

P.U. n. 436-1/2025

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO****IL TRIBUNALE DI ROMA****Sezione XIV**

riunito in Camera di Consiglio nelle persone dei Magistrati:

dott. Fabio Miccio **Presidente rel****dott. Carmen Bifano** **Giudice****dott. Anna Laura Magliulo** **Giudice**

nella procedura per l'omologazione del concordato preventivo p.u. n. 436-1 del 2025
promossa dalla società con ricorso prenotativo depositato il
12/3/2025,

ha emesso la seguente

SENTENZA

1. Si riporta, al fine di riassumere i termini della vicenda, a seguire il decreto di apertura della procedura.

1. La genesi della crisi.

La è una società costituita il 5 maggio 2010, iscritta presso il Registro delle Imprese di Roma con REA n. e P.IVA ed attiva nel commercio di beni immobili ed ogni altra attività relativa al mercato immobiliare, con espressa esclusione dell'attività di intermediazione; in particolare, la società ha quale oggetto sociale "il commercio di beni immobili, l'industria edilizia in genere e lo svolgimento di qualsiasi attività relativa al mercato immobiliare, con espressa esclusione dell'attività di intermediazione; essa, quindi, può: acquistare, vendere, permutare, dare e ricevere in locazione e sublocazione, affitto e subaffitto, gestire ed amministrare, anche per conto terzi, beni immobili di qualsiasi natura; costruire fabbricati per civili abitazioni, commercio, industria, deposito e per qualunque altro uso; eseguire lavori di manutenzione, ristrutturazione e restauro di beni immobili di qualsiasi natura nonché opere edili e lavori di movimento terra e demolizione di qualsiasi genere, pubblici e privati, anche assumendo e commettendo appalti e subappalti per l'esecuzione degli stessi.

La società può assumere e concedere agenzie, commissioni, rappresentanze, con o senza deposito e mandati, acquistare, utilizzare e trasferire brevetti ed altre opere dell'ingegno umano, concedere ed ottenere licenze di sfruttamento commerciale. La società può, altresì, purché ciò non costituisca attività prevalente della stessa e sia strumentale al conseguimento dell'oggetto sociale, compiere tutte le operazioni mobiliari, immobiliari, commerciali, anche di import/export,



industriali finanziarie, ivi compresa l'assunzione di mutui anche edilizi e fondiari e la concessione e prestazione di garanzie reali e personali anche a favore di terzi ma non nei confronti del pubblico. La società può, infine, purché ciò non avvenga a fini di collocamento e non costituisca attività prevalente della stessa nei confronti del pubblico, assumere interessenze e partecipazioni in altre società od imprese di qualunque natura aventi oggetto analogo, affine o connesso al proprio. Tutte tali attività debbono essere svolte nei limiti e nel rispetto delle norme che ne disciplinano l'esercizio ed in particolare di quelle in tema di attività riservate ad iscritti a collegi, ordini od albi professionali".

I fattori che hanno portato all'impossibilità, per la società, di far fronte all'adempimento regolare delle proprie obbligazioni di natura finanziaria, sono consistiti in modo preponderante nella sopravvenuta inedificabilità del terreno ubicato nel Comune di _____ rispetto cui la _____ perseguiva lo scopo di sviluppo immobiliare; scopo, questo, che sembrava ragionevolmente realizzabile benché sull'area gravassero un vincolo idrogeologico ed uno paesaggistico, in quanto la stessa era già stata precedentemente edificata e il Piano Urbanistico Generale redatto dal Comune di _____ nel dicembre 2017 ne confermava la destinazione urbanistica D3 residenziale turistica, senza però tuttavia attribuire al terreno alcun indice edificatorio. Benché la società abbia effettuato investimenti per arrivare ad una soluzione, nel 2022 la regione Puglia ha deciso di non adottare Piano Urbanistico Generale redatto dal Comune di _____ causandone così la decadenza e precludendo, per l'effetto, lo scopo di sviluppo immobiliare perseguito dall'odierna ricorrente.

In tale contesto - in ragione dell'irrealizzabilità dell'originario progetto di edificazione del terreno ubicato nel Comune di _____ e della pressoché totale svalutazione dello stesso, il cui valore è stato "quasi azzerato a seguito dell'ipoteca iscritta sullo stesso dal Sig. _____ in danno di tutti i creditori ed in particolare dell'Agenzia delle Entrate" - la società è stata costretta ad effettuare nuovi investimenti che "che hanno portato alla totale carenza di liquidità della stessa".

Tale squilibrio finanziario ha determinato, dunque, l'impossibilità per la _____ di adempiere puntualmente alle proprie obbligazioni verso i diversi creditori e ha generato, per l'effetto, l'insorgere di un'ingente esposizione debitoria.

Da ciò è derivata la decisione di avviare un percorso di risanamento in continuità aziendale.

2. Il piano concordatario

La proposta concordataria che la ricorrente ha formulato ai propri creditori contenuta nel piano definitivo depositato in allegato alla memoria del 2 ottobre 2025 si basa su di un Piano di concordato in continuità indiretta mediante cessione del ramo di azienda al terzo assuntore e su un processo di liquidazione dell'attivo non funzionale alla prosecuzione dell'attività.

