



TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI

UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI

riunito in camera di consiglio nelle persone dei seguenti Magistrati:

- dott.ssa Emilia Fagnoli Presidente
- dott. Alessandro Nastri Giudice
- dott.ssa Claudia Tordo Caprioli Giudice rel.

ha emesso il seguente

DECRETO

sulla proposta di concordato preventivo, corredata dal piano e dalla documentazione di cui agli artt. 39, 84, 87 e 88 CCII, depositata in data 29.5.2025 - ed integrata da ultimo il 31.10.2025 - dalla COSTRUZIONI BALDELLI S.R.L. (C.F. 00414430553), con sede legale in Terni, Piazza Europa n. 5, in persona dei legali rappresentanti *pro tempore* Eugenio Montagna Baldelli e Giancarlo Montagna Baldelli, rappresentata e difesa dall'avv. Fabio Dominici ed elettivamente domiciliata presso il suo domicilio digitale, giusta procura da intendersi in calce al ricorso ex artt. 40 e 44 CCII depositato in data 5.2.2025;

- *proponente*

udita la relazione del giudice delegato, designato in data 6.2.2025;

premesse che

- in data 5.2.2025 la società proponente ha presentato ricorso con riserva ex art. 44 CCII paventando la volontà di presentare di una domanda di omologazione degli accordi di ristrutturazione dei debiti;
- il suddetto ricorso è stato ritualmente e tempestivamente comunicato dalla Cancelleria al Registro delle imprese e al P.M. in sede;
- con decreto depositato in data 10-13.2.2025, ritualmente e tempestivamente comunicato dalla Cancelleria ai sensi dell'art. 45 CCII alla società ricorrente, al P.M. in sede e al Registro delle imprese (oltre che al Commissario giudiziale nominato), il Tribunale: 1) ha fissato il termine di 45 giorni per il deposito della domanda di omologazione degli accordi di ristrutturazione dei debiti; 2) ha nominato Commissario giudiziale il dott. Leonardo Proietti; 3) ha dettato alla ricorrente gli obblighi informativi di rito (poi regolarmente assolti); 4) ha imposto alla ricorrente il versamento entro dieci giorni dalla comunicazione del decreto di una cauzione di € 25.000,00 (tempestivamente versata in data 21.2.2025 sul conto corrente intestato alla procedura concorsuale);
- in data 28.3.2025, Preso atto della mutata volontà della ricorrente di presentare una domanda di concordato preventivo, il Tribunale ha concesso una proroga del termine sino al 29.5.2025;
- in data 29.5.2025 la ricorrente ha depositato proposta di concordato preventivo, corredata dal piano e dalla documentazione di cui agli artt. 39, 84, 87 e 88 CCII;

- in data 9.7.2025 è stato depositato il parere ex art. 47, co. 1, CCII da parte del Commissario giudiziale, il quale si è espresso in senso sfavorevole, rilevando una serie di carenze e criticità;
- con decreto del 29.7.2025 il Tribunale ha concesso alla società proponente, ai sensi dell'art. 47, co. 4, secondo periodo, CCII, il termine di quindici giorni (a decorrere dalla comunicazione del decreto, avvenuta in pari data) per apportare integrazioni alla proposta e al piano e produrre nuovi documenti;
- in data 12.8.2025 la società proponente ha depositato una proposta di concordato integrata e modificata;
- in data 29.8.2025 il Commissario giudiziale ha depositato il proprio parere (sfavorevole) ritenendo persistenti talune criticità;
- con decreto del 22.9.2025 il Tribunale, ritenendo ancora sussistenti profili di inammissibilità, ha fissato udienza per la convocazione della società proponente ai sensi dell'art. 47, co. 4, CCII;
- in data 10.10.2025 la società proponente ha depositato un'ultima modifica alla proposta di concordato preventivo;
- all'udienza del 13.10.2025 il Tribunale ha concesso termine per il deposito dell'attestazione del professionista, nonché al Commissario giudiziale per rendere nuovo parere ex art. 47, co. 1, CCII sulla proposta da ultimo modificata;
- in data 31.10.2025 è stata depositata l'attestazione del professionista ex artt. 84, co. 5, e 87, co. 3, CCII e il successivo 5.11.2025, il Commissario giudiziale, preso atto delle integrazioni e modifiche ed analizzati i chiarimenti forniti, ha formulato parere (favorevole) all'apertura del concordato preventivo;

