' il commercio all'ingrosso ed al dettaglio di: - articoli di

vestiario confezionati di qualunque tipo e pregio compresi quelli di maglieria esterna e di camiceria; - accessori di abbigliamento di qualunque tipo e pregio, esclusi quelli costituiti da oggetti preziosi; - biancheria intima di qualunque tipo e pregio; calzature ed articoli in pelle e cuoio di qualunque tipo e pregio; prodotti tessili di qualunque tipo e pregio, compresi quelli per l'arredamento della casa; - oggetti preziosi previa autorizzazione di legge; - mobili, articoli casalinghi, elettrodomestici, apparecchi radio e televisivi ed altri apparecchi per la registrazione e la riproduzione sonora e visiva e materiale accessorio; - materiale elettrico; - libri ed altre pubblicazioni realizzate con procedimenti tipografici o di altro genere audiovisivi compresi; cartoleria, giornali e riviste, giocattoli, modellismo, schedari e scaffalature per uffici, carta, cartone ed altri articoli per l'imballaggio, articoli per festività, souvenirs, portachiavi; - cuoio e pellami, pelli per pellicceria, borsetteria e valigeria non in pelle, accessori per calzature; merceria e filati; - articoli per l'infanzia, puericultura e articoli per gestante; - prodotti per la pulizia della casa e l'igiene della persona, chincaglieria; - profumeria, cosmetici e bigiotteria, articoli ed attrezzature per estetisti e parrucchieri; - prodotti di erboristeria, macrobiotica, cosmetica a base di prodotti naturali ed apicoltura; - stampe e riproduzioni in genere di non valore artistico, cornici ed articoli ed attrezzature per arti visive; - materiali per pavimenti e rivestimenti, arredamenti per bagni, vetri, specchi e cristalli, materiali e

componenti per l'edilizia, materiali ed articoli termo-idro-igienico-sanitari, manufatti in cemento, gesso e terracotta; - articoli ed accessori per tappezzieri, moquettes, tende alla veneziana verticali ed a pannelli; - reti, cuscini, materassi; - mesticheria, ferramenta, casseforti, ferri taglienti ed utensileria; autoveicoli, roulottes, camper, moto, cicli, carrelli, rimorchi, relativi parti di ricambio ed accessori, olii lubrificanti; - imbarcazioni, attrezzature per nautica, motori marini, carrelli, relativi parti di ricambio ed accessori, olii lubrificanti; - autoradio ed altri articoli da installare su veicoli in genere; - articoli ed attrezzature sportive compreso articoli per caccia e pesca, tende ed articoli per camping e spiaggia; - articoli da regalo ed altri articoli dell'artigianato nazionale ed estero ad uso prevalentemente estetico-ornamentale, bomboniere, articoli per cerimonie; - strumenti, apparecchi ed articoli igienico-sanitari, ortopedici e chirurgici di libera vendita; - materiale video cine fotografico ed accessori, articoli ottici, occhiali da sole, videoregistratori, strumenti ed apparecchiature professionali per geometria, ingegneria, geodesia e telecomunicazioni; - strumenti, articoli musicali ed accessori; - materiali, componenti ed apparecchi elettronici e meccanici anche per sistemi di sicurezza ed antifurto, computers, accessori per l'informatica, l'elettronica, la telematica, la telefonia; - articoli in paglia, vimini, canne e giunchi; - accessori e ricambi per macchinari, per l'industria, il commercio, l'artigianato e l'agricoltura; - materiali antincendio, maschere

antigas,estintori, accessori e ricambi, attrezzature antinfortunisti che e segnaletica stradale; - prodotti per l'agricoltura, piante ornamentali in vaso, fiori, vasi ed accessori per fiorai, cereali, antiparassitari; - articoli ed attrezzature per giardino e relativi accessori; - orologeria ed accessori, coppe, targhe, trofei e medaglie; - articoli per fumatori altresì per il raggiungimento del proprio scopo di lucro la società potrà svolgere attività intermediativa nella messa in contatto tra venditori ed acquirenti di prodotti di ogni tipo. potrà assumere rappresentanze, agenzia nonché assumere e dare partecipazioni in altre società in Italia ed all'estero, rilevare complessi aziendali che abbiano oggetto analogo e connesso al proprio o comunque che la società ritenga conveniente per il raggiungimento del proprio scopo sociale. ancora la società potrà fornire assistenza tecnica e manageriale per la realizzazione di impianti e potrà compiere, anche se in forma non prevalente e nel rispetto di limiti e norme di legge in materia, qualsiasi tipo di operazione finanziaria, mobiliare o immobiliare compreso l'acquisto e la rivendita di prodotti, merci e macchinari nonché prestare garanzie, anche reali e fidejussioni a favore di terzi ed istituti di credito in genere anche per la contrazione di mutui ipotecari; l'attività di intermediazione in genere. La società può compiere tutti gli atti occorrenti, ad esclusivo giudizio dell'organo amministrativo, per l'attuazione dell'oggetto sociale così tra l'altro: - compiere operazioni commerciali ed industriali, ipotecarie ed immobiliari, compresi l'acquisto, la vendita e la permuta di beni mobili, anche

registrati, immobili e diritti immobiliari; ricorrere a qualsiasi forma di finanziamento con istituti di credito, banche, società e privati, concedendo le opportune garanzie reali e personali; concedere fidejussioni, avalli e garanzie reali a favore di terzi; - assumere partecipazioni ed interessenze in società ed imprese nel rispetto delle disposizioni dell'art. 2361 c.c.; - partecipare a consorzi. restano espressamente e tassativamente escluse le seguenti attività: - la sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi art. 18 della legge 216/74 e successive modificazioni; - l'esercizio nei confronti del pubblico delle attività di cui all'articolo 4 comma 2 della legge 197/91; - l'erogazione del credito al consumo. - lo svolgimento di attività intellettuali legalmente protette".

Il 21 dicembre 2012, l'assemblea straordinaria della società ha deliberato la trasformazione da s.p.a. in s.r.l.

La società adotta un Consiglio d'Amministrazione di n. 3 membri, così composto

VIDETTA GIUSEPPE (c.f. VDTGPP57P30H703F), Presidente del C.d.A. nominato con atto 13.09.2010 ed in carica fino all'approvazione del bilancio al 31.12.2012 (la prima iscrizione della nomina risale al 11.11.2008);

VIDETTA STEFANIA (c.f. VDTSFN79S55E715G), Consigliere, nominata con atto del 13.09.2010 ed in carica fino all'approvazione del bilancio al 31.12.2012 (la prima iscrizione della nomina risale al 11.11.2008);

PIERONI ADRIANO (c.f. PRNDRN49B09I232U), Consigliere, nominato con atto del 13.09.2010 ed in carica fino all'approvazione del bilancio al 31.12.2012 (la prima iscrizione della nomina risale al 11.11.2008).

