



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Terza sezione civile

riunito in camera di consiglio, composta dai magistrati:

dott. Michelangelo Petruzzello	Presidente
dott. Giovanni Di Giorgio	Giudice relatore ed estensore
dott. Antonio Cirma	Giudice

ha emesso la seguente

SENTENZA

nel procedimento di omologazione del concordato preventivo presentato da

[REDACTED] [REDACTED]
persona del legale rappresentante p.t., con sede legale in (_____), rappresentata e difesa dagli avv.ti Biagio Riccio (C.F. [REDACTED] [REDACTED]) e Antonella D'Errico (C.F. _____);

in cui ha presentato opposizione all'omologa

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), rappresentata, in forza di procura notarile del () da (omissis), rappresentata e difesa dall'avv. (omissis)

Con ricorso iscritto il 17.2.2025 [REDACTED] [REDACTED] ha chiesto al Tribunale di Napoli Nord l'accesso alla procedura di concordato preventivo con riserva di deposito degli atti e della documentazione ai sensi dell'art. 44 CCII, chiedendo contestualmente la conferma delle misure protettive ex art. 54 co.2 CCII.

Con decreto del 20.2.2025 il Tribunale ha concesso alla ricorrente termine fino al 18.4.2025 per il deposito della proposta e del piano di concordato preventivo, unitamente alla documentazione

prevista dalla legge, nominando il dott. *Persona_1* quale commissario giudiziale e ordinando il versamento di € 5.000 a titolo di spese di procedura. Il termine così concesso è stato successivamente prorogato fino al 18.6.2025, mentre con ulteriore provvedimento del 21.2.2025 sono state confermate le misure protettive di cui all'art. 54 co. 2 primo periodo e secondo CCII per la durata di settantacinque giorni e, in particolare, il divieto per i creditori di iniziare o proseguire azioni esecutive e cautelari sul patrimonio o sui beni e sui diritti con i quali viene esercitata l'attività di impresa, la sospensione delle prescrizioni, la mancata verifica delle scadenze e la non pronunciabilità della sentenza di liquidazione giudiziale. Tali misure sono state poi successivamente prorogate, con diversi provvedimenti, sino al 6.2.2026.

In data 18.6.2025 ha depositato la proposta ed il piano di concordato e con decreto del 17.7.2025 il tribunale ha dichiarato aperta la procedura di concordato preventivo, ordinato al debitore il deposito in cancelleria della ulteriore somma di € 40.000, pari a circa la metà della somma presumibilmente necessaria per le spese di procedura, e stabilito per l'espressione del voto da parte dei creditori il periodo dal 3.11.2025 fino al 17.11.2025.

Con relazione depositata il 20.11.2025 ai sensi dell'art. 110 co.2 CCII, il commissario giudiziale ha riferito il mancato raggiungimento delle maggioranze previste dall'art. 109 CCII.

Con istanza del 24.11.2025 la società proponente ha chiesto comunque l'omologazione del concordato ai sensi dell'art. 112 co.2 CCII.

Fissata l'udienza ex art. 48 co.1 CCII, ha presentato opposizione all'omologazione del concordato preventivo.

All'udienza del 18.2.2025 il Tribunale si è riservato.

Il concordato preventivo presentato da può essere omologato.

La proposta concordataria, come da ultimo aggiornata il 13.10.2025, prevede il soddisfacimento al 100% di tutti i creditori, per un fabbisogno concordatario di circa € 3.700.000, con la previsione delle seguenti classi, oltre i crediti in prededuzione:

- classe 1: creditori ipotecari bancari (e Banca) per complessivi € 2.632.675,32;
- classe 2: professionisti in privilegio (legali e advisor della proponente, attestatore ecc.) per complessivi € 30.813,09;
- classe 3: Erario in privilegio per € 302.122,87;
- classe 4: creditori per tributi locali privilegiati per € 334.211,31;

- classe 5: fornitori chirografari per € 1.561,13;
- classe 6: fornitori chirografari specifici per € 29.928,62;
- classe 7: fornitori chirografari minori per € 4.270,00.