considerato che

- la proposta concordataria deve qualificarsi in termini di “continuità aziendale indiretta”, considerata l'attuale sospensione dell'attività edilizia, che nell'orizzonte temporale del piano verrebbe “ripresa” da un soggetto diverso dalla proponente a cui viene conferito il relativo ramo aziendale, e l'impossibilità di valorizzare l'attività di dismissione del compendio immobiliare, seppur facente parte dell'oggetto sociale della COSTRUZIONI BALDELLI S.R.L., come espressione della prosecuzione diretta dell'attività d'impresa;
- osservato che è ormai sufficiente, al fine di qualificare il concordato come in continuità aziendale, che i creditori vengano soddisfatti, in misura anche non prevalente, dal ricavato prodotto dalla continuità aziendale (art. 84, co. 3, CCII), essendo ormai irrilevante, a fini qualificatori, un confronto algebrico tra le risorse acquisizione con la liquidazione di beni della proponente e quelle conseguite con la prosecuzione dell'attività aziendale; invero, il concordato preventivo si inquadra come “*in continuità aziendale*”, salvi i casi di abuso dello strumento, “*allorquando alla liquidazione atomistica di una parte dei beni dell'impresa si accompagni una componente di qualsiasi consistenza di prosecuzione dell'attività aziendale*” (Cass. n. 17092 del 15.6.2023; conf. Cass. n. 734 del 15.1.2020 in relazione al previgente art. 186 bis l.f.); nel caso di specie, è sufficiente allora considerare che i creditori sarebbero in parte soddisfatti dagli utili conseguiti dalla new.co;
- pertanto, viene in rilievo la disposizione di cui all'art. 47, co. 1, lett. b), CCII, in base alla quale “*a seguito del deposito del piano e della proposta di concordato, il tribunale, acquisito*

il parere del Commissario giudiziale, se già nominato, verifica, anche con riferimento alla corretta formazione delle classi [...] la ritualità della proposta”, fermo restando che “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”;

- la verifica sulla ritualità della proposta concerne non solo la legittimazione della proponente alla presentazione della proposta di concordato, la completezza della documentazione ad essa allegata e la chiarezza delle informazioni fornite ai creditori concorsuali (cfr. Trib. Napoli 21.2.2024, nonché, per quel che attiene specificamente alla coerenza, logicità ed esaustività della relazione di attestazione ex art. 87, co. 3, CCII, Trib. Monza 18.7.2024), ma anche aspetti quali la corretta formazione delle classi, il rispetto dell’ordine delle cause legittime di prelazione e delle regole di distribuzione dell’attivo, il riconoscimento a ciascun creditore di un’utilità specificamente individuata ed economicamente valutabile e la “legittimità sostanziale” della proposta, da intendersi come astratta percorribilità della stessa sul piano giuridico (v. Trib. Monza 18.7.2024, nonché Trib. Monza 11.4.2024, Trib. Bologna 5.12.2023 e Trib. Siena 30.6.2023);

- il Tribunale, fermo restando il necessario riesame approfondito e circostanziato che dovrà essere svolto nel corso della procedura, alla luce degli accertamenti devoluti al Commissario giudiziale ai sensi degli artt. 105 e 106 CCII, già in questa fase deve verificare che il piano non sia manifestamente inidoneo alla soddisfazione dei creditori, come proposta dal debitore, e alla conservazione dei valori aziendali – senza entrare nel merito della convenienza della proposta rispetto all’alternativa liquidatoria (trattandosi di un aspetto rimesso alla valutazione dei creditori) e senza soffermarsi in questa fase sull’eventuale inammissibilità di un futuro *cram down* fiscale (dovendo tale valutazione essere operata solo in sede di omologa ed all’esito della mancata adesione dell’amministrazione finanziaria o degli enti previdenziali: cfr. C.d.A. Firenze del 25.7.2024) – l’insussistenza di ragioni che rendano palese *ex ante* l’inesistenza di qualsiasi possibilità di successo della proposta concordataria sotto il duplice profilo in questione (cfr. Trib. Torino 25.7.2024, secondo cui il controllo del Tribunale sul piano concordatario in continuità richiede di verificare se l’impresa sia effettivamente in grado di continuare ad operare e, anche solo potenzialmente, generare utili a prescindere dalle iniezioni finanziarie dell’acquirente, poiché solo in tal caso è possibile sostenere l’effettiva esistenza di una continuità aziendale; sul perimetro della verifica inerente alla non manifesta inidoneità del piano al raggiungimento degli obiettivi della soddisfazione dei creditori e della conservazione dei valori aziendali intesa anche come preservazione dei posti di lavoro nella misura possibile, v. ancora Trib. Monza 18 luglio 2024, Trib. Monza 11 aprile 2024, Trib. Bologna 5 dicembre 2023 e Trib. Siena 30 giugno 2023, nonché App. Bologna 23 febbraio 2024), avuto riguardo anche ad aspetti come la non manifesta insolvibilità dell’affittuario o acquirente dell’azienda o del soggetto che apporti risorse esterne (cfr. Trib. Grosseto del 9.5.2024) e la non manifesta irragionevolezza dei tempi di esecuzione del piano e di soddisfazione dei creditori (cfr. Trib. Roma del 14.6.2023);

rilevato che

- risulta rispettato il combinato disposto degli artt. 9, co. 2, e 40, co. 2, CCII, in quanto la società ricorrente sta in giudizio con il ministero di un difensore munito di valida procura alle liti;