In precedenza, Amministratore Unico della Società era il Sig.

VIDETTA GIUSEPPE (c.f. VDTGPP57P30H703F), dal 02.12.1997.

Attualmente, la Società adotta un Sindaco Unico nella persona del Dott.

PECORARO ANIELLO ANGELO (c.f. PCRNLN54D19E474O), nominato con atto del 21.11.2012 (iscrizione del 24.12.2012) ed in carica fino all'approvazione del bilancio al 31.12.2014.

In precedenza, la Società era dotata di Collegio Sindacale, così composto:

Cardini Stefano (c.f. CRDSFN65M10G999O) Presidente dal 14.02.2007 al 24.12.2012

Fantini Raffaella (c.f. FNTRFL69B60D612G) Sindaco effettivo dal 14.02.2007 al 24.12.2012

Cappellini Filippo (c.f. CPPFPP66P02G999C) Sindaco effettivo dal 14.02.2007 al 24.12.2012

Puccianti Barbara (c.f. PCCBBR68L43G999T) Sindaco supplente dal 14.02.2007 al 24.12.2012

Bresci Roberto (c.f. BRSRRT63B11D612M) Sindaco supplente dal 14.02.2007 al 5.11.2010

Meoni Massimiliano (c.f. MNEMSM69D01D612B) Sindaco supplente dal 13.09.2010 al 24.12.2012

La Società adotta altresì un Revisore legale, nella persona della Dott.

BARITONO RAFFAELLA (c.f. BRTRFL65P67G999T), nominata con atto del 21.11.2012 (iscrizione del 24.12.2012) ed in carica fino all'approvazione del bilancio al 31.12.2014.

In precedenza l'incarico di Revisore era stato conferito alla Dott.

Polvani Sonia (c.f. PLVSNO76C65G999Y) dal 29.07.2007 al 24.12.2012.

*

2. L'ATTIVITÀ D'IMPRESA ESERCITATA DA ALL MARKET.

Come già rilevato nella relazione *ex art.* 28, d.lgs. 270/99, la Società si caratterizza quale *holding*, esercente prevalentemente l'attività di gestione delle partecipazioni in altre società (*in primis*, STEFAN) e di alcuni immobili, detenuti in forza di contratti di *leasing* e locati a STEFAN o a terzi conduttori nonché, da ultimo, del marchio "STEFAN", ad essa cedute dall'omonima società controllata sul finire del 2010.

ALL MARKET acquisiva, come detto, il 100% del capitale sociale di STEFAN nel corso del 2006, nell'ambito di una più ampia operazione di riorganizzazione societaria del Gruppo.

Il piano di riassetto prevedeva di concentrare l'esclusiva operatività commerciale in STEFAN, la quale a tal fine assorbiva i rami d'azienda di

alcune società "satelliti". In ALL MARKET, invece, venivano conferiti gli immobili di proprietà, o detenuti in locazione finanziaria da STEFAN, facendo assumere alla controllante il ruolo di *holding* immobiliare e di partecipazioni che tutt'ora conserva.

2.1. La gestione immobiliare.

ALL MARKET dispone di sette immobili, meglio descritti nella relazione ex art. 28, d.lgs. 270/99, alla quale, per brevità, si rinvia.

A STEFAN sono stati poi locati da ALL MARKET due degli immobili acquisiti in *leasing*, e precisamente gli immobili di AULLA e PRATO, Via delle Fonti, oltre all'immobile di Pistoia, Viale Adua, quest'ultimo in proprietà di ALL MARKET.

In ordine alla porzione di immobile di AULLA, mette conto di rilevare che, all'esito di ulteriori approfondimenti condotti, lo stesso risulta detenuto soltanto in via di fatto da STEFAN, atteso che non è stato mai formalizzato da quest'ultima società ed ALL MARKET alcun contratto di locazione commerciale (si rinvia a quanto esposto *infra*, al par. 2.1, Parte II), in ordine alle iniziative che lo scrivente Commissario Straordinario si propone di intraprendere per la regolarizzazione del rapporto locativo di fatto in essere). Gli immobili siti in San Giovanni Persiceto (BO), Via Bologna, n. 110, Genova, Via del Lagaccio n. 176/R, e Prato, Via Marengo, n. 39/T sono stati invece locati a terzi conduttori, estranei al Gruppo Stefan, e rispettivamente

alle società ITALASIA s.r.l., CZ MERCATONE s.r.l. (subentrata alla precedente conduttrice WHEISHUN s.r.l.) e CL MARKET s.r.l.

2.2. Il marchio STEFAN.

Altro cespite in proprietà di ALL MARKET è rappresentato dal marchio "STEFAN", ceduto dall'omonima società in data 23 dicembre 2010, al prezzo complessivo di Euro 30.000.000,00, così concordato sulla base di una perizia elaborata il 20 dicembre 2010 dall'Ing. Giuseppe Barbieri, che ne aveva individuato il valore in Euro 29.032.571.

In forza della predetta cessione, ALL MARKET detiene la proprietà di tre marchi:

marchio italiano "Stefan" n. 707.020 registrato il 3 aprile 1997 su domanda PT1994C000060 per le classi 18,25;

marchio italiano "Stefan" n. 1.120.703 registrato il 18 giugno 2008 su domanda PT2004C000060 per le classi 18,25 (rinnovazione del marchio n. 707.020);

marchio italiano "Stefan" n. 1.120.704, registrato il 18 giugno 2008 su domanda PT2004C000060, per le classi 20,21.

Il pagamento del prezzo doveva avvenire, quanto ad Euro 7,5 milioni entro il 31.12.2011, quanto ad Euro 2,5 milioni entro il 31.12.2012, quanto ai restanti Euro 20.000.000,00 *"al momento della cessione dell'azienda 'Stefan' così come intesa al punto (d) della premessa del presente contratto, sempre che*

la stessa avvenga entro il 31/12/2013 data entro cui, dunque, dovrà essere corrisposto il saldo prezzo" (art. 3).

Alla lett. d) delle premesse all'atto di cessione del marchio, poi, si specificava che *"All Market ha manifestato l'intenzione di acquistare la proprietà dei marchi (...) al fine di incrementarne il valore, nella prospettiva di futura cessione dell'azienda 'Stefan', intesa come il complesso dei beni organizzati volti all'esercizio di commercio al dettaglio e all'ingrosso di prodotti alimentari e non alimentari".*

L'azienda non è mai stata ceduta ed il Marchio non è mai stato valorizzato.