In estrema sintesi, la proposta concordataria può essere sintetizzata nei punti che seguono:

1. la prosecuzione indiretta dell'attività da parte dell'assuntore _____ condizionatamente all'omologazione della proposta della ricorrente, mediante cessione del ramo di azienda operativo per un valore complessivo di € 150.000 da destinarsi al pagamento (parziale) del ceto chirografario;



2. la falcidia a chirografo delle posizioni debitorie, nel rispetto delle previsioni normative di cui all'art. 84 co. 4 C.C.I.I. e ex art. 88 C.C.I.I. delle posizioni creditorie privilegiate che non trovano soddisfazione attraverso il valore di realizzo patrimoniale di

3. la formulazione di una proposta di trattamento delle posizioni tributarie e previdenziali ai sensi dell'art. 88 C.C.I.I.;

4. in coerenza con le previsioni di cui all'art. 88 C.C.I.I. e all'art. 109 comma 5 C.C.I.I, la suddivisione dei creditori chirografari, per come anche integrati ad esito del degrado a chirografo dei creditori privilegiati non soddisfatti, in n. 5 classi individuate tenendo conto di natura e interessi omogenei (v. infra).

L'attivo concordatario alla data di riferimento (12.03.2025) è complessivamente pari ad euro 152.200, di cui:

i) euro 2.200,00 di disponibilità liquide;

ii) euro 150.000,00 di flussi derivanti dalla continuità indiretta da parte dell'assuntore con acquisizione del ramo aziendale operativo per lo sviluppo immobiliare dei cespiti siti in località con apporti finanziari annuali di euro 25.000,00 per 5 anni a decorrere dall'omologa (ipotizzata per dicembre 2025).

La - a garanzia del corretto adempimento degli impegni assunti verso i creditori quale assuntore della proposta concordataria - si è impegnata alla consegna di n. 72 cambiali da euro 2.083,33 (prodotte in copia con attestazione di conformità), emesse in data 30 agosto 2025 con scadenze dal 30 settembre 2025 al 31 agosto 2031 munite di bollo, riservandosi di produrre ulteriore garanzia fideiussoria rilasciata dalla per euro 150.000,00 in anni 6, all'omologa del concordato.

La Società, considerata l'incapienza degli attivi patrimoniali societari, ha inteso anche fare ricorso all'istituto della Transazione Fiscale di cui all'art. 88 CCII in relazione ai crediti tributari e previdenziali aventi titolo e/o causa anteriore alla data del 12 marzo 2025. Il debito tributario concorsuale è quantificato in euro 419.572,09; ipotizzando che l'omologa del concordato preventivo intervenga nel mese di dicembre 2025, la proposta prevede:

i) la falcidia a chirografo di tutte le posizioni debitorie ex art. 2778 c.c.;

ii) l'inserimento in autonome classi delle posizioni debitorie tributarie, come di seguito specificato:

- Classe 1: creditori privilegiati ante primo grado degradati (art. 2751-bis n. 2 c.c.), soddisfatti nella misura del 12% (per complessivi euro 10.131 a fronte di euro 84.426);
- Classe 2: creditori fiscali con privilegio degradato a chirografo, soddisfatti nella misura del 9% (per complessivi euro 41.223 a fronte di euro 458.028);
- Classe 3: oneri di riscossione – creditori chirografari, soddisfatti nella misura del 6,20% (per complessivi euro 35 a fronte di euro 565);
- Classe 4: debiti tributari ab origine, soddisfatti nella misura del 6,20% (per complessivi euro 167 a fronte di euro 2.695);



- Classe 5: creditori chirografari ab origine soddisfatti nella misura del 6,20% (per complessivi euro 50.944 a fronte di euro 822.200);

iii) il riconoscimento di interessi di dilazione (nella misura del 2%) ai sensi e per gli effetti dell'art. 154 CCII.

In relazione ai crediti tributari e contributivi, il professionista - conformemente al dettato normativo di cui all'art. 88 commi 1 e 2 CCII - ha attestato che "il piano e la correlata proposta concordataria formulata da _____ prevede la soddisfazione dei creditori assistiti da cause legittime di prelazione, ivi inclusi l'Erario, in misura non inferiore a quella realizzabile, in ragione della collocazione preferenziale, sul ricavato in caso di liquidazione giudiziale, avuto riguardo al valore attribuibile ai beni o ai diritti sui quali sussiste la causa di prelazione".

Il passivo concordatario alla data di riferimento (12.03.2025), inclusivo degli oneri prededucibili, è pari ad euro 1.621.161,00.

Le risorse disponibili (comprensive dell'apporto del terzo assuntore per complessivi euro 150.000,00) sono quantificate in complessivi euro 152.200,00, superiore al valore di liquidazione realizzabile nell'ipotesi di apertura della liquidazione giudiziale indicato in euro 49.700,00 (v. *infra*).

Ai fini sia di ottemperare a quanto prescritto all'art. 87 co.1 lett. c) (che impone di indicare nel piano il valore di liquidazione) che di distinguere le risorse distribuibili secondo la absolute priority rule, ossia in base all'ordine delle cause di prelazione (risorse corrispondenti al valore di liquidazione) da quelle distribuibili secondo la regola della relative priority rule (risorse corrispondenti alla eccedenza rispetto al valore di liquidazione) nel piano vengano determinati entrambi i valori.

Il valore di liquidazione (giudiziale) ex art. 87, comma 1, lettera c), CCII, è pari ad euro 49.700,00 e corrisponde al valore rinveniente dal realizzo degli elementi costituenti il patrimonio della _____ alla data del 12.03.2025: tale valore verrà utilizzato in parte per il pagamento delle spese di procedura e degli oneri (euro 26.881,00) e in parte per il pagamento dei crediti privilegiati ex art. 2751 bis c.c. n. 2 (per complessivi 22.820,00). In buona sostanza, in ipotesi di liquidazione giudiziale, l'attivo sarebbe sufficiente al soddisfo integrale delle passività prededucibili e al soddisfacimento in misura parziale, pari al 21,28% dei creditori privilegiati di cui all'art. 2751 bis n.2 c.c., mentre tutti gli altri creditori privilegiati di grado poziore a quello di cui al citato art. 2751 bis n.2 c.c. - in ipotesi di liquidazione giudiziale - non troverebbero alcuna soddisfazione.