La soddisfazione integrale dei creditori concordatari avverrebbe entro i ventiquattro mesi dall'omologa del concordato.

Dal momento che è previsto il pagamento integrale ma dilazionato del debito nei confronti di [REDACTED], la debitrice ha correttamente proposto transazione fiscale ai sensi dell'art. 88 CCII.

Il piano concordatario proposto prevede la continuazione dell'attività di impresa, consistente nella costruzione di immobili e della loro vendita o locazione a terzi. In particolare la provvista concordataria sarà realizzata mediante:

- la riscossione parziale dei crediti e la sospensione della richiesta di liquidazione da parte delle società del gruppo di alcune poste creditorie;
- i proventi delle locazioni degli immobili già in corso, per circa € 166.449,00 annui, destinati sia al soddisfacimento della debitoria concordataria che alla prosecuzione dell'attività di impresa;
- la vendita di parte dell'ampio compendio immobiliare della società, in particolare di quelli già oggetto di contratto preliminare o di manifestazione di interesse, a seconda della più facile liquidabilità;
- la posticipazione della ristrutturazione di alcuni degli immobili di (___), necessaria per consentirne il loro sfruttamento economico mediante locazione, nonché di alcuni posti auto di recente costruzione;
- l'offerta, a garanzia dell'adempimento del concordato, di tutto il patrimonio immobiliare della società.

In particolare la debitrice risulta proprietaria di un cospicuo numero di beni immobili e propone la vendita di ventisette beni immobili siti in Frattaminore alla via Spagnuolo n.24 e attualmente locati a terzi, per un valore complessivo di oltre € 3.800.000 e, pertanto, idonei a soddisfare l'intero passivo concordatario.

Gli ulteriori beni immobili di proprietà della [REDACTED], siti in (____), per un valore complessivo di € 7.000.000 circa, sono posti a garanzia dell'adempimento della proposta concordataria ove la vendita dei beni di Frattamaggiore non dovesse consentire il pieno soddisfacimento dei creditori concorsuali. In aggiunta, vi è l'appostazione di un fondo rischio per € 68.057,05.

Ancora, è prevista la possibilità di variare l'ordine degli immobili da vendere stabilito nel piano a seconda della risposta del mercato e dell'eventuale avvio di trattative; in ogni caso la proponente ha stabilito che le vendite saranno effettuate mediante una convenzione con la società Rete Aste s.r.l. che, in quanto soggetto specializzato, consentirebbe un'attività più rapida ed efficiente.

È opportuno tra l'altro sottolineare che gli importi indicati si basano sui valori attribuiti ai beni immobili dagli stimatori nell'ambito delle procedure di espropriazione immobiliare intentate contro la proponente: tali valori sono stati ritenuti congrui anche dal commissario giudiziale nelle diverse relazioni redatte nel corso della procedura.

Ciò premesso, occorre rilevare che il classamento dei creditori risulta correttamente operato dalla proponente, in quanto le classi appaiono composte con criteri di omogeneità per posizione giuridica ed interessi economici e senza alterazione dell'ordine delle prelazioni; all'interno di ciascuna classe è poi prevista la parità di trattamento dei creditori che la compongono. Oltre ad aver suddiviso in classi i creditori muniti di privilegio, pegno e ipoteca, la debitrice, in ossequio al disposto dell'art. 85 co.3 CCII, ha inserito in classi separate le imprese titolari di crediti da fornitura che non hanno superato i requisiti dimensionali previsti dall'ultimo periodo del comma citato.