Anche da questo risulta confermato quanto già spiegato in sede di Relazione ex art. 28, d.lgs. 270/99 predisposta nella Procedura Stefan, e cioè che l'operazione è stata posta in essere con esclusive finalità di copertura delle perdite generate da quest'ultima società.

Ai sensi dell'art. 6 del Contratto, il marchio veniva poi concesso in licenza a Stefan, la quale *"potrà continuare ad utilizzare la denominazione Stefan in funzione di insegne degli esercizi commerciali in cui la stessa svolge la propria attività. A tal proposito la Stefan si impegna a corrispondere a titolo di royalties l'importo di Euro 500.000,00 (cinquecentomila/00) annui".*

Ad oggi, risulta che il debito di All Market nei confronti di Stefan sia stato pagato soltanto in parte e che l'ammontare residuo dello stesso sia pari ad Euro 17.000.000,00.

Con l'acuirsi dello stato d'insolvenza di STEFAN e sino alla dichiarazione d'insolvenza di ALL MARKET, STEFAN ha opposto in compensazione tale credito, neutralizzando, così, l'incidenza finanziaria dell'obbligazione di pagamento delle *royalties* e dei canoni di locazione degli immobili di Prato, Pistoia ed Aulla (sui quali, v. il par. precedente).

2.3. Le partecipazioni in altre società.

STEFAN s.r.l. Unipersonale in amministrazione straordinaria.

Come accennato, ALL MARKET detiene la proprietà del 100% del capitale sociale di STEFAN s.r.l. unipersonale in a.s., avendone acquisito, in data 22 novembre 2006, n. 30.000.000 azioni del valore nominale di Euro 0,52 ciascuna (pari a nominali Euro 15.600.000,00).

La pubblicità prescritta dall'art. 2362 c.c., tuttavia, sembra essere stata attuata soltanto in data 12 novembre 2012, con l'iscrizione al Registro delle Imprese dello *status* di socio unico in capo ad All Market.

Da tale momento, All Market risulta aver sempre detenuto la proprietà totalitaria di Stefan.

Nel corso degli anni, il socio unico ALL MARKET ha effettuato alcuni aumenti di capitale nella società controllata, anche per importi di rilevante entità.

Più precisamente, in data 14 febbraio 2007 veniva deliberato e sottoscritto da All Market l'aumento del capitale sociale di STEFAN ad Euro 21.450.000,00, mediante utilizzo integrale del conto versamenti in conto capitale per Euro

5.850.000,00 mila; il 20 ottobre 2008, l'assemblea straordinaria deliberava il contestuale aumento del capitale sociale ad Euro 32.000.000,00, interamente sottoscritto dal socio unico, mediante imputazione di conto versamenti in conto capitale per 10.550.000,00; in data 17 settembre - 8 ottobre 2010 (iscrizione del 29 ottobre 2010), veniva deliberato un ulteriore aumento di capitale ad Euro 35.000.000,00, mediante utilizzo parziale della riserva straordinaria di circa Euro 3 milioni, anche in questo caso integralmente sottoscritto da All Market.

In ordine ai principali rapporti contrattuali che legano le due società, appare sufficiente rinviare a quanto esposto nella Relazione ex art. 28, d.lgs. 270/99, ai parr. 2.2.3. e 2.2.4, in punto ai rapporti locatizi ed al marchio STEFAN.

AMA s.r.l.

All Market partecipa, in ragione del 50% del capitale sociale (nominali Euro 5.200,00), la società AMA s.r.l., corrente in Firenze, Via Bezzacca, n. 7, esercente *"L'acquisto, la vendita, la permuta, la costruzione, la locazione, la conduzione e la gestione di beni immobili e quindi l'esercizio della industria edilizia in proprio e per conto terzi e l'amministrazione di beni immobili; - l'assunzione di partecipazioni in altre società o enti, sia in Italia che all'estero, il finanziamento anche sotto forma di garanzia o di fidejussione, il coordinamento tecnico e finanziario delle società o enti nei quali partecipa:*

la compravendita, il possesso, la cessione e il collocamento di titoli pubblici e privati quotati e non quotati nelle borse; l'esercizio dell'attività di locazione finanziaria immobiliare e mobiliare. Nell'ambito di tali finalità, la società, eccettuata ogni e qualsiasi operazione di raccolta del risparmio fra il pubblico, potrà compiere qualsivoglia operazione mobiliare, immobiliare e finanziaria in genere, prestare fidejussioni e garanzie anche ipotecarie nonché acquisire e cedere in qualsiasi forma brevetti, licenze e procedimenti di fabbricazione".

La quota di partecipazione rappresentante il restante 50% del capitale sociale è detenuta in comunione dalle Signore Laura e Patrizia Mascagni, quest'ultima anche amministratore unico della società.

AMA è proprietaria di un immobile sito in Firenze, Via Baracca, attualmente locato a STEFAN s.r.l. in a.s., che vi esercita la propria attività di commercio all'ingrosso secondo la tipologia del Cash & Carry.

Dall'esame dei libri del Consiglio d'Amministrazione (giacché non è stata rinvenuta, tra la documentazione archiviata nella sede legale, alcuna copia dell'atto) risulta che, alla seduta del 6 luglio 2012, l'organo amministrativo abbia autorizzato l'amministratore delegato Sig. Giuseppe Videtta "a stipulare un preliminare di vendita in favore della General Trade (quest'ultima anche per persona/ente da nominare) della quota di partecipazione (pari al 50% del capitale sociale) di cui la società All Market

S.p.A. è titolare nella società AMA s.r.l. (...) al prezzo di Euro 3.000.000,00 (...) conferendo a General Trade S.p.A. la facoltà di trasferire alla All Market S.p.A., pro soluto, quale corrispettivo della cessione della prefata quota sociale e per il corrispondente importo, il credito vantato da General Trade S.p.A. nei confronti della Stefan S.p.A. in forza di contratti per fornitura di merci fino alla data di stipula del contratto definitivo; a conferire procura speciale, affinché il nominato procuratore, in nome e per conto della All Market S.p.A. provveda alla stipula del definitivo del suddetto preliminare, con autorizzazione di quest'ultimo ai sensi dell'art. 1395 del codice civile a concludere il definitivo con se stesso o con persona/ente da questo a nominarsi fino alla stipula del definitivo stesso".