Il valore "eccedente" quello di liquidazione, è determinato in complessivi euro 102.500 e deriva delle somme versate dall'assuntore _____ per la cessione del ramo aziendale. Detta eccedenza è liberamente distribuibile (trattandosi di finanza esterna) e se ne propone la distribuzione come segue:

- i) euro 10.131,00 in favore dei crediti assistiti da privilegio ex art. 2751 bis c.c. n. 2 degradati, Classe 1;
- ii) euro 41.260,00 in favore dei crediti tributari e previdenziali degradati, Classe 2;
- iii) euro 35 in favore dei crediti derivanti da oneri di riscossione, Classe 3;



iv) euro 167 in favore dei crediti tributari chirografari ab origine, Classe 4;

v) euro 50.944 in favore dei crediti chirografari ab origine.

3. La proposta ai creditori – le regole di diritto.

La proposta concordataria ai creditori, come già anticipato, si inserisce in un piano in continuità indiretta ai sensi dell'art. 84, comma 2 CCII, essendo prevista, condizionatamente all'omologa del concordato preventivo in questione, la cessione dell'azienda in favore della fronte di un corrispettivo di euro 150.000.

Si prevede tanto la degradazione per incapacienza a chirografo di parte dei crediti privilegiati, consentita dall'art. 84 co. 5 del CCII "purchè in misura non inferiore a quella realizzabile in caso di liquidazione dei beni o diritti sui quali sussiste la causa di prelazione" (art. 84 co. 5 del CCII), quanto l'utilizzo della regola della c.d. relative priority rule di cui all'art. 84 co.6 del CCII secondo la quale il "valore eccedente quello di liquidazione" (c.d. surplus da continuità) rispetto al "valore di liquidazione" può essere distribuito senza rispettare la rigidità del principio della absolute priority rule (secondo il quale, invece, solo una volta soddisfatto integralmente il credito della classe superiore di privilegio potrebbe procedersi, con il surplus concordatario, al soddisfacimento del credito di rango inferiore) ma limitandosi ad attribuire un soddisfacimento maggiore – ma non necessariamente integrale – della classe di grado superiore prima di continuare ad utilizzare l'eccedenza per passare a soddisfare la classe di grado inferiore sino alle classi chirografarie.

Vale osservare come l'utilizzo del criterio distributivo – che è, in primo luogo, una regola di costruzione della proposta concordataria – della relative priority rule presuppone necessariamente la degradazione di almeno parte del ceto privilegiato generale in chirografario: se così non fosse, ossia se tutti i creditori privilegiati generali fossero pagati per intero, non vi sarebbe motivo di fare ricorso alla regola della sufficienza di un soddisfacimento non integrale, purché più favorevole, dei creditori della classe di grado superiore.

Ai fini della valutazione che il Tribunale è chiamato a svolgere può essere utile fare preliminarmente chiarezza sulle nozioni di valore di realizzo, valore di liquidazione, eccedenza. Quanto al valore di realizzo, l'articolo 84 comma 5 prevede, come già detto, che i crediti privilegiati generali e speciali debbano essere soddisfatti in misura non inferiore a quella realizzabile in caso di liquidazione dei beni o diritti sui quali sussiste la causa di prelazione (al netto delle spese di procedura generali e speciali) come attestata da un professionista indipendente ex art. 2 lett. o) del CCII; la porzione rimasta incapiente potrà essere trattata come credito chirografario.

Occorre pertanto, per determinare il valore di realizzo, stimare il valore – deve ritenersi, alla data di deposito della domanda di concordato – che potrebbe trarsi dalla alienazione/realizzo in sede di liquidazione giudiziale dell'intero patrimonio della ricorrente (azienda, beni estranei al perimetro aziendale, crediti, liquidità, eventuali utilità ritraibili da azioni risarcitorie o revocatorie) calcolato, quanto all'azienda, con riferimento al valore derivante dalla vendita della stessa in sede di esercizio provvisorio disposto dal Tribunale dopo l'apertura del procedimento liquidatorio ovvero al valore di liquidazione dei singoli beni aziendali laddove, (motivando) si ravvisi come non prevedibile - perché non conveniente - l'esercizio provvisorio rispetto alla cessazione dell'azienda ed alla vendita atomistica dei suoi beni (è quanto accaduto nel caso di specie).



Questo valore di realizzo previsto dall'art. 84, comma 5, a ben vedere altro non è – nel senso che coincide con esso - che il valore di liquidazione (ossia il valore realizzabile in sede di liquidazione giudiziale) cui fa riferimento il medesimo articolo 84 al successivo comma 6, che non casualmente: 1) richiama proprio il precedente comma 5; 2) non prevede alcuna specifica relazione o individua alcun professionista che debba determinare il valore di liquidazione, e ciò si spiega col fatto che quel valore è già stabilito nella attestazione di cui al comma 5.