- non ricorre la causa di inammissibilità della domanda prevista dall'art. 33, co. 4, CCII, trattandosi di domanda proveniente da una società che, in base alla visura camerale in atti, risulta tuttora iscritta nel Registro delle imprese;
- sono state allegare le decisioni degli amministratori della società proponente per l'accesso con riserva ex art. 44 CCII (del 9.9.2024) e per la determinazione del contenuto della proposta e delle condizioni del piano (del 26.5.2025), entrambe risultanti da verbale redatto da notaio, in conformità a quanto prescritto dall'art. 120 *bis*, co. 1, CCII e la domanda di accesso al concordato (al pari della proposta e della sua successiva integrazione) è stata sottoscritta dai legali rappresentanti Eugenio Montagna Baldelli e Giancarlo Montagna Baldelli – tali risultanti dalla visura camerale in atti - nel rispetto della previsione di cui all'ultimo periodo del predetto comma;
- sussiste la competenza per materia e per territorio di questo Tribunale, trattandosi di procedimento ricompreso tra quelli indicati dall'art. 27, co. 2, CCII, ed essendo il centro degli interessi principali del debitore *ex art. 2, lett. m)*, CCII (che si presume fino a prova contraria, ai sensi del comma 3 dell'art. 27 CCII, coincidente con la sede legale risultante dal Registro delle imprese) sito in Terni da più di un anno prima del deposito della domanda di accesso allo strumento di regolazione della crisi e dell'insolvenza (cfr. visura camerale in atti);
- sussistono i presupposti soggettivi di ammissione della società ricorrente alla procedura di concordato preventivo, trattandosi di imprenditore commerciale (il cui oggetto sociale è principalmente le attività di *“la produzione di prefabbricati, l'acquisto e la vendita di terreni fabbricabili, e la loro urbanizzazione; la costruzione di complessi residenziali o di singole unità immobiliari e la conseguente vendita di abitazioni, appartamenti, negozi, fabbricati, industriali e civili e simili, e terreni”*, nonché *“le operazioni di compravendita, di permuta, di locazione, di gestione, di mandato a vendere dei beni immobili sopra descritti”*) in possesso di un profilo dimensionale corrispondente al paradigma delineato dall'art. 121 CCII (richiamato dall'art. 84, co. 1, CCII), non avendo il possesso congiunto dei requisiti dimensionali dettati dall'art. 2, lett. d), CCII per l'impresa minore (cfr. bilanci in atti);
- sussiste, altresì, il presupposto oggettivo dello stato di crisi o di insolvenza (nelle accezioni di cui alle definizioni dettate dall'art. 2, lett. a) e b), CCII) previsto dall'art. 84, co. 1, CCII, avuto riguardo, in particolare, al rapporto fortemente negativo tra ricavi e costi dell'attività negli ultimi esercizi e tra attivo ed entità complessiva dei debiti;

osservato che

- la documentazione il cui deposito è prescritto ai sensi dell'art. 39, co. 1 e 2, CCII appare regolare e completa;
- la società ha presentato una proposta di concordato in continuità indiretta, strutturata in un orizzonte temporale di cinque anni (entro il 31.12.2029) nei seguenti termini: - l'attivo concordatario è stato individuato in € 12.428.319 (pagg. 22, 31 e 73 proposta) a fronte di un passivo esposto complessivo, comprensivo delle spese di procedura e dei crediti prededucibili, di € 21.954.512; - il piano prevede la realizzazione dell'attivo concordatario in un arco temporale inferiore a cinque anni dall'omologa e scadenza al 31.12.2029;
- in particolare, l'attivo concordatario sarà realizzato mediante: - i proventi derivanti dalla vendita della quasi integralità del compendio immobiliare (aree edificabili, fabbricati, terreni) e mobiliare di proprietà della debitrice (per € 12.073.873), da compiersi attraverso la nomina di un liquidatore giudiziale e la vendita a condizioni di mercato, attraverso l'acquisizione di

offerte irrevocabili d'acquisto o la stipula di contratti preliminari da sottoporre a procedura competitiva ex art. 91 CCII (avendo già ricevuto manifestazioni d'interesse all'acquisto di immobili per circa € 1.400.000); - la liquidità giacente sul c/c della società (€ 117.659,00); - l'incasso dei canoni di locazione dei beni immobili di proprietà della ricorrente sino alla loro vendita (stimati in complessivi € 1.631.174); - l'incasso dei canoni di sublocazione dei beni in *leasing* (stimati in complessivi € 2.205.833) - l'incasso dei ricavi prodotti dall'impianto fotovoltaico sino alla fine del 2028 (stimati in € 345.190) e, poi, del prezzo della successiva vendita (stimato in € 178.616,00 in ragione della convenzione con G.S.E. efficace sino al 2031); - l'apporto di finanza esterna (condizionato alla definitiva omologa del concordato) entro il 2029 per complessivi € 206.580,00 (di cui € 100.000,00 destinati ai creditori della classe 6, € 80.000,00 destinati ai creditori della classe 8, € 26.580,00 destinati ai creditori della classe 9) da parte della Carovigno s.r.l. (che verrà garantito dalla costituzione, entro trenta giorni dall'omologa definitiva, di un vincolo di destinazione ex art. 2645 *ter* c.c. sull'immobile della proponente oggetto di preliminare di compravendita tra le parti, il cui prezzo di € 290.000,00 è già stato versato per una quota superiore a due terzi, salva l'ipotesi in cui all'esito della procedura competitiva ex art. 91 CCII il bene sia aggiudicato ad un diverso offerente; in tal caso, la Carovigno s.r.l. si impegna ad accantonare sino alla definitività dell'omologa, su un conto corrente a firma congiunta con il Commissario giudiziale, la somma che la proponente dovrebbe restituire, sino alla concorrenza dell'importo di € 200.000,00 – all. 45); - l'incasso degli eventuali utili distribuiti dalla new.co Green Street s.r.l. e, al momento della liquidazione volontaria di detta società, dalla restituzione in denaro del capitale versato (per € 300.000) e degli utili accantonati a riserva (stimati in € 52.000); si precisa che le somme ricavate in esecuzione del piano concordatario saranno in parte destinate all'adempimento dei contratti di *leasing* pendenti, i cui canoni risultano essere di importo maggiore rispetto a quelli che la proponente percepirà dai propri conduttori in forza dei contratti di (sub)locazione;