Risulta inoltre rispettato il disposto dell'art. 88 CCII quanto al trattamento dei crediti fiscali: tali crediti sono pagati per l'intero in 24 mesi, analogamente ai crediti con grado di privilegio inferiore. Inoltre, e l'attestazione *ex art. 88 co.2 CCII* ne dà compiutamente conto (cfr. integrazione del 13.10.2025), il piano prevede una soddisfazione di tali crediti in misura non inferiore a quella realizzabile, in ragione della collocazione preferenziale, sul ricavato in caso di liquidazione giudiziale. La liquidazione giudiziale, infatti, altro non consisterebbe se non nella vendita dei medesimi immobili, ma con tempistiche verosimilmente più dilatate, alla luce della notoria minore appetibilità dei beni oggetto di vendita coattiva e con il non improbabile rischio di ribassi del prezzo nel caso non fossero aggiudicati al primo tentativo. In questo scenario, tra l'altro, "[...]

Controparte_2 sarebbe plausibilmente soddisfatta con tempi ancora maggiori, essendo la sua posizione subordinata a quella dei creditori con ipoteca sui beni immobili in vendita.

Nella prospettiva sopra analizzata, e vista comunque la capienza del patrimonio immobiliare della società in entrambi gli scenari, l'impatto di eventuali azioni recuperatorie e risarcitorie esperibili dalla procedura liquidatoria sarebbe per lo più irrilevante (e ciò anche in considerazione della presumibile durata dei giudizi) ai fini del soddisfacimento dei creditori.

Venendo allo svolgimento delle operazioni di voto, va ricordato che con provvedimento del 30.10.2025 il giudice delegato ha ammesso al voto il creditore (_____) per € 12.848,62, tra i creditori chirografari, classe sesta, alla luce del decreto ingiuntivo da questi ottenuto nei confronti della proponente.

Non è stato invece ammesso al voto (_____) perché titolare di un credito per caparre ricevute e privo dei requisiti di certezza, liquidità ed esigibilità; inoltre, come riferito dal commissario giudiziale *“il ricavato dell’immobile oggetto della vendita non più adempiuta non entra a far parte delle fonti che supportano il fabbisogno del piano”* (cfr. relazione del 27.10.2025); analogamente sono state esclusi dal voto anche i crediti per cauzioni e depositi cauzionali relativi a contratti di locazione in essere.

In ogni caso, come confermato dal commissario giudiziale, le precisazioni del credito formulate in occasione del voto hanno comportato minime variazioni incrementative ampiamente coperte dal fondo rischi di € 68.057,05.

Con relazione depositata il 20.11.2025 ai sensi dell’art. 110 co.2 CCII, il commissario giudiziale ha dato atto degli esiti del voto, riferendo del mancato raggiungimento delle maggioranze previste dall’art. 109 co.5 CCII, essendosi espressi negativamente i creditori di cui alle classi 1 e 6, e non essendovi una maggioranza di voti favorevoli pari ai 2/3 dei votanti.

Ciò nonostante, la ricorrente ha chiesto comunque l’omologazione del concordato ai sensi dell’art. 112 co.2 CCII. Tale disposizione consente al tribunale, nel concordato in continuità aziendale e se una o più classi sono dissenzienti, di omologare il piano se ricorrono congiuntamente le seguenti condizioni: a) il valore di liquidazione, come definito dall’articolo 87, comma 1, lettera c), è distribuito nel rispetto della graduazione delle cause legittime di prelazione; b) il valore eccedente quello di liquidazione è distribuito in modo tale che i crediti inclusi nelle classi dissenzienti ricevano complessivamente un trattamento almeno pari a quello delle classi dello stesso grado e più favorevole rispetto a quello delle classi di grado inferiore fermo restando quanto previsto dall’articolo 84, comma 7; c) nessun creditore riceve più dell’importo del proprio credito; d) la proposta è approvata dalla maggioranza delle classi, purché almeno una sia formata da creditori titolari di diritti di prelazione, oppure, in mancanza dell’approvazione a maggioranza delle classi, la proposta è approvata da almeno una classe di creditori: 1) ai quali è offerto un importo non integrale del credito; 2) che sarebbero soddisfatti in tutto o in parte qualora si applicasse l’ordine delle cause legittime di prelazione anche sul valore eccedente quello di liquidazione.

Ad avviso del tribunale sussistono tutti i presupposti previsti dalla normativa richiamata.