Il valore di liquidazione trova oggi una compiuta definizione nell'articolo 87, comma 1, lett. c), il quale prevede che venga calcolato alla data della domanda di concordato e corrisponda al "valore realizzabile in sede di liquidazione giudiziale dalla liquidazione dei beni e dei diritti comprensivo dell'eventuale maggior valore economico realizzabile nella medesima sede dalla cessione dell'azienda in esercizio nonché delle ragionevoli prospettive di realizzo delle azioni esperibili al netto delle spese".

L'eccedenza rispetto al valore di liquidazione non trova invece una specifica definizione normativa, ma può essere determinato per differenza, per così dire, in tutte quelle risorse che non si generano nella liquidazione giudiziale ma unicamente attraverso la continuità diretta o indiretta.

Nel caso di specie, il valore, in ipotesi di apertura di liquidazione giudiziale, della
è stato individuato nel valore riveniente dal realizzo degli elementi costituenti il patrimonio della società (complessivi euro 49.700,00) alla data del 12/03/2025, comprensivo di disponibilità liquide e valore di realizzo immobiliare. In particolare, ai fini della determinazione del valore di liquidazione dei terreni di proprietà della ricorrente - che, in uno con la disponibilità liquida di cassa (pari ad euro 2.200), concorre a determinare il complessivo valore di liquidazione dell
– il professionista all'uopo incaricato ha ipotizzato che, in ipotesi di apertura della liquidazione giudiziale della società, il valore di mercato degli stessi pari ad euro 95.000 subirebbe una decurtazione del 50% già al primo tentativo di vendita ("nel caso in cui il bene oggetto di stima andasse all'asta a seguito di liquidazione giudiziale, il bene già nella prima fase dell'asta verrebbe ribassato del 50% del valore di perizia e quindi ad Euro 47.500,00": v. perizia di stima a firma del geom. cfr. doc. nn. 10 e 10.1 allegati alla memoria depositata il 18/07/2025).

Quanto alla c.d. eccedenza, essa è stata stimata in euro 102.500, pari al corrispettivo che la Società incasserà - condizionatamente all'omologa del concordato preventivo - dalla cessione del ramo d'azienda in favore del terzo assuntore al netto di quanto necessario per il pagamento degli oneri prededucibili e dei crediti assistiti da privilegio ex art. 2751 bis c.c. non degradati (v. supra).

4. La proposta di concordato ai creditori

Nel caso di specie, la proposta ai creditori – ipotizzando che l'omologa del concordato preventivo intervenga nel mese di dicembre 2025 - prevede una offerta di pagamento in denaro mediante la suddivisione in 7 classi, e precisamente:

- *Crediti prededucibili;*
- *Crediti assistiti da privilegio ex art. 2751 bis c.c. n. 2;*



- Classe 1 Creditori privilegiati ante primo grado degradati (art. 2751 bis c.c. n. 2)
- Classe 2: Creditori chirografari fiscale - privilegiati degradati a chirografo;
- Classe 3: Oneri di riscossione - chirografari
- Classe 4: Debiti tributari chirografari ab origine;
- Classe 5: Creditori chirografari ab origine.

Quanto alle percentuali e ai tempi di soddisfazione, il piano prevede:

i) l'integrale pagamento degli oneri prededucibili [per complessivi euro 26.881,00, di cui euro 16.881,00 a titolo di oneri della procedura ed euro 10.000,00 per costi di mantenimento società]. Quanto ai costi di mantenimento, che a parere del Commissario giudiziale risultano sottovalutati, la _____ si è impegnata a sopperire ad eventuali eccedenze (fino ad un massimo di euro 30.000,00), al fine di lasciare invariata la percentuale prevista per i creditori chirografari;

ii) il soddisfacimento nella misura del 21,28% dei crediti assistiti da privilegio ex art. 2751 bis c.c. n. 2 entro un anno dall'omologa, ovvero entro il 2026 [per complessivi euro 22.820 a fronte di euro 107.245 nel 2026];

iii) il soddisfacimento nella misura 12% dei crediti inseriti nella Classe 1 entro tre anni dall'omologa, ovvero entro il 2027/2028 [per complessivi euro 10.131 a fronte di euro 84.426];

iv) il soddisfacimento nella misura del 9% dei creditori inseriti nella Classe 2 entro tre anni dall'omologa, ovvero entro il 2028 [per complessivi euro 41.223 a fronte di euro 458.028];

v) il soddisfacimento nella misura del 6,20% dei creditori inseriti nella Classe 3 entro cinque anni dall'omologa, ovvero entro il 2029/2030 [per complessivi euro 35 a fronte di euro 565];

vi) il soddisfacimento nella misura del 6,20% dei creditori inseriti nella Classe 4 entro cinque anni dall'omologa, ovvero entro il 2029/2030 [per complessivi euro 167 a fronte di euro 2.695];

vii) il soddisfacimento nella misura del 6,20% dei creditori inseriti nella Classe 5 entro cinque anni dall'omologa, ovvero entro il 2029/2030 [per complessivi euro 50.944 a fronte di euro 822.200].

L'assuntori _____ ha inoltre assunto l'impegno a sopperire ad eventuali eccedenze di fabbisogno finanziario, fino ad un massimo di euro 30.000,00, pur di lasciare invariata la percentuale prevista per i creditori chirografari.

La proposta evidenzia un grado di maggior soddisfazione del ceto creditorio rispetto all'alternativa della liquidazione giudiziale quantificato nell'importo di complessivi euro 49.700, di cui 47.500 quale valore di realizzo dell'asset immobiliare ed euro 2.200 quale liquidità di cassa.