- il piano prevede: - la prosecuzione dei contratti di *leasing* traslativi con Ampre Lease Co. s.r.l. aventi ad oggetto un centro commerciale in Bastia Umbra, Via Giontella (scadenza al 23.6.2032), un centro commerciale in Terni, Via del Bramante (scadenza al 21.7.2031), ed un impianto fotovoltaico in Terni (scadenza all'8.10.2028), nonché dei contratti subordinati di locazione rispettivamente con PAC 2000A soc. coop. e Palomar s.r.l., oltre alla convenzione con G.S.E. [ove i costi dei canoni di *leasing* da versare, stimati in € 3.251.769, risultino poi inferiori, quale conseguenza della diminuzione dei tassi d'interesse applicati, le eventuali minori somme pagate sino al 31.12.2029 saranno distribuite in base alla RPR]; - la prosecuzione del rapporto di lavoro *part-time* con una dipendente amministrativa; - il riscatto dell'impianto fotovoltaico alla fine del 2028 (mediante il pagamento della somma di € 5.000,00) e la successiva dismissione del bene; - la ripresa dell'attività edificatoria (ad oggi sospesa), specificamente declinata nella costruzione di n. 6 villette unifamiliari in Terni, via del Verde, da realizzarsi "*in via indiretta*" attraverso la costituzione, entro quindici giorni dall'omologa definitiva, unitamente ad un altro soggetto (Tecno Energia e Servizi s.r.l. – sulla affidabilità e solidità patrimoniale di tale soggetto il Commissario giudiziale ha verificato il regolare deposito dei bilanci, dal cui esame emerge che negli esercizi 2024 e 2023 tale società ha conseguito utili netti per circa € 300.000 e che è soggetta a revisione legale), di una new.co (con forma di s.r.l., denominata Green Street s.r.l., capitale sociale di € 10.000,00, di cui € 3.000,00 sottoscritto dalla proponente ed € 7.000,00 dall'altro socio), la quale, deliberato un aumento di capitale sociale di € 1.000.000,00 (entro sessanta giorni dalla costituzione), che

sarà sottoscritto dalla proponente quanto ad € 300.000,00 mediante conferimento di un ramo aziendale [costituito dal predetto terreno edificabile, dalle attrezzature meglio descritte nel contratto già stipulato con la Tecno Energia e Servizi s.r.l., del progetto architettonico per la realizzazione di n. 6 villette unifamiliari (del costo di € 30.000), di un dipendente part-time (senza trasferimento dei debiti di lavoro maturati, che rimarranno in capo alla proponente, con esclusione della solidarietà ex art. 2112 c.c. da formalizzare mediante accordo sindacale)] e dalla Tecno Energia e Servizi s.r.l. mediante conferimento in denaro della somma di € 700.000 (in 5 rate), commissionerà l'esecuzione dei progetti strutturali, esecutivi ed impiantistici, ottemperando alle prescrizioni di legge per l'acquisizione del permesso di costruire e, poi, affiderà in appalto a terzi l'esecuzione dell'intervento edilizio, da ultimare entro il 30/10/2028 [gli utili nelle more eventualmente maturati, al netto della riserva legale, saranno distribuiti ai soci *pro quota*]; - esaurite le operazioni di vendita degli immobili edificandi la new.co Green Street s.r.l. sarà posta in liquidazione e rimborserà ai soci, ciascuno per la propria quota, il capitale sociale versato e le riserve di utili accantonati (per un totale stimato di € 352.000,00); - la conservazione della partecipazione del 49% nella Chebba Immobiliare s.a.r.l. (società di diritto tunisino con circa 150.000 dinari tunisini di capitale sociale) con sede in Tunisia [nel gennaio 2016 divenuta proprietaria di un complesso immobiliare (abitazioni, negozi, case vacanza) per 360.000 mc, di valore stimato di circa € 4 milioni, in forza di un contratto di compravendita non registrato, né trascritto nella conservatoria della proprietà fondiaria], stimata in € 39.000,00; - la definizione, di concerto con gli organi preposti, di una variante al piano attuativo per la valorizzazione dell'area edificabile sita nel Comune di Bastia Umbria; - l'avvio di un'azione risarcitoria del valore di € 1.000.000,00 nei confronti di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. (il cui ricavato ottenuto nell'orizzonte del piano sarà destinato ai creditori in base alla *absolute priority rule*); - l'abbandono delle attività (anche giudiziali) di recupero dei crediti tunisini nei confronti della Chebba Immobiliare s.a.r.l. e del socio Mourad Hamzi; - la coltivazione del contenzioso pendente nei confronti dell'avv. Silvia Bartollini, inerente un credito da rimborso spese che la stessa quantifica in € 6.660,11; - la coltivazione dell'azione recuperatoria pendente nei confronti di UP soc. coop. a r.l. (per circa € 6.000,00); - la ripresa dell'attività edificatoria "diretta" dopo l'esdebitazione e, in particolare, dopo la dismissione dei complessi immobiliari oggetto dei contratti di *leasing* (una volta scaduti);