Il contratto preliminare è stato poi effettivamente stipulato dalla società, come risulta dalla copia fornita allo scrivente commissario dalla società GENERAL TRADE, contattata anche a tal fine.

Non si è al corrente, invece, dell'avvenuta stipula del contratto definitivo.

Il contratto preliminare, peraltro, non risulta essere stato pubblicato nel registro delle imprese.

PARTE II
IL PROGRAMMA DELL'AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA

*

CAPITOLO 1
LA GESTIONE PROVVISORIA

*

1. PREMESSA. LA TIPOLOGIA DI PROGRAMMA ADOTTATO.

L'estensione della procedura di amministrazione straordinaria nei confronti di ALL MARKET non si giustifica sulla base delle prospettive di riequilibrio economico dell'azienda, da ritenersi escluse, bensì sull'opportunità di una gestione unitaria dell'insolvenza, opportunità sussistente, come rilevato anche dal Tribunale di Prato, in ragione dei legami di natura economica e contrattuale sussistenti tra le due Procedure.

Il presente programma, pertanto, deve ritenersi integrativo del programma di cessione già presentato da STEFAN s.r.l. Unipersonale in A.S. e principalmente orientato a valorizzare, a fini liquidatori, i citati legami contrattuali.

Tutti gli *assets* detenuti da ALL MARKET sono in ogni caso destinati ad una liquidazione atomistica, non essendo la società dotata di un vero e proprio complesso produttivo suscettibile e meritevole di conservazione unitaria.

Tali *assets* possono tuttavia, ed a soli fini descrittivi, essere raggruppati in due categorie:

(i) *assets* potenzialmente legati alla Procedura Madre;

(ii) *assets* del tutto autonomi rispetto alle esigenze della Procedura Madre.

*

2. ASSETS LEGATI ALLA PROCEDURA MADRE.

Gli *assets* legati alle esigenze della Procedura Madre apertasi a carico di STEFAN s.r.l. in A.S., pur sempre destinati ad essere liquidati separatamente ed individualmente, incorporano i principali legami di natura economica e contrattuale a fondamento dell'estensione della procedura di amministrazione straordinaria a carico di ALL MARKET.

Si tratta, in particolare de:

- la piena proprietà dell'immobile di PISTOIA;
- i contratti di *leasing* degli immobili di PRATO VIA DELLE FONTI ed AULLA;
- la titolarità del 50% del capitale sociale della società AMA s.r.l., proprietaria dell'immobile sito in FIRENZE VIA BARACCA (sulla quale v. *infra*, al par. 2.1.c).

La connessione che lega gli *assets* di cui sopra alla Procedura Madre consente di considerarli come idealmente destinati ad una liquidazione a *latere* della cessione dei complessi aziendali di STEFAN.

La proprietà dell'immobile di Pistoia, la titolarità dei contratti di *leasing* aventi ad oggetto gli immobili di PRATO ed AULLA e della partecipazione in AMA s.r.l. potrebbero infatti riscontrare un particolare interesse tra i soggetti futuri

cessionari dei relativi punti vendita STEFAN, incrementando l'appetibilità sul mercato di questi ultimi. La possibilità di acquisire, oltre ai punti vendita STEFAN, la proprietà o l'opzione d'acquisto dei relativi immobili strumentali può infatti costituire un incentivo per il cessionario, che potrebbe assicurarsi, per questa via, un'operatività sul punto vendita più stabile nel tempo rispetto a quella conseguibile attraverso il semplice godimento locativo, di durata necessariamente limitata.

2.1. La gestione degli assets legati alla Procedura Madre.

La gestione degli *assets* legati alla procedura madre genera a vario titolo squilibri di natura economico finanziaria.

Di qui l'opportunità di intervenire con talune azioni correttive, finalizzate alla rimozione di tali squilibri.

Di seguito si evidenziano, in relazione alla gestione dei vari immobili, le principali criticità di ordine economico – finanziario ed i correttivi che ci si propone di adottare per farvi fronte.

a) Immobili in *leasing*.

Come meglio precisato nella relazione ex art. 28, d.lgs. 270/99, degli immobili siti in Aulla e Prato, Via delle Fonti, ALL MARKET è al contempo **utilizzatrice** (in forza di contratti di *leasing*) e **locatrice** (avendoli concessi in locazione, in via di fatto od in forza di formale contratto, a STEFAN, la quale vi esercita la propria attività d'impresa).

Tale assetto negoziale genera squilibri di natura economico – finanziaria, legati, da un lato, all'abnormità del canone di locazione a carico di STEFAN e, dall'altro lato, dall'ammontare della rata di rimborso prevista dai vari contratti di locazione finanziaria, di gran lunga eccedente l'attuale valore di mercato dei canoni locativi ricavabili dalla concessione in godimento a terzi degli immobili.

AULLA

Con specifico riguardo all'immobile di Aulla, non risulta essere mai stato formalizzato alcun contratto di locazione, sicché STEFAN esercita la propria attività nell'immobile *sine titulo*.

Per porre fine a tale irregolarità si rende dunque opportuno procedere alla formalizzazione di un regolare contratto di locazione commerciale, il cui canone non può che essere pattuito, per le evidenti ragioni di equità sottese all'esigenza di tutelare in egual misura i creditori dell'una e dell'altra Procedura, in un ammontare pari al valore di mercato.

Il sottoscritto Commissario Straordinario ha dunque provveduto a commissionare ad un consulente altamente specializzato, la società YARD VALTECH s.r.l., la perizia giurata che si allega *sub doc. 1*), ove il valore annuo di mercato del canone viene individuato nella somma di **circa 205.000,00 Euro**.

Tale ammontare appare idoneo a rappresentare una base di negoziazione del nuovo contratto locativo, nonché un'adeguata base di calcolo dell'indennità di occupazione dovuta da STEFAN ad ALL MARKET sino alla data di formalizzazione del contratto di locazione.

Se raffrontato al canone locativo di mercato, il canone di *leasing* risulta avere un'incidenza finanziaria insostenibile, nel senso che l'attuale ammontare della rata mensile (circa Euro 22.500,00) non appare suscettibile di essere adeguatamente remunerato dai flussi positivi rivenienti dal canone locativo di mercato (circa Euro 17.000/mese).

Di qui la necessità di rinegoziare il piano di ammortamento del *leasing* in misura tale da riallineare l'importo della rata mensile al valore di mercato del canone locativo.

Il programma prevede quindi la stipula di un nuovo contratto di locazione infragruppo a valore di mercato e la rinegoziazione del piano d'ammortamento del *leasing*.