Risultano in primo luogo presenti i requisiti di cui all’art. 112 co.1 CCII, essendosi svolta la procedura regolarmente e riscontrandosi la corretta formazione delle classi, per come già argomentato in precedenza.

Inoltre, per le ragioni già esposte nel paragrafo precedente, il piano presentato ha ragionevoli prospettive di consentire il superamento dell'insolvenza della proponente, mediante la vendita di parte del compendio immobiliare: attività che rientra pienamente nell'oggetto sociale della proponente e che quindi realizza il perseguimento della continuità aziendale.

Sussistono altresì i presupposti di cui all'art. 112 co.2 CCII, come confermato anche dal commissario giudiziale nel suo parere finale, in quanto:

- a) la distribuzione del valore di liquidazione avviene nel rispetto delle regole della priorità assoluta, con soddisfazione integrale di tutti i crediti dal punto di vista quantitativo e nel rispetto della graduazione delle cause legittime di prelazione;
- b) il valore di liquidazione è già eccedente rispetto al fabbisogno concordatario, sicché non vi è valore eccedente quello di liquidazione da distribuire (sul punto vedi *infra*);
- c) nessun creditore riceve più dell'importo del proprio credito, essendo a tutti offerto il 100% dell'importo per capitale, oltre interessi;
- d) la proposta è stata approvata da cinque classi su sette, di cui due (la classe 2 e la 3) composte da titolari di diritti di prelazione.

██████████ ha presentato opposizione all'omologa del concordato ai sensi dell'art. 48 co.2 CCII, sulla base delle seguenti argomentazioni:

- in primo luogo, il creditore ha contestato la quantificazione del credito effettuata dal commissario giudiziale ai fini del voto relativamente alla somma di € 513.084,92, classificata come quota fondo rischi mutuo (che per definizione riguarda i presunti incassi derivanti da procedure esecutive) nonostante non vi siano stati tali incassi da parte del creditore;
- ha rilevato come l'omologa del piano comporterebbe la rinuncia da parte di ██████████ delle esecuzioni individuali promosse nei confronti dei garanti, con svincolo delle somme già acquisite in dette procedure a titolo di rendite di locazione degli immobili pignorati e destinate a sostenere le spese della procedura esecutiva;
- nel piano non vi sono indicazioni sulle modalità di alienazione degli immobili oggetto di preliminare o di manifestazioni di interesse;
- il piano presentato sembra al creditore uno strumento per bloccare le esecuzioni pendenti e rientrare nella disponibilità degli immobili pignorati;
- le tempistiche di adempimento del piano non offrono al creditore nessun vantaggio rispetto alle aspettative di recupero in sede di esecuzione individuale, dal momento che entrambe le procedure esecutive pendenti anche nei confronti dei garanti, una innanzi al Tribunale di

Napoli Nord e l'altra innanzi al tribunale di Napoli, era già stata fissata la vendita e per alcuni beni vi era già stata aggiudicazione per € 869.123,00 a fronte del prezzo base di € 879.245,00;

- infine ha contestato la sussistenza dei presupposti di cui all'art. 112 co.2 lett. b) CCII.

Le ragioni proposte dal creditore opponente, ad avviso del Tribunale, non appaiono condivisibili. Con riferimento alla contestazione della qualificazione del credito vantato, è appena il caso di premettere che la proposta concordataria offre a [REDACTED] l'importo di € 1.926.435,44, che è pari alla quantificazione operata dal creditore maggiorata degli interessi post domanda. Ciò detto, va ricordato che *“nell'ambito del concordato preventivo non ha luogo una verifica sostanziale e giudiziale dei crediti, contrariamente a quanto accade per l'ammissione al passivo nella procedura fallimentare, bensì una ricognizione di natura sostanzialmente “gestionale-amministrativa”, diretta non già ad accertare l'esistenza e la misura di ciascun credito, ma a determinare quali creditori abbiano diritto a partecipare alla deliberazione sulla proposta concordataria, restando impregiudicata ogni decisione sull'an, sul quantum e sul rango del credito, da pronunciarsi in sede di cognizione ordinaria nel giudizio che, eventualmente, il creditore rimane libero di proporre nei confronti del debitore”* (Cass. 33345/2018, Cass. 15495/2018)