- sulla base del passivo concordatario i creditori sono stati suddivisi in n. 12 classi così strutturate: (1) creditori ipotecari di origine bancaria soddisfatti al 100% (con diritto di voto stante il pagamento oltre il termine di 180 giorni dall'omologazione, ai sensi dall'art. 109, co. 5, CCII); (2) credito ipotecario del Comune di Terni soddisfatto al 100% (con diritto di voto stante il pagamento oltre il termine di 180 giorni dall'omologazione, ai sensi dall'art. 109, co. 5, CCII); (3) creditori privilegiati ex art. 2751 bis n. 2 c.c. di origine professionale soddisfatti al 100% (con diritto di voto stante il pagamento oltre il termine di 180 giorni dall'omologazione, ai sensi dall'art. 109, co. 5, CCII); (4) credito privilegiato ex art. 2752, co. 1 e 3, c.c. dell'Agenzia delle Entrate soddisfatto al 100% (con diritto di voto stante il pagamento oltre il termine di 180 giorni dall'omologazione, ai sensi dall'art. 109, co. 5, CCII); (5) credito originariamente privilegiato ex art. 2752, co. 1 e 3, c.c. dell'Agenzia delle Entrate degradato al chirografo e soddisfatto al 29,10% (con diritto di voto); (6) crediti dei Comuni di Terni, Bastia Umbra e Ussita per tributi locali, originariamente assistiti dal privilegio di cui all'art. 2752, co. 3, c.c., al netto del credito ipotecario di cui alla classe 3, integralmente degradati a chirografo, soddisfatti al 18,75% (+3,25% per effetto della finanza esterna

apportata da Carovigno s.r.l. – con diritto di voto); (7) crediti di origine bancaria (originariamente ipotecari di I grado) degradati al chirografo soddisfatti al 14% (con diritto di voto); (8) crediti di origine bancaria chirografari ab origine, soddisfatti al 10,00% (+ 2,47% per effetto della finanza esterna apportata da Carovigno s.r.l. – con diritto di voto); (9) crediti condominiali chirografari ab origine, soddisfatti al 10,00% (+ 65,16% per effetto della finanza esterna apportata da Carovigno s.r.l. – con diritto di voto); (10) crediti del Comune di Terni, Bastia Umbra e Ussita chirografari ab origine, soddisfatti al 10,00% (con diritto di voto); (11) crediti tributari (aggi) di Agenzia delle Entrate Riscossione chirografari ab origine, soddisfatti al 10,00% (con diritto di voto); (12) crediti ab origine chirografari contestati, soddisfatti al 10,00% (con diritto di voto); la proponente ha correttamente escluso dalla categoria dei creditori ipotecari Coop Centro Italia, avendo quest'ultima iscritto ipoteca giudiziale in data 30/06/2025 per € 300.000,00 in violazione dell'art. 46, co. 5, CCII;

- la proposta si fonda su una distribuzione del “valore di liquidazione” nel rispetto dell'ordine delle cause di prelazione (cd. *absolute priority rule* o APR) e sulla distribuzione del valore eccedente il valore di liquidazione attribuendo un soddisfacimento maggiore alle classi di grado superiore rispetto a quelle successive (cd. *relative priority rule* o RPR) e garantendo una percentuale di soddisfacimento anche ai creditori chirografari ab origine nella misura del 10,00% (al netto delle maggiorazioni derivanti dall'apporto di finanza esterna, liberamente distribuibile ai sensi del comma 6 dell'art. 84 CCII), con l'unica eccezione dei creditori assistiti da privilegio generale *ex art. 2751 bis*, n. 1), c.c., per i quali il principio della priorità assoluta va in ogni caso rispettato;