Quanto al tema delle azioni proponibili e delle altre prospettive recuperatorie ai fini della determinazione del valore di liquidazione, il piano ne esclude la rilevanza, atteso che, in coerenza con il parere reso dall'avv. _____ il sig. _____ (amministratore della

_____ sin dal 2010) "non ha mai ricevuto alcun compenso e che le casse sociali sono state gestite in maniera corretta. Il patrimonio sociale è stato preservato correttamente e non sono state rilevate delle mancanze tali da imputargli alcuna responsabilità giuridica. Non ha posto in essere alcuna azione dolosa o colposa che ha arrecato un danno ai creditori e non ha violato alcuna norma di legge o disposizione statutaria". Inoltre, quand'anche eventuali azioni di responsabilità fossero proficuamente promosse, le stesse non produrrebbero alcuna utilità tenuto conto del fatto che "il Sig. _____ non risulta proprietario di alcun bene immobile e non presenta dichiarazione dei redditi".



5. Il parere del commissario giudiziale.

Nell'ultimo parere depositato l'8/10/2025 il commissario, riscontrata la completezza della documentazione ed analizzate le singole componenti dell'attivo atteso, ha concluso ritenendo che "tenuto conto delle ulteriori modifiche apportate al piano e alle relative attestazioni (...), della valutazione immobiliare asseverata del geom. e della precisazione dello stesso, prodotte dalla ricorrente, che attribuiscono un valore di realizzo di euro 47.500,00 = all'asset immobiliare, condivise negli elaborati degli attestatori, [potesse essere espresso] parere positivo sulla completezza della documentazione prodotta, sulla formazione delle classi e sull'adeguatezza del piano di concordato, come depositato da ultimo in data 2 ottobre 2025, nel quale a fronte di un passivo dichiarato di euro 1.621.161,00 è previsto il pagamento di un onere concordatario di euro 152.200,00, mediante apporti di finanza esterna da parte dell'assuntore per euro 150.000,00" (cfr. pag. 6 parere).

6. Le valutazioni del Tribunale

Quanto alle valutazioni spettanti al Tribunale in sede di ammissione al concordato di un concordato di tipo liquidatorio, vale riportate quanto disposto in merito dall'art. 47 del CCII, ai sensi del quale "A seguito del deposito del piano e della proposta di concordato, il tribunale, acquisito il parere del commissario giudiziale, se già nominato, verifica:

a) in caso di concordato liquidatorio, l'ammissibilità della proposta e la fattibilità del piano, intesa come non manifesta inattitudine del medesimo a raggiungere gli obiettivi prefissati;

b) in caso di concordato in continuità aziendale, la ritualità della proposta. La domanda di accesso al concordato in continuità aziendale è comunque inammissibile se il piano è manifestamente inidoneo alla soddisfazione dei creditori, come proposta dal debitore, e alla conservazione dei valori aziendali".

L'utilizzazione dell'espressione "ritualità" è stata interpretata - nei primi arresti giurisprudenziali, seppur resi con riferimento alla procedura di concordato semplificato, nella quale pure si utilizza la medesima dizione: cfr. T. Monza 17.4.2023 e C. App. Milano 13.7.2023 - non circoscritta alla mera regolarità procedimentale, bensì coincidente con un controllo di c.d. legittimità sostanziale, tale da ricomprendere un controllo di legittimità quanto meno con riferimento al rispetto dei requisiti fondamentali di accesso al concordato.

Il Tribunale dovrà quindi verificare non solo la competenza territoriale, la completezza della documentazione, la regolarità formale e procedimentale, la corretta qualificazione del piano come in continuità o liquidatorio ma, quanto alla proposta, potrà e dovrà controllare in particolare la corretta formazione delle classi; il rispetto dell'ordine delle cause di prelazione nelle due declinazioni dell'absolute priority rule per il valore di liquidazione e della relative priority rule per l'eccedenza; la regolare introduzione della transazione fiscale se necessaria; quanto al piano, il rispetto dei contenuti descritti dall'art. 87 del CCII; quanto all'attestazione, la sua adeguatezza motivazionale.

La verifica della fattibilità del piano è invece espressamente limitata alla non manifesta inattitudine del piano a raggiungere i suoi obiettivi.



Ciò premesso, nel caso di specie, ai fini della valutazione finalizzata alla ammissione, ferma la competenza territoriale del tribunale e data la completezza documentale (verificata dal Commissario) ed iniziando l'analisi dalla proposta ai creditori, si osserva:

a) che per valutare la ammissibilità (ossia la legittimità) della proposta occorre previamente considerare da dove, nel piano, si traggono le risorse per operare i pagamenti, e ciò in quanto, a seconda della provenienza (ossia se si tratti di risorse integranti valore di liquidazione; eccedenza sul valore di liquidazione; finanza esterna) operano, come già detto, regole distributive differenti (rispettivamente absolute priority rule; relative priority rule nel solo concordato in continuità aziendale; libertà di distribuzione per la finanza esterna) e sempre in base alla provenienza è possibile verificare la possibilità, ex art. 84 co. 5, di non pagare integralmente i creditori privilegiati, degradandoli - per incapacienza rispetto al valore dei beni sui quali la causa di prelazione insiste - in tutto od in parte in chirografo;

b) che, a tal fine, in allegato alla memoria depositata il 2/10/2025 - oltre al piano di concordato definitivo - è presente una relazione nella quale si attesta da parte di un professionista indipendente che "il piano e la correlata proposta concordataria formulata da _____ prevede la soddisfazione dei creditori assistiti da cause legittime di prelazione, ivi inclusi l'Erario, in misura non inferiore a quella realizzabile, in ragione della collocazione preferenziale, sul ricavato in caso di liquidazione giudiziale, avuto riguardo al valore attribuibile ai beni o ai diritti sui quali sussiste la causa di prelazione" (cfr. in particolare pag. 26 della relazione a firma del dott. _____ e pertanto è soddisfatta la prescrizione di cui all'art. 84 co. 5;