E ciò al fine di:

- i) conseguire un risparmio di periodo nel corso dell'esercizio provvisorio, tanto nell'ambito della Procedura Madre, quanto in quella di ALL MARKET;
- ii) incrementare l'appetibilità in sede liquidatoria ed il valore di realizzo dell'asset rappresentato da contratto di *leasing* e contratto di locazione, potenzialmente destinabile al mercato dei soggetti interessati

all'acquisizione del ramo d'azienda rappresentato dai negozi ordinari di STEFAN.

PRATO VIA DELLE FONTI.

Soltanto parzialmente diverse sono le esigenze economico – finanziarie suscettibili di venire in considerazione con riguardo all'attuale assetto negoziale interessante l'immobile di Prato, Via delle Fonti.

L'unica differenza rispetto all'immobile di Aulla è infatti rappresentata dall'esistenza di un formale contratto di locazione tra STEFAN ed ALL MARKET.

Sebbene tra le due procedure intercorra un formale contratto di locazione, il canone pattuito è, anche in questo caso, manifestamente eccessivo rispetto a quello di mercato, attestandosi in Euro 405.000,00 annui (Euro 33.750,00/mese).

Sulla base di quanto evidenziato nella perizia giurata predisposta da YARD VALTECH s.r.l., il valore di mercato del canone, invece, ammonta ad Euro 230.000,00 annui (Euro 20.000,00/mese circa).

La rata mensile corrisposta alla società di *leasing*, da ultimo, ammonta ad Euro 21.400,00 circa.

Come si vede, anche in questo caso vi è un duplice squilibrio: il canone locativo previsto raddoppia il valore di mercato, e la rata di *leasing* da

corrispondere alla Società concedente assume un'incidenza finanziaria insostenibile alla luce del valore di mercato del canone locativo.

Da quanto sopra, emerge dunque la necessità, ancora una volta ispirata dalla necessità di riequilibrare i flussi a tutela dei creditori di entrambe le procedure, di rinegoziare il contratto di locazione infragruppo ed il piano di ammortamento del *leasing* al fine di allineare l'importo mensile della rata al canone locativo riparametrato a valori di mercato.

Per il tramite di tale iniziativa ci si propone così di neutralizzare l'incidenza finanziaria negativa del *leasing* in essere, al duplice fine di

i) conseguire un risparmio di periodo nel corso dell'esercizio provvisorio, tanto nell'ambito della Procedura Madre, quanto in quella di ALL MARKET;
ii) incrementare l'appetibilità in sede liquidatoria ed il valore di realizzo dell'*asset* rappresentato da contratto di *leasing* e contratto di locazione, potenzialmente destinabile al mercato dei soggetti interessati all'acquisizione del ramo d'azienda rappresentato dai negozi ordinari di STEFAN.

b) Immobili in proprietà.

PISTOIA.

Come chiarito più diffusamente nel corpo della relazione ex art. 28 d.lgs. 270/99, l'immobile, di proprietà di ALL MARKET, è concesso in locazione a STEFAN, la quale vi esercita la propria attività d'impresa.

Anche in questo caso, il canone di locazione corrisposto da STEFAN ad ALL MARKET, prima dell'apertura delle due procedure (Euro 210.000,00 + IVA/annui) era manifestamente eccedente quello di mercato, stimato nella perizia giurata elaborata da YARD VALTECH, in Euro 110.000,00/annui.

Deve osservarsi, a tale proposito, che l'importo di Euro 210.000,00 + IVA/anno, versato dalla conduttrice sulla base delle risultanze contabili delle due società non trova giustificazione nel contratto sottoscritto tra le parti in data 1° settembre 1998, che prevedeva la corresponsione di un canone annuo di Lire 200.000.000,00 (circa Euro 103.000,00. Importo più vicino, anche se di poco inferiore, a quello attualmente a mercato).

Ad ogni modo, al fine di rimuovere ogni incertezza sul canone di locazione dovuto, anche nella prospettiva della prossima cessione del contratto nell'ambito della Procedura Madre, lo scrivente commissario provvederà a sottoscrivere una modifica del contratto di locazione in essere, applicandovi il nuovo canone di Euro 110.000,00 annui.

Ancora una volta, la rinegoziazione assolve alla funzione di

i) conseguire un risparmio, rispetto a quanto di fatto riconosciuto da STEFAN ad ALL MARKET in precedenza, nell'ambito della Procedura Madre;

ii) incrementare l'appetibilità in sede liquidatoria ed il valore di realizzo dell'asset rappresentato dalla proprietà dell'immobile, potenzialmente

destinabile al mercato dei soggetti interessati all'acquisizione del ramo d'azienda rappresentato dai negozi ordinari di STEFAN.

Il Comitato di Sorveglianza di STEFAN, riunitosi in data venerdì 7 febbraio ha già espresso parere favorevole alle rinegoziazioni di cui sopra con riguardo alla Procedura Madre.

c) Partecipazioni.

La partecipazione in STEFAN, com'è ovvio, è priva d'intrinseco valore di mercato, per via dell'apertura della Procedura Madre e dell'incalcolabile disavanzo patrimoniale della società controllata.

Quanto invece alla partecipazione in AMA s.r.l., come già rilevato nella Relazione ex art. 28, d.lgs. 270/99, dall'esame dei verbali del consiglio d'amministrazione di ALL MARKET è emersa un'autorizzazione, rilasciata dal Consiglio all'allora amministratore delegato Giuseppe Videtta, alla conclusione di un contratto preliminare avente ad oggetto la partecipazione, contratto del quale non si è mai reperita copia, e che non risulta (al pari di un eventuale contratto definitivo) pubblicato nel Registro delle Imprese.

In ogni caso, sarà cura dello scrivente commissario straordinario informare gli Organi della Procedura, nelle successive relazioni periodiche, circa l'esito

degli ulteriori approfondimenti, allo stato ancora in corso, relativi alle vicende negoziali suscettibili di interessare la circolazione della partecipazione.

d) Marchio Stefan.

Il marchio "STEFAN", ceduto sul finire del 2010 alla controllante, forma oggetto, come sopra rilevato, di un contratto di licenza, nel quale si prevede il pagamento di un corrispettivo, a titolo di *royalties*, di Euro 500.000,00 annui.

Il Marchio ha presumibilmente risentito dell'apertura della procedura di amministrazione straordinaria a carico dell'omonima società.

Lo scrivente Commissario Straordinario ha così incaricato il Dott. Fabio Giuliani, Dottore Commercialista e Revisore Contabile esercente in Ferrara, ove opera anche quale consulente del Tribunale, di stimare l'attuale valore di mercato del Marchio.