- le assunzioni relative alla determinazione del “valore di liquidazione” di cui agli artt. 84, co. 6, 87, co. 1, lett. c), nella formulazione oggi vigente (da determinare in base “*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*”), tenuto conto dei limiti del vaglio rimesso al Tribunale in questa fase e alla luce dei chiarimenti e delle specificazioni rese dalla proponente, oltre all'integrazione dell'attestazione, non appaiono manifestamente irragionevoli, salvo successivo adeguato e necessario approfondimento da parte del Commissario giudiziale e del Tribunale in sede di omologa; osservato, del resto, che il d.lgs. n 136/2024 ha definito puntualmente il “valore di liquidazione”, invitando il Tribunale ad una valutazione “in concreto” del valore che sarebbe attribuibile al patrimonio del debitore in sede di liquidazione giudiziale (cfr. Trib. Perugia del 16.5.2025), non potendosi più attestare sul valore di mercato dei beni e diritti su cui insistono cause di prelazione (in passato inequivocabilmente individuato dal Legislatore fallimentare all'art. 160, co. 2, l.f. come parametro di riferimento: “*valore di mercato attribuibile ai beni o diritti sui quali sussiste la causa di prelazione*”), per cui, nei limiti cognitivi della fase di ammissione della domanda concordataria, il Tribunale è tenuto a verificare che la debitrice non abbia quantificato il valore di realizzo del proprio patrimonio nell'ipotesi di liquidazione giudiziale sulla scorta di parametri manifestamente incongrui (ad esempio perché fondati su stime relative a beni di altra natura, ubicati in contesti territoriali diversi e lontani da quello caratterizzante il patrimonio del debitore ovvero relativi a vendite eseguite al di fuori delle procedure liquidatorie concorsuali), non potendosi considerare inammissibile la proposta che si fonda su una seria, attendibile e documentata valutazione empirica di valorizzazione dei dati statistici relativi all'andamento di vendite analoghe eseguite nei fallimenti e nelle liquidazioni giudiziali;

- in relazione all'art. 87, co. 1, lett. c), CCII – che impone di indicare nel piano il “valore di liquidazione” al fine di distinguere le risorse distribuibili secondo la *absolute priority rule* (in base all'ordine delle cause di prelazione, per effetto del quale è precluso il soddisfacimento del creditore di grado successivo ove non sia stato integralmente soddisfatto quello di grado precedente), da quelle distribuibili secondo la *relative priority rule* (relativa alle risorse eccedenti il valore di liquidazione, cd. “*surplus* concordatario”); in base ad essa è sufficiente che i crediti inseriti in una classe ricevano complessivamente un trattamento almeno pari a quello delle classi dello stesso grado e più favorevole rispetto a quello delle classi di grado inferiore) – la proponente ha individuato il “valore di liquidazione” in € 7.351.040 (pag. 83 attestazione) e il valore eccedente quello di liquidazione (inteso come utili tratti dal concordato preventivo) in € 3.338.874 (pag. 73 proposta); sulla base di tali valori la proponente ha basato la valutazione di convenienza della proposta concordataria rispetto all'alternativa rappresentata dalla liquidazione giudiziale ai sensi dell'art. 84, co. 1, CCII e la misura del soddisfacimento spettante ai creditori privilegiati ed ipotecari ai sensi dei commi 5 e 6 del citato art. 84 CCII;

- ritenuto che si possa considerare in termini di conferimento di ramo aziendale, nell'accezione accolta dalla Suprema Corte in ordine alla sua autonomia funzionale (cfr. da ultimo Cass. n. 18947/2025, secondo cui la cessionaria non può rimanere legata, in termini di dipendenza funzionale, ad alcune attività rimaste in capo alla cedente), quello che la COSTRUZIONI BALDELLI S.R.L. si impegna ad eseguire in favore della new.co, relativo all'attività di progettazione edilizia strumentale alla successiva ripresa di quella edificatoria, in quanto comprensivo dell'area edificabile di Terni, Via del Verde (cfr. tavole in atti), di attrezzature edili, del relativo progetto architettonico a cura dell'arch. Marco Ciniglia, di un dipendente amministrativo part-time (perciò destinato a curare gli aspetti burocratici per l'ottenimento del permesso di costruire e il rispetto delle prescrizioni di legge);

- risulta rispettato il principio di universalità soggettiva, essendo la proposta rivolta a tutti i creditori, con la previsione per ciascuno di essi, ai sensi del secondo periodo del comma 3 dell'art. 84 CCII, di un'utilità specificamente individuata ed economicamente valutabile (cfr. Trib. Monza 18.7.2024, nonché Trib. Monza 11.4.2024);

- essendo prevista la falcidia anche di creditori muniti di privilegi generali, la proponente ha allegato la relazione di attestazione prescritta dall'art. 84, co. 5, CCII, che, recepite le integrazioni sollecitate dal Tribunale, risulta oggi redatta in maniera adeguata e completa, e da cui emerge che a ciascun creditore privilegiato falcidiato viene proposta una soddisfazione non inferiore a quella realizzabile in caso di liquidazione dei beni o diritti (*ivi* incluso il diritto al risarcimento dei danni nei confronti degli amministratori, avuto riguardo al potenziale ricavato di un'azione di responsabilità, qui stimato in € 100.000: cfr. *ex multis* Trib. Roma, 24.10.2023) sui quali sussiste la causa di prelazione, al netto delle spese di procedura inerenti al bene o al diritto e della quota parte delle spese generali imputabili al medesimo creditore (cfr. Trib. Roma 10.7.2024, Trib. Milano 5.2.2024, e Trib. Spoleto 29.12.2023);

