



IL TRIBUNALE DI ROMA

Sezione XIV

riunito in Camera di Consiglio nelle persone dei Magistrati:

dott. Stefano Cardinali

Presidente

dott. Fabio Miccio

Giudice rel.

dott. Claudio Tedeschi

Giudice

nella procedura per l'ammissione al concordato preventivo p.u. n. 436-1 del 2025 promossa dalla società **ITALIAN REAL ESTATE S.R.L.** con ricorso prenotativo depositato il 12/3/2025,

dato atto che la società proponente ha depositato, nel termine oggetto di proroga, la proposta definitiva insieme con il piano concordatario, la relazione e la documentazione di legge,

visto il decreto del Tribunale con il quale venivano chiesti chiarimenti,

letta la memoria successivamente depositata dalla ricorrente nel termine assegnato dal Tribunale,

osserva e provvede come segue.

1. La genesi della crisi.

La Italian Real Estate s.r.l. è una società costituita il 5 maggio 2010, iscritta presso il Registro delle Imprese di Roma con REA n. 1267574 e P.IVA 10959281006 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 Uggiano La Chiesa (Lecce), rispetto cui la Italian Real Estate srl 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 Uggiano La Chiesa 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 Uggiano La Chiesa, 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 Uggiano La Chiesa (Lecce) e della pressoché totale svalutazione dello stesso, il cui valore è stato *"quasi azzerato a seguito dell'ipoteca iscritta sullo stesso dal Sig. Bruno 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"*; nell'attesa di poter procedere nello sviluppo immobiliare ipotizzato, la società ha continuato ad offrire, nel terreno di proprietà, servizi per il turismo e per gli abitanti del luogo (a carattere sportivo e/o ricreativo).

Tale squilibrio finanziario ha determinato, dunque, l'impossibilità per la Italian Real Estate s.r.l. 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 MAE S.r.l. e su un processo di liquidazione dell'attivo non funzionale alla prosecuzione dell'attività.

Si tratta di un concordato con assuntore in senso tecnico, nel senso che il terzo MAE srl si è impegnato a pagare l'onere concordatario nei confronti dei creditori concordatari.

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

1. la prosecuzione indiretta dell'attività da parte dell'assuntore Mae S.r.l., 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 IRE S.r.l.;

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 MAE S.r.l. con acquisizione del ramo aziendale operativo per lo sviluppo immobiliare dei cespiti siti in località Uggiano La Chiesa (LE), con apporti finanziari annuali di euro 25.000,00 per 5 anni a decorrere dall'omologa (ipotizzata per dicembre 2025).

La MAE S.r.l. - 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 Assicurazioni Generali S.p.a. 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 (dott. Giordano Viglietti) - 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 IRE S.r.l. 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 (comprehensive 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 Italian Real Estate s.r.l. 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 MAE S.r.l. per la cessione del ramo aziendale. Di detta eccedenza 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 MAE s.r.l. a fronte di un corrispettivo di euro 150.000.

Si prevede tanto la degradazione per incapienza 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.

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 Italian Real estate s.r.l. 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'Italian Real Estate s.r.l. – 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. Fabrizio Francesco: 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 incasserebbe - condizionatamente all'omologa del concordato preventivo - dalla cessione del ramo d'azienda in favore del terzo assuntore MAE s.r.l. 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 fiscali - 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 10.00,00 per costi di mantenimento società]. Quanto ai costi di mantenimento, che a parere del Commissario giudiziale risultano sottovalutati, la MAE S.r.l. 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'assuntore MAE S.r.l. 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. Enrica Bassi, il sig. Alessio Ceniccola (amministratore della Italian Real Estate S.r.l. 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. Alessio Ceniccola 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. Fabrizio Francesco 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 MAE S.r.l. 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 inadatto 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 (questo secondo profilo è più propriamente rimesso alla fase di omologazione); 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 IRE S.r.l. 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. Viglietti) 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 MAE s.r.l.;

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'Italian Real Estate s.r.l. dai dati emergenti dagli ultimi tre bilanci d'esercizio approvati e depositati presso la competente CCIAA della MAE S.r.l. (esercizi chiusi al 31 dicembre 2024, 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022); in particolare, dalla disamina di detta documentazione emerge che la MAE S.r.l. con sede in Viale delle Medaglie d'oro 232, Roma (RM), iscritta presso il Registro delle Imprese di Roma, C.F. 15937801007 e P.I. 15937801007, 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 MAE s.r.l. - 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.

6. Le spese di procedura.

Quanto alle spese, considerato che non è almeno allo stato prevedibile – trattandosi di concordato in continuità indiretta mediante cessione del ramo di azienda al terzo assuntore MAE S.r.l. con liquidazione dell'attivo non funzionale alla prosecuzione dell'attività - la nomina di un liquidatore, il deposito viene allo stato limitato al 50 % dei valori massimi del compenso del commissario giudiziale, calcolati sui valori esposti dalla società (passivo euro 1.621.161; attivo euro 152.700) e dunque determinato in euro 10.000,00.

L'importo è da ritenersi comprensivo delle somme già determinate e versate (euro 5.000,00) in sede di concessione del termine; dovrà essere pertanto depositata la differenza.

P.Q.M.

Il Tribunale, dunque, letti gli articoli 47, 104 e 107 del codice della crisi

DICHIARA

aperta la procedura di concordato preventivo in continuità aziendale indiretta con assuntore della **ITALIAN REAL ESTATE S.R.L.**, con sede in Roma Via Po n. 49, iscritta presso il Registro Imprese di Roma al numero REA - RM - 1267574 e C.F./P.I. 10959281006

NOMINA

quale Giudice delegato per la procedura il dott. Fabio Miccio;

CONFERMA

quale Commissario giudiziale il dott. Claudio Chiori;

FISSA

- alla ricorrente il termine perentorio di 15 (quindici) giorni dalla comunicazione del presente decreto per il deposito in cancelleria, tenuto conto del fatto che è già stato eseguito il versamento della somma di euro 5.000,00, della ulteriore somma di euro 5.000,00;

- il termine iniziale del 16.3.2026 e finale del 20/3/2026 per l'espressione del voto, che dovrà avvenire a mezzo posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 108 CCII, assegnando termine al commissario sino al 15.1.2026 per la comunicazione del presente decreto ai creditori ai sensi dell'art. 47, secondo comma lett. C), CCII;

DISPONE

che il decreto sia comunicato e pubblicato ai sensi dell'articolo 45 del codice della crisi.

Roma, 22 ottobre 2025.

Il Presidente

Stefano Cardinali