Invece, con riferimento alle modalità di vendita degli immobili, la proponente *“ha depositato un accordo con la società Rete Aste nel quale è stabilita anche la percentuale sulle vendite da attribuire all'intermediario”* (cfr. parere finale del commissario giudiziale del 29.1.2026), mentre le somme acquisite nell'ambito delle procedure di esecuzione immobiliare confluiranno nell'attivo concordatario, prevedendo il piano il pagamento delle spese prededucibili di dette procedure, ivi comprese quelle ancora non liquidate.

Ancora, riguardo alla mancanza dei presupposti di cui all'art. 112 co.2 lett. b) CCII, va rilevato che, salva l'ipotesi dell'ultima parte della condizione di cui alla lett. d) dell'art. 112 co.2 CCII (non rilevante nel caso di specie), l'esistenza di valore eccedente quello di liquidazione non è condizione necessaria per l'ammissibilità e l'omologa del concordato: le previsioni di cui all'art. 112 co. CCII infatti non impongono che il piano debba fondarsi sulla liquidazione dei beni e sul *surplus* generato dalla continuità, bensì che, ove il piano preveda la distribuzione di attivo definibile come valore di liquidazione o come valore eccedente quello di liquidazione, il debitore deve rispettare le regole rispettivamente della priorità assoluta e della priorità relativa (cfr. in merito Tribunale di Pavia, 2/4/2025).

Gli ulteriori motivi di doglianza, invece, si risolvono tutti in una contestazione alla convenienza della proposta, ritenendo il creditore preferibile sotto diversi profili la prosecuzione dell'attività di esecuzione individuale già avviata.

Sul punto va però chiarito che, come ben si ricava dal disposto dell'art. 112 co.3 CCII, in ipotesi di contestazione di un creditore sulla convenienza della proposta, la verifica del tribunale, seppur soggettivamente circoscritta alla posizione del singolo opponente, ha come elemento di raffronto parametrico non già lo scenario dell'esecuzione individuale (che tra l'altro, nel caso di specie, riguarda come debitori anche fideiussori estranei all'odierna procedura concorsuale), bensì quello della liquidazione giudiziale. Infatti è proprio la norma citata a stabilire che l'esito della verifica del tribunale deve portare all'omologa del concordato quando con il piano il credito risulta soddisfatto in misura non inferiore rispetto al valore di liquidazione, e cioè al "*valore realizzabile in sede di liquidazione giudiziale dalla liquidazione dei beni e dei diritti...nonché delle prospettive di realizzo delle azioni esperibili al netto delle spese*" (art. 81 co.1 lett. c) CCII).

Nel caso di specie è evidente che il credito di [REDACTED] risulta soddisfatto in misura non inferiore rispetto al valore di liquidazione ex art. 112 co.3 CCII, dal momento che esso viene pagato per l'intero e considerando che il valore di liquidazione è superiore all'intero fabbisogno concordatario, compreso il credito dell'opponente.

Per i motivi sopra profusi, il concordato può quindi essere omologato.

P.Q.M.

omologa il concordato preventivo presentato da [REDACTED]
dispone che il commissario giudiziale sorvegli l'adempimento del concordato, depositando ogni tre mesi breve relazione riepilogativa delle attività compiute dalla proponente, redatto in conformità a quanto previsto dall'art. 130 co. 9 CCII, trasmettendola ai creditori;
dispone la chiusura della procedura ai sensi dell'art. 113 CCII;
manda la cancelleria per le comunicazioni e per l'iscrizione al registro delle imprese a norma dell'art. 45 CCII.

Aversa, 19/02/2026

il giudice estensore

dott. Giovanni Di Giorgio

il Presidente

dott. Michelangelo Petruzzello