A seconda del valore che verrà riconosciuto al marchio, ci si riserva di procedere ad una rinegoziazione delle condizioni economiche della licenza.

*

3. ASSETS ESTRANEI ALLA PROCEDURA MADRE.

Gli *assets* estranei alla Procedura Madre sono del tutto privi di collegamenti di natura economica e contrattuale con quest'ultima.

Tali *assets* coincidono, essenzialmente, con

- i contratti di *leasing* e di locazione commerciale aventi ad oggetto gli immobili concessi in godimento a conduttori terzi (immobili di GENOVA, PRATO VIA MARENGO e SAN GIOVANNI IN PERSICETO);
- contratto di leasing avente ad oggetto l'immobile di SCARPERIA.

3.1. La gestione degli *assets* estranei alla Procedura Madre.

Anche la gestione degli *assets* estranei alla Procedura Madre (in particolare, dei *leasing* e contratti di locazione sugli immobili condotti da terzi soggetti) genera squilibri finanziari di periodo.

Di seguito si descrivono le criticità economico finanziarie legate a tali *assets* e le misure che ci si propone di adottare per neutralizzarne l'impatto sulla Procedura.

a) Immobili in *leasing* concessi in locazione a terzi.

Come più diffusamente rilevato nella relazione ex art. 28 d.lgs. 270/99 (alla quale si rinvia), gli immobili di Genova, Prato, Via Marengo e San Giovanni in Persiceto, sono concessi in locazione a terzi soggetti.

PRATO VIA MARENGO e GENOVA.

Con riguardo agli immobili di Prato e Genova, dal punto di vista finanziario, occorre rilevare che il canone di locazione contrattualmente pattuito con i conduttori risulta inferiore all'ammontare della rata mensile corrisposta, secondo il piano di ammortamento, alle rispettive Società di *leasing*.

Nel caso dell'immobile di Prato, infatti, il canone di locazione previsto è pari a circa 11.000 Euro/mese, mentre la rata mensile di *leasing* ammonta ad Euro 14.700 circa.

Nel caso dell'immobile di Genova, invece, il canone di locazione mensile somma Euro 21.000 circa, contro gli Euro 34.500 della rata mensile corrisposta alla Società di *leasing*.

I conduttori degli immobili, peraltro, lamentano l'eccessività del canone locativo rispetto agli attuali valori di mercato, hanno richiesto la concessione di riduzioni del canone e, in alcuni casi, sono in mora di qualche mensilità.

Al fine di neutralizzare la marginalità negativa di tali *assets*, si cercherà di rinegoziare, anche in questi casi, il piano di ammortamento in misura tale da riallineare l'importo della rata mensile dovuta alla società di *leasing* al canone di locazione contrattualmente previsto.

E ciò al fine di

- i) conseguire un risparmio di periodo nel corso dell'esercizio provvisorio, nell'ambito della Procedura di ALL MARKET;
- ii) incrementare l'appetibilità in sede liquidatoria ed il valore di realizzo dell'*asset* rappresentato da contratto di *leasing* e contratto di locazione.

Nel caso in cui tali negoziazioni non dovessero andare a buon fine, ci si riserva di valutare, nei tempi e nei modi di legge, l'opportunità di esercitare lo scioglimento *ex art. 50 d.lgs. 270/99* dal contratto di locazione finanziaria,

al fine di conseguire un risparmio di periodo nel corso dell'esercizio provvisorio.

SAN GIOVANNI IN PERSICETO.

Dal punto di vista economico e finanziario, il canone percepito sulla base del contratto di locazione in essere (Euro 21.600,00 circa) eccede l'ammontare mensile della rata di *leasing* corrisposta (Euro 20.000 circa).

Il canone di locazione percepito, tuttavia, potrebbe non risultare in linea con gli attuali valori di mercato (l'attuale conduttore ne ha infatti richiesto con insistenza una riduzione dell'ammontare).

Ci si riserva comunque di rinegoziare, se necessario, il piano di ammortamento in misura tale da riallineare l'importo della rata mensile dovuta alla società di *leasing* al canone di locazione contrattualmente previsto.

b) Immobili sfitti

SCARPERIA.

All'esito di approfondimenti, raccolti nella visura che si allega *sub doc. 2*, è emerso che l'immobile di Scarperia, è di proprietà di LEASINT S.p.A., che lo ha concesso in *leasing* ad ALL MARKET.

Stante la cessazione dell'operatività del punto vendita, avvenuta prima dell'apertura della Procedura Madre, ci si riserva di valutare l'opportunità di

scioglimento del contratto di locazione finanziaria, laddove non si dovessero reperire in tempi brevi soggetti disposti a subentrare nel contratto di *leasing*.

c) CONTRATTO DI *LEASING* SULL'IMMOBILE LA SPEZIA

Il punto vendita STEFAN di La Spezia è stato ceduto, allorquando la società era *in bonis*, ad un terzo soggetto, il quale, lamentando gravi inadempimenti al contratto di vendita del ramo d'azienda da parte di STEFAN *in bonis*, a promosso un contenzioso nei confronti di quest'ultima società finalizzato ad ottenere la risoluzione del contratto.

Nelle more del contenzioso, la società acquirente non è subentrata nel contratto di *leasing*, che dunque seguita ad essere nella titolarità di ALL MARKET, la quale, formalmente obbligata alla restituzione della somma finanziata, non percepisce, per contro, alcun ricavo dalla gestione dell'immobile.

Ci si riserva di valutare l'opportunità dello scioglimento dal contratto di locazione finanziaria in essere, ex art. 50 d.lgs. 270/99, laddove non si dovessero reperire in tempi brevi soggetti disposti a subentrare nel contratto di *leasing*.

3.2. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI.

Ad alcuni contratti di locazione finanziaria accedono strumenti finanziari derivati, in particolare di Interest Rate Swap finalizzati a stabilizzare il tasso d'interesse variabile applicato dalle società concedenti.

Al fine di arginare la perdita generata da tali contratti, ci si riserva l'opportunità di scioglimento ex art. 50 d.lgs. 270/99.

CAPITOLO 2

LE PREVISIONI ECONOMICHE DELLA PROCEDURA

*

1. Premessa.

Il presente capitolo è dedicato alle previsioni economiche legate all'esercizio provvisorio, elaborate dallo scrivente con l'ausilio del proprio consulente Dott. Francesco Farnetani.