- risultano rispettate le regole di distribuzione dettate dall'art. 84, co. 6 e 7, CCII e dall'art. 88, co. 1, CCII (cfr. Trib. Monza 18.7.2024, Trib. Monza 11.4.2024, Trib. Bologna 5.12.2023 e Trib. Siena 30.6.2023), in quanto: a) il “valore di liquidazione” è distribuito nel rispetto della *absolute priority rule*, in base ad una corretta individuazione dell'ordine delle cause legittime di prelazione; b) il “surplus” concordatario è distribuito secondo la regola della priorità relativa; c) la restante parte consiste in risorse esterne, liberamente distribuibili ai

sensi dell'art. 84, co. 6, ultimo periodo, CCII; d) i crediti assistiti dal privilegio di cui all'art. 2751 *bis* c.c. sono soddisfatti integralmente e, quindi, con distribuzione prioritaria anche del valore eccedente il valore di liquidazione; d) ai crediti tributari e contributivi degradati è assicurato un trattamento non deteriore rispetto a quello riservato ai creditori chirografari inclusi nelle altre classi (cfr. Trib. Treviso 10.1.2024);

- la formazione delle classi, oltre ad essere adeguatamente spiegata per quel che concerne i relativi criteri di formazione ai sensi della lettera m) del primo comma dell'art. 87 CCII (cfr. *ex multis* Trib. Napoli 21.2.2024 e Trib. Treviso 10.1.2024, in cui si evidenzia che la chiara indicazione dei criteri utilizzati è funzionale, tra l'altro, a verificare che la formazione delle classi non sia stata effettuata in modo abusivo), appare conforme ai principi e alle regole di cui agli artt. 2, lett. r), CCII e 85 CCII, atteso che: a) i creditori non aventi diritto di voto non sono stati classati in ottemperanza al decreto interlocutorio del Tribunale del 29.7.2025; b) risultano inseriti in una classe separata, in conformità a quanto stabilito dell'art. 85, co. 2, CCII, i creditori titolari di crediti tributari o previdenziali chirografari dei quali non è previsto l'integrale pagamento; c) ciascuna delle classi formate è costituita da un insieme di creditori che hanno posizione giuridica e interessi economici omogenei (sia pure non eventualmente identici: cfr. Trib. Nola 6.2.2023) tra loro, e, al contempo, posizione giuridica (anche solo sotto il profilo della natura originaria o "degradata" del rango chirografario: cfr. Trib. Bari 9.1.2024) o interessi economici distinti dai creditori inclusi nelle altre classi, non potendo quindi ravvisarsi alcun utilizzo abusivo del classamento (cfr. Trib. Verona 10.7.2023);

- il piano appare coerente e completo, avuto riguardo a tutti i contenuti indicati dall'art. 87, co. 1, CCII (v. *ex multis* Trib. Monza 18 luglio 2024), dovendo in proposito evidenziarsi che: 1) il valore di liquidazione di cui alla lettera c) del predetto comma è stato stimato sulla base di dati statistici relativi a vendite coattive di beni immobili (di destinazione residenziale e commerciale) eseguite in seno a procedure concorsuali liquidatorie nell'ambito territoriale di riferimento; 2) il piano – per come integrato - contiene, ai sensi della lett. e) dell'art. 87, anche una descrizione analitica dei tempi di adempimento della proposta (ossia del tempo in cui i creditori saranno soddisfatti), che appaiono rispettosi del dettato dell'art. 86 CCII; 3) risulta allegato (*rectius* inserito all'interno della proposta concordataria – pagg. 85 e ss., figura 5.13.1 e 5.13.2), ai sensi dell'art. 87, co. 1, lett. e, CCII (che non distingue, a differenza della lettera f, tra continuità diretta e indiretta), il piano industriale con l'indicazione degli effetti sul piano finanziario e dei tempi necessari per assicurare il riequilibrio della situazione economico-finanziaria (al 2029 dovrebbe residuare in capo alla proponente una liquidità non inferiore ad € 104.481 – pag. 89 proposta);

- nella domanda la debitrice ha indicato, ai sensi dell'art. 87, co. 2, CCII, le ragioni per cui la proposta concordataria è preferibile rispetto alla liquidazione giudiziale;

- la domanda è stata corredata dall'attestazione ex art. 84, co. 5 CCII e relazione del professionista indipendente ex art. 87, co. 3 CCII – al riguardo si ritiene che la censurata redazione delle attestazioni a cura del medesimo professionista, isolatamente considerata, non possa dare luogo all'inammissibilità della domanda di concordato preventivo - che attesta la veridicità di dati aziendali e la fattibilità del piano, nonché la circostanza che il piano è atto a impedire o superare l'insolvenza della debitrice, a garantire la sostenibilità economica dell'impresa e a riconoscere a ciascun creditore un trattamento non deteriore rispetto a quello che riceverebbe in caso di liquidazione giudiziale, successivamente integrate a seguito dei rilievi del Tribunale; in particolare, la relazione di attestazione ex art. 87, co. 3, CCII appare

coerente e basata su valutazioni logiche sotto il profilo metodologico (v. ancora Trib. Monza 18 luglio 2024 e Trib. Siena 30 giugno 2023, nonché, per quel che attiene alla necessaria trasparenza delle informazioni fornite ceto creditorio, Trib. Napoli 21 febbraio 2024), tenuto conto delle integrazioni effettuate a seguito dei rilievi del Tribunale, con specifico riferimento a: - ai tempi di attuazione del piano finanziario; - alla svalutazione integrale dei crediti vantati nei confronti del socio e della società tunisina; - all'omessa valorizzazione (nella prima versione) dei gravami insistenti sui beni della proponente;