c) che nel caso di specie, in base al piano, le risorse complessivamente distribuibili sono pari ad euro 152.200, di cui euro 49.700 di valore di liquidazione ed euro 102.500 di finanza esterna da parte dell'assuntore

d) che la proposta si fonda su di una distribuzione del valore di liquidazione nel rispetto della c.d. absolute priority rule (ossia dell'ordine delle cause di prelazione);

e) che le classi appaiono correttamente formate, con la precisazione che per legge sono ammesse al voto solo quelle non soddisfatte integralmente entro 180 giorni dall'omologazione (non vi sono classi di lavoratori subordinate, per le quali il termine è inferiore);

f) che è stata avanzata proposta di transazione fiscale e vi è ai sensi dell'art. 88, co.2, CCII, specifica attestazione che il piano concordatario prevede il soddisfacimento, in termini migliorativi quanto a importo e tempistica, dei creditori erariali in misura non inferiore a quella realizzabile, in ragione della collocazione preferenziale, sul ricavato in caso di liquidazione, avuto riguardo al valore di mercato attribuibile ai beni o ai diritti sui quali sussiste la causa di prelazione.

Quanto al piano concordatario, si osserva:

a) che la durata del piano è pari a cinque anni e la questione della ragionevole durata della procedura può risolversi in una prognosi positiva ed i suoi contenuti rispecchiano le previsioni di cui all'art. 87 del CCII;

b) che, in punto di fattibilità, l'attestatore ha evidenziato come sia possibile desumere la capacità finanziaria e patrimoniale dell'assuntore di tenere fede all'impiego assunto nell'ambito del piano di risanamento dell'_____ dai dati emergenti dagli ultimi tre bilanci



d'esercizio approvati e depositati presso la competente CCIAA della (esercizi chiusi al 31 dicembre 2024, 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022); in particolare, dalla disamina di detta documentazione emerge che la con sede in Roma (RM), iscritta presso il Registro delle Imprese di Roma, C.F. e P.I. ha come oggetto sociale in via principale "il commercio immobili in genere e lo svolgimento di qualsiasi attività relativa al mercato immobiliare (...) costruzione e realizzazione di campi di qualsiasi genere nell'ambito dello sport (...) attività di consulenza su tutte le attività citate nell'oggetto" e, nell'ultimo anno, ha prodotto un risultato d'esercizio essere positivo (per euro 70.185, in coerenza con l'utile maturato nell'esercizio 2023, pari ad euro 61.969).

Tali elementi - congiuntamente al patrimonio netto positivo dell'assuntore (pari ad euro 274.727) ed ai n. 72 titoli cambiari emessi in favore della procedura a garanzia degli impegni assunti dalla - consentono di formulare un giudizio positivo circa la capacità dell'assuntore di far fronte agli impegni assunti nell'ambito del piano concordatario della ricorrente e, per l'effetto, un giudizio positivo circa la fattibilità del piano;

c) che la relazione di attestazione è adeguatamente motivata, come riscontrato anche dal commissario giudiziale.

Alla luce delle considerazioni che precedono, rimettendo sostanzialmente al voto dei creditori la valutazione sulla convenienza economica del piano, allo stato non emergono elementi da cui possa dedursi una impossibilità giuridica di dare esecuzione alla proposta di concordato oppure una manifesta inattitudine del piano a raggiungere gli obiettivi prefissati. Fermi, quindi, gli approfondimenti che saranno successivamente condotti dal commissario vi sono le condizioni minime per l'apertura della procedura.

All'esito del voto il commissario riferiva nei termini riassunti nella tabella che segue:

RISULTATO VOTAZIONE: **RESPINTO**

Riepilogo generale	Crediti ammessi al voto	Quorum	Favorevoli	%	Contrari	%	Esito
	1.351.700,00	675.850,01	711.162,00	52,612	640.538,00	47,388	Approvato
Riepilogo generale	Crediti ammessi al voto	Quorum	Favorevoli	%	Contrari	%	Esito
Classe 1 - ante primo grado degradati	85.225,00	42.612,51	85.225,00	100,000	0,00	0,000	Approvato
Classe 2 - fondo rischi	15.900,23	7.950,13	0,00	0,000	15.900,23	100,000	Respinto
Classe 3 - tributari e previdenziali degradati	408.422,84	204.211,43	0,00	0,000	408.422,84	100,000	Respinto
Classe 4 - tributi locali degradati	3.805,00	1.902,51	0,00	0,000	3.805,00	100,000	Respinto
Classe 5 - oneri di riscossione chirografari ab origine	589,58	294,80	0,00	0,000	589,58	100,000	Respinto
Classe 6 - debiti tributari chirografari ab origine	2.071,15	1.035,59	0,00	0,000	2.071,15	100,000	Respinto
Classe 7 - debiti chirografari ab origine	835.686,20	417.843,11	625.937,00	74,901	209.749,20	25,099	Approvato
TOTALI	1.351.700,00		711.162,00		640.538,00		
					Esito per classe		Respinto



La ricorrente proponeva istanza di omologa x art. 112 CCII. In ordine alla sussistenza delle condizioni di cui all'art. 112 co.2, così osservava:

Lettera a) (Rispetto delle priorità): Il piano prevede che il valore generato dalla continuità sia distribuito nel pieno rispetto della Absolute Priority Rule per le classi dissenzienti, assicurando che i creditori di rango superiore siano soddisfatti integralmente prima di quelli di rango inferiore.