E' necessario premettere, sotto il profilo metodologico, che i dati sono stati ricavati dalla contabilità aziendale: in alcuni casi, poiché la società conduceva in locazione finanziaria le sopramenzionate unità immobiliari e non provvedeva al regolare pagamento dei canoni non sono state più emesse le fatture relative, ed in alcuni casi sono state emesse note di credito, per canoni fatturati e non riscossi. In altri casi, invece, la società, è parte locatrice di contratti di locazione e non ricevendo il pagamento dalla controllata (conduttrice) Stefan, già in amministrazione straordinaria, ed anche da altri soggetti, non emetteva fatture di vendita.

Le previsioni economiche della procedura sono state evidenziate in due prospetti analitici e due sintetici, che prendono come periodo di riferimento quello relativo al 31.12.2013. Tale data è stata presa a riferimento per praticità anche se il bilancio di esercizio non è stato ancora chiuso.

Sono stati redatti due prospetti analitici previsionali (ALLEGATO A E ALLEGATO B): nel primo, si tiene conto della situazione anteriore alla procedura e la si riporta nei trimestri del 2014 applicando alcuni correttivi prudenziali alle voci di ricavo (svalutazione prudenziale del 30% dei ricavi derivanti dai contratti di locazione degli immobili di GENOVA, PRATO VIA MARENGO, S. GIOVANNI IN PERSICETO, in ragione dell'attuale insolvenza dei conduttori e delle richieste di riduzione del canone dagli stessi pervenute; riduzione a valore di mercato dei canoni di locazione dovuti da STEFAN); il secondo prospetto, pur mantenendo le rettifiche del primo prospetto, contiene variazioni più consistenti tenuto conto degli effetti economici e finanziari delle azioni correttive descritte nel presente programma.

Entrambi i prospetti analitici riportano in dettaglio la voce ed il valore dei costi (colonna a sinistra) e dei ricavi (colonna destra), distinti per punto vendita e distinti tra il periodo al 31.12.2013 e quello al 2014, quest'ultimo suddiviso per trimestri. A destra del prospetto vengono riportate due colonne recanti i dati riepilogativi dell'intero esercizio 2014, distinti tra costi e ricavi e per negozi. Infine, l'ultima colonna a destra evidenzia il totale del risultato (utile/perdita) del periodo 2014.

Al fine di una migliore comprensione della lettura degli schemi allegati si precisa quanto indicato qui di seguito.

In ognuno dei due allegati analitici le voci di ricavo e di costo sono indicate in modo dettagliato, ad eccezione delle voci di costo, "costi generali" e "costi della procedura". Tali costi, infatti, essendo di tipo generale e pertanto non direttamente imputabili ai punti vendita sono stati ripartiti percentualmente in base ai metri quadri di ciascun negozio.

Nei costi generali sono ricomprese voci quali canoni assistenza, spese varie, imposte e tasse, ecc. oltre ai costi relativi a spese di procedura (compensi per eventuali spese legali ed i compensi per l'assistenza contabile, fiscale e tributaria e la gestione della verifica dello Stato Passivo).

Le spese di procedura sono state stimate rispettivamente in €30.000.= per le spese legali ed €70.000.= per gli altri compensi. In calce ai due prospetti analitici sono stati riportati i costi generali in dettaglio.

Si evidenzia che i negozi di Signa, Livorno 2, Persiceto e Lucca Cash, se pur indicati nella prima parte relativa al 2013 non sono previsti dati economici previsionali in quanto tali punti vendita sono stati chiusi e/o ceduti anteriormente all'apertura della Procedura Madre. La medesima situazione, pur con i diversi risultati economici meglio descritti *infra*) vale per i negozi di Scarperia (attualmente chiuso e v. sopra par. 3.1. b) e La Spezia (sul quale si v. sopra par. 3.1.c).

*

2. Dati economici previsti in assenza di correttivi positivi.

- 1° PROSPETTO ANALITICO DATI ECONOMICI PREVISIONALI 2014

Nel primo prospetto previsionale (All. A), partendo dai dati economici dell'esercizio al 31.12.2013 si proiettano tali dati, distinguendoli, per il 2014, in trimestri.

Al fine di adeguare ai valori attuali di mercato, il valore dei canoni di locazione attiva dovuti alla controllante da STEFAN, considerando il fatto che il periodo della stipula dei contratti è assai precedente a quello attuale, è stata incaricata una società specializzata nella stima di tali canoni per alcuni negozi. Infatti la società YARD VALTECH s.r.l. ha stimato i canoni dei negozi di Aulla, Pistoia e Prato Cash, che sono risultati mediamente più bassi in maniera rilevante.

In un'ottica prudentiale, si è provveduto dunque a valutare le relative voci di ricavo, tenuto conto del valore di mercato indicato da YARD VALTECH, anche nella proiezione, di cui al 1° Prospetto, dei dati economici attuali, così come risultanti dalla contabilità di ALL MARKET.

Quanto ai ricavi rivenienti dalla locazione degli immobili di GENOVA, PRATO VIA MARENGO e SAN GIOVANNI IN PERSICETO, lo scrivente ha provveduto, in via prudentiale, ad apportarvi una svalutazione della relativa voce di ricavo, nella misura del 30%, ritenuta congrua alla luce dell'attuale morosità dei conduttori.

Pertanto l'importo della voce "affitti attivi" è stato indicato, esclusivamente per i negozi di Aulla, Pistoia e Prato Cash, pari al valore derivante dalla perizia valutativa effettuata dalla società YARD VALTECH s.r.l.; mentre l'importo della voce "affitti attivi" per gli altri negozi è stato indicato pari al valore indicato in fattura con la deduzione del 30%.

Dal lato dei costi, si è provveduto ad appostare i canoni di *leasing* – che prevedono un tasso d'interesse variabile – tenuto conto dell'indicizzazione applicata nel corso del 2013.

Quanto alle imposte (IMU, Imposte di Registro) le stesse hanno formato oggetto di stima, sulla base dei valori assunti nel corso dell'ultimo biennio.

Il prospetto evidenzia una variabile ma consistente perdita di periodo per ciascun negozio.

Va infine rilevato, per completezza e trasparenza, che alla luce dell'attuale situazione di tensione finanziaria in cui versa la Procedura Madre e della necessità prioritaria di provvedere al pagamento dei dipendenti di STEFAN – essendo ALL MARKET priva di personale – il canone di locazione mensilmente dovuto ad ALL MARKET non viene allo stato versato dalla conduttrice STEFAN.

Il canone viene comunque considerato quale componente economica di ricavo, sebbene finanziariamente non incassato prima del riparto.