Lettera b) (Invarianza del rango): Nessun creditore riceve un trattamento deteriore rispetto a quello di classi di pari rango.

Lettera c) (Criterio di non deteriorità): Come ampiamente documentato dalle attestazioni del Dott. e del Dott. e confermato dalla relazione del Commissario Giudiziale, la proposta garantisce a ogni creditore dissenziente un soddisfacimento non inferiore a quello realizzabile in caso di Liquidazione Giudiziale. La perizia tecnica in atti conferma infatti che l'alternativa liquidatoria comporterebbe un realizzo prossimo allo zero.

Lettera 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

Anche questa condizione risulta essere soddisfatta, in quanto il voto favorevole della Classe 1 assolve a tale disposto.

Proponeva opposizione il sig. insistendo in particolare per l'inattuabilità del concordato; spiegava opposizione anche l'Agenzia delle entrate con l'avvocatura dello Stato.

L'Agenzia delle entrate in particolare eccepiva preliminarmente che il concordato andava qualificato come liquidatorio atteso che l'attività d'impresa riferibile alla proponente non è semplicemente cessata, ma può dirsi che non sia mai iniziata, proprio per le difficoltà, relative al superamento dei vincoli di inedificabilità del terreno acquistato, e che le soglie minime di soddisfacimento dei chirografari non erano state rispettate.

In particolare sul punto osservava quanto segue:

“in primo luogo, l'attività di cui si discorre dovrebbe consistere, secondo la prospettazione avversaria, nella prestazione di servizi sportivi e ricreativi, i quali risultano tuttavia estranei all'oggetto sociale della proponente, coincidente, come già in precedenza si è avuto modo di sottolineare, con attività inerenti al mercato immobiliare, ad esclusione dell'intermediazione, e all'industria edilizia.

Ora, è certamente vero che l'oggetto sociale risultante dagli atti costitutivi di una società non costituisce, anche per le società a responsabilità limitata, un limite invalicabile e inderogabile. E' però altrettanto indubbio che esso valga a fondare una presunzione, il cui superamento avrebbe richiesto prove ed elementi specifici. Ciò a maggior ragione in forza dell'art. 2479, II comma, n. 5), cod. civ., che, proprio con riferimento alle società a responsabilità limitata, rimette a un'espressa e puntuale decisione dei soci il compimento di operazioni che importino una sostanziale modifica dell'oggetto sociale stabilito dall'atto costitutivo, esattamente come avverrebbe nella fattispecie scrutinata;



-secondariamente, e invero principalmente, la prosecuzione, e dunque la preesistenza, dei servizi in discorso, ancorché stagionali, sembrano porsi in palese contraddizione con la inedificabilità del terreno della società proponente, all'origine dell'insolvenza e, quindi, della richiesta di ammissione alla procedura di concordato preventivo che qui occupa, nonché con la inagibilità dell'impianto sportivo su di esso insistente, attestata, nella perizia di stima del valore del predetto terreno, allegata alla proposta concordataria, dall'esperto stimatore indipendente nominato dalla società proponente, nella persona del Geom.

· in terzo luogo, la proponente non risulta avere lavoratori dipendenti né collaboratori di sorta e non è dato quindi comprendere in che modo essa avrebbe potuto svolgere l'attività che ora dovrebbe essere proseguita”.

Aggiungeva che in ogni caso ai fini dell'art. 112 co. 2 non poteva computarsi il voto favorevole della Classe 1 (vale a dire dall'Avv. _____ titolare del privilegio generale mobiliare di grado citeriore, vale a dire del privilegio di cui all'art. 2751-bis, n. 2), cod. civ.) in quanto espresso in una situazione di “conflitto di interessi”, come tale ostativa, ai sensi dell'art. 109, comma 6, CCII, a che essa potesse esprimere il proprio voto e potesse essere considerata nel computo delle “maggioranze” richieste dalla legge ai fini dell'omologazione del concordato preventivo, e ciò in quanto coniuge del sig. _____ a.u.della _____ e già amministratore della proponente il concordato dal 2010 al 2018.

All'udienza le parti si riportavano; il Pubblico Ministero insisteva anche per l'accoglimento della domanda di apertura della liquidazione giudiziale precedentemente spiegata.

Così riassunti i fatti l'omologazione deve essere rigettata.

Va preliminarmente esaminata la difesa di parte opponente (Entrate) in ordine alla natura – liquidatoria o in continuità - del concordato oggi all'esame del collegio.

La questione – che il collegio al pari di ogni altra ha solo deliberato in sede di ammissione – può e deve essere riesaminata anche in sede di omologazione, e ciò non solo -come nella specie – essendovi una specifica opposizione sul punto, ma anche di ufficio trattandosi di uno dei requisiti di legge per poter giungere alla omologazione del concordato.

La differenza tra un piano liquidatorio ed un piano in continuità aziendale è, in astratto, semplice: un piano liquidatorio ha ad oggetto un patrimonio; un piano in continuità ha ad oggetto una azienda. L'elemento distintivo risiede dunque nella presenza (o nella assenza) di una azienda.

La società proponente è, per statuto, una società immobiliare; la valorizzazione del terreno di proprietà non è tuttavia mai iniziata – il punto è pacifico – a seguito della persistenza del vincolo di inedificabilità del terreno. Nella perizia giurata in atti depositata da parte ricorrente del resto si legge quanto segue: *“il valore stimato dei terreni è stato determinato tenendo conto delle condizioni attuali (incolti, boschivi e trasandati) e dei parametri di mercato relativi a beni similari. Ho inoltre considerato i valori _____ ma ho fatto prevalere, perché considerati più CONGRUI per la situazione del terreno, non edificabile per la presenza di vincoli insormontabili come più volte ribadito sia dalla Regione Puglia che dal Comune di _____ i valori OVA che si allegano e che indicano un valore minimo di Euro 2.100,00 per HA ed uno massimo di 4.100 per HA”.* In sostanza si tratta di un terreno da anni incolto con alcuni manufatti in stato fatiscente.



La ricorrente non ha altri beni e non ha dedotto di avere mai svolto – comunque non negli ultimi anni – alcuna attività in ambito immobiliare: non ha comprato, ceduto, edificato, ristrutturato alcun immobile.

In merito alla qualificazione di azienda della la ricorrente all'udienza del 26/11/2025 aveva dedotto quanto segue: *“trattasi di servizi sportivi e ricreativi in genere offerti nel periodo estivo all'interno del terreno di proprietà per i turisti e/o abitanti del luogo ed in ciò consiste l'attività aziendale”*.

L'azienda quindi attualmente in esercizio dovrebbe consistere nella offerta di detti servizi.

In forza di quanto sopra può dedursi:

- Che l'attività di valorizzazione immobiliare non è mai iniziata, ovvero è ferma da anni, ed in ogni caso, stante la non edificabilità del terreno, non è ipotizzabile una sua ripresa;
- Che l'attività di offerta di servizi turistici non è dimostrata (come dedotto dalla difesa dell'opponente agenzia delle entrate) essendo stata meramente allegata a verbale da parte ricorrente all'udienza del 26.11.2025 ed è del resto resa improbabile sia dalla assoluta assenza di personale che dalla natura incolta e boschiva del terreno sul quale insistono manufatti fatiscenti;
- Che in ogni caso, a tutto concedere e volendo dare credito alle allegazioni della ricorrente, può essersi trattato al più di una locazione stagionale di una porzione del terreno a terzi che abbiano svolto talune attività su di esso: oggettivamente troppo poco per ritenere che vi sia una azienda in esercizio di gestione immobiliare che venga ceduta a terzi mediante l'odierno concordato.

In altri termini, la proponente è più semplicemente una società proprietaria di un terreno inedificabile, ma priva di qualsivoglia ulteriore elemento costitutivo di una azienda: può accedere al concordato, ma solo nella forma del concordato liquidatorio che prevede una soglia di soddisfacimento dei creditori chirografari non inferiore al 20%, soglia che nel caso di specie non è stata rispettata. L'assenza di un requisito di ammissibilità determina il rigetto dell'omologazione l'apertura della liquidazione giudiziale, attese le istanze del Pubblico Ministero e del creditore ed il palese stato di decozione della ricorrente (che attraverso il concordato intendeva pagare in frazione i debiti anche valendosi di finanza esterna).

p.q.m.

RIGETTA

l'omologazione;

DICHIARA

l'apertura della liquidazione giudiziale di ' con
sede in Roma iscritta presso il Registro Imprese di Roma al numero
REA - RM - e C.F./P.I.

NOMINA

giudice delegato per la procedura il dott. Fabio Miccio



NOMINA

Curatore il dott. Claudio Chiori

ORDINA

al debitore di depositare i bilanci e le scritture contabili e fiscali obbligatorie, in formato digitale nei casi in cui la documentazione è tenuta a norma dell'articolo 2215 bis del codice civile, i libri sociali, le dichiarazioni dei redditi, IRAP e IVA dei tre esercizi precedenti, nonché l'elenco dei creditori corredato dall'indicazione del loro domicilio digitale, se non già eseguito a norma dell'art. 39, nella cancelleria di questo tribunale, entro tre giorni;

STABILISCE

il giorno 26.10.2026 alle ore 11.00 per l'adunanza in cui si procederà all'esame dello stato passivo davanti al predetto giudice delegato, nel suo ufficio nella sede di questo tribunale;

ASSEGNA

ai creditori ed ai terzi, che vantano diritti personali o reali mobiliari o immobiliari su cose in possesso del debitore, il termine perentorio di trenta giorni prima dell'adunanza dei creditori, per la presentazione delle domande di insinuazione;

AUTORIZZA

il curatore, con le modalità di cui agli articoli 155 quater, 155 quinquies e 155 sexies delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile:

- a) ad accedere alle banche dati dell'anagrafe tributaria e dell'archivio dei rapporti finanziari;
- b) ad accedere alla banca dati degli atti assoggettati ad imposta di registro e ad estrarre copia degli stessi;
- c) ad acquisire l'elenco dei clienti e l'elenco dei fornitori di cui all'articolo 21 del decreto legge 31 maggio 2010, n. 122 e successive modificazioni;
- d) ad acquisire la documentazione contabile in possesso delle banche e degli altri intermediari finanziari relativa ai rapporti con l'impresa debitrice, anche se estinti;



e) ad acquisire le schede contabili dei fornitori e dei clienti relative ai rapporti con l'impresa debitrice

DICHIARA

la presente sentenza provvisoriamente esecutiva;

AUTORIZZA

la prenotazione a debito delle spese relative alla presente sentenza ed alla comunicazione e pubblicazione della stessa;

MANDA

alla cancelleria per gli adempimenti di cui all'art. 45 del D. Lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

Così deciso in Roma 24.6.2026

Il presidente