*

3. Dati economici previsti in caso di fruttuoso esperimento dei correttivi positivi previsti nel presente Programma.

- 2° PROSPETTO ANALITICO DATI ECONOMICI PREVISIONALI 2014

In tale secondo prospetto (All. B) si valuta l'impatto di alcune rettifiche migliorative, potenzialmente conseguenti alla fruttuosa adozione dei correttivi ipotizzati nel presente programma.

Le rettifiche prudenzialmente applicate, nel primo prospetto, ai ricavi derivanti dalle locazioni restano invariate in tale secondo prospetto.

Le assunzioni alla base del Piano presuppongono la rinegoziazione della rata dei *leasing* in un importo finanziariamente sostenibile, alla luce dei canoni di locazione di mercato percepiti e dei costi strettamente legati alla gestione dei relativi immobili;

In ordine ai canoni di *leasing* sugli immobili di SCARPERIA e LA SPEZIA, si è assunto, nei dati previsionali, lo scioglimento e/o la cessione a terzi dei relativi contratti: pertanto, il canone di *leasing* non assume, a previsionale, alcun impatto finanziario e viene valutato a zero.

CAPITOLO 3
PREVISIONE IN ORDINE ALLE MODALITA' DI SODDISFAZIONE DEI
CREDITORI

*

1. IL PIANO DI LIQUIDAZIONE.

Come già rilevato, le esigenze di gestione unitaria alla base dell'estensione della procedura nei confronti di ALL MARKET si manifestano, in particolar modo, avuto riguardo alla strumentalità di taluni *assets* rispetto ai sotto - rami d'azienda rappresentati da alcuni punti vendita STEFAN, destinati alla cessione nell'ambito della Procedura Madre.

ALL MARKET, strutturata quale *holding* finanziaria ed immobiliare, non detiene la proprietà di alcun ramo d'azienda, bensì soltanto di alcuni *assets* (immobili, partecipazioni, marchio), suscettibili di essere considerati autonomamente a fini liquidatori. Il programma integrativo adottato per ALL MARKET si configura dunque come un programma meramente liquidatorio.

La liquidazione avverrà con le seguenti modalità:

- vendita dell'immobile di Pistoia, Viale Adua, con purgazione dei gravami iscritti ex art. 64 d.lgs. 270/99 (eventualmente anche

mediante trattativa privata con il soggetto aggiudicatario del relativo sotto – ramo aziendale STEFAN). Ci si riserva in ogni caso di commissionare la valutazione peritale, in prossimità della cessione del compendio immobiliare;

- cessione dei contratti di *leasing* e di locazione relativi agli immobili di Prato, Via delle fonti e Aulla (eventualmente anche mediante trattativa privata con il/i soggetto/i aggiudicatario/i del/i relativo/i punto/i vendita STEFAN). Come veduto, al fine di incrementare l'appetibilità dei contratti di *leasing*, in particolare nei confronti dei soggetti già interessati a rilevare - o che abbiano già acquisito - i complessi aziendali di STEFAN, occorre rinegoziare il piano di ammortamento del contratto, sì da allineare l'ammontare della rata mensile al canone di locazione di mercato;

- cessione della partecipazione detenuta in AMA s.r.l.

Ci si riserva in ogni caso di commissionare la valutazione peritale, in prossimità della cessione della partecipazione;

- eventuale vendita, nel caso di fruttuosa rinegoziazione del relativo piano d'ammortamento e di ripristino della solvibilità da parte dei conduttori, dei contratti di *leasing* e dei contratti di locazione relativi agli immobili di Prato, Via Marengo, Genova e San Giovanni in Persiceto;

- quanto al Marchio, lo stesso sarà oggetto di valutazione, all'esito della quale ci si riserva di valutare l'eventuale dismissione.

*

2. LE PREVISIONI DI REALIZZO.

In ordine alle previsioni di realizzo, si rileva che, alla data attuale, non si è ancora conclusa la fase di presentazione delle domande di ammissione al passivo, atteso il rinvio dell'udienza di verifica dei crediti, oggi fissata al 20 marzo 2013 dinanzi al Tribunale di Prato. Non è quindi possibile avere contezza precisa, ad oggi, dell'ammontare né della composizione del passivo concorsuale, se non sulla base dell'inventario contabile effettuato nella precedente fase di osservazione (cfr. Relazione ex art. 28, d.lgs. 270/99, All. 2).

Inoltre, non è allo stato possibile determinare un ipotetico valore di realizzo derivante dalla cessione degli *assets* rappresentati dai contratti di *leasing/locazione*, giacché lo stesso dipende, a ben guardare, dal riequilibrio delle *performances* reddituali intrinseche di tali *assets*; riequilibrio legato a fattori esterni, quali la rinegoziazione con le società di *leasing* dei piani di ammortamento, il cui verificarsi è, allo stato, difficilmente prevedibile.

A tanto aggiungasi che l'attivo distribuibile ai creditori è suscettibile, in astratto, di variare in funzione della fruttuosa proposizione di azioni

risarcitorie e/o revocatorie, eventualmente proponibili all'esito di valutazioni e di approfondimenti non ancora ultimati.

Per queste ragioni, non è quindi possibile, allo stato, prevedere l'ammontare di soddisfazione dei creditori aderenti al concorso, argomento che formerà oggetto delle prossime relazioni periodiche, una volta definite le variabili di cui sopra.

CAPITOLO 5
CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

*

Alla luce di quanto sopra esposto, considerato che lo scrivente commissario ha presentato, in relazione alla "Procedura Madre" già applicata a STEFAN s.r.l. Unipersonale in A.S., un programma redatto ai sensi dell'art. 27 lett. a) del D.lgs. 270/99 (c.d. programma di cessione dei complessi aziendali), ritenuta l'opportunità di gestione unitaria dell'insolvenza e visto il disposto del secondo comma dell'art. 86 del medesimo decreto, il presente programma di cessione inerente alla società ALL MARKET s.r.l. deve intendersi integrativo di quello già presentato per STEFAN s.r.l. Unipersonale in amministrazione straordinaria e se ne chiede l'autorizzazione.

Con osservanza.

Prato – Roma 18 febbraio 2014

ALL MARKET s.r.l. in amministrazione straordinaria

Il Commissario Straordinario

Andrea Lolli



Si allegano:

A) 1° Prospetto - Dati economici previsti in assenza di correttivi positivi

B) 2° Prospetto - Dati economici previsti in caso di fruttuoso esperimento dei correttivi positivi previsti nel presente Programma

1) Perizia Giurata YARD VALTECH s.r.l.

2) Visura Immobiliare Comune di Scarperia