- alla proposta è stata allegata la proposta di transazione fiscale e contributiva ex art. 88 CCII, corredata dall'attestazione di cui al comma 2 del medesimo articolo;

considerato che

- quanto alla non manifesta inidoneità del piano alla soddisfazione dei creditori, come proposta dal debitore, e alla conservazione dei valori aziendali, va considerato che, alla scadenza dell'orizzonte del piano, risulterà in forza presso la società proponente una dipendente, la società sarà ancora titolare della partecipazione societaria nella Chebba Immobiliare s.a.r.l., saranno pendenti i contratti di *leasing* traslativo e i subordinati contratti di locazione;

- si può affermare che il piano non è manifestamente inidoneo: a) alla soddisfazione dei creditori, come proposta dalla debitrice anche con riguardo alle relative tempistiche (v. Cass., SS.UU., 1521/2023); b) alla conservazione dei valori aziendali (v. Trib. Torino 25 luglio 2024); c) alla preservazione dei posti di lavoro nella misura possibile, ai sensi dell'art. 84, co. 2, CCII;

- in definitiva, sussistono i presupposti per l'apertura del concordato preventivo;

- precisato, comunque, che il giudizio di ammissibilità della proposta sarà oggetto di riesame approfondito e circostanziato nell'ulteriore corso della procedura sulla scorta degli accertamenti demandati al Commissario giudiziale, giacché ogni ulteriore valutazione, anche in punto di ammissibilità, dovrà essere effettuata nell'eventuale fase di omologazione ai sensi dell'art. 112 CCII;

- alla luce del numero di creditori, all'entità del passivo e alla necessità di assicurare tempestività ed efficacia della procedura, assegnando, al contempo, al Commissario giudiziale un termine congruo per la redazione della propria relazione (da depositare in cancelleria almeno 45 giorni prima della data iniziale stabilita per il voto dei creditori ai sensi dell'art. 105, co. 1, CCII), tenuto conto della natura non perentoria del termine di cui all'art. 113 CCII (cfr. Cass. n. 2706/2009), la data iniziale e finale per l'espressione del voto dei creditori può essere stabilita, rispettivamente nel 27/01/2026 e nel 16/02/2026 (per una durata di venti giorni, in analogia a quanto precedentemente previsto dall'art. 178, co. 4, l.f.);

- osservato quanto alla somma – ulteriore a quella già versata ai sensi dell'art. 44, co. 1, lett. d, CCII – che la proponente dovrà depositare ai sensi dell'art. 47, co. 2, lett. d, CCII, non vi sono ragioni per discostarsi dal 50% (arrotondato per difetto) delle spese che si presumono necessarie per l'intera procedura (secondo quanto indicato nel piano e che possono forfettariamente quantificarsi – al lordo di tutti gli accessori di legge spettanti al Commissario giudiziale e all'eventuale stimatore, oltre che delle spese connesse alla gestione informatica della procedura e della relativa casella p.e.c. e alla pubblicità di cui all'art. 91 CCII – nell'importo di € 230.000,00), che l'importo dovrà essere versato nel termine perentorio di 15 giorni decorrenti dalla comunicazione del presente provvedimento;

visti gli artt. 47 e 84 ss. CCII,

dichiara

aperta la procedura di concordato preventivo instaurata dalla debitrice COSTRUZIONI BALDELLI S.R.L. (C.F. 00414430553), con sede legale in Terni, Piazza Europa n. 5;

nomina

giudice delegato la dott.ssa Claudia Tordo Caprioli;

conferma

quale Commissario giudiziale il dott. Leonardo Proietti, professionista iscritto all'albo di cui all'art 356 CCII e in possesso dei requisiti di cui all'art. 358 CCII;

stabilisce

che i creditori potranno esprimere il proprio voto a partire dal 27/01/2026 (data iniziale) e fino al 16/02/2026 (data finale), mediante comunicazione a mezzo p.e.c. inviata al Commissario giudiziale, ai sensi dell'art. 107, co. 1 e 8, CCII;

fissa

il termine di dieci giorni, a decorrere dalla ricezione della comunicazione del presente decreto, per la comunicazione del presente decreto ai creditori da parte del Commissario giudiziale ai sensi dell'art. 104, co. 2, CCII;

dispone

che la società proponente consegni al Commissario giudiziale, entro e non oltre sette giorni dal ricevimento della comunicazione del presente decreto, copia informatica o su supporto analogico delle scritture contabili e fiscali obbligatorie, per le finalità di cui agli artt. 92, co. 3, 103 e 104, co.1, CCII;

fissa

il termine perentorio di 15 giorni, a decorrere dalla ricezione della comunicazione del presente decreto, per il deposito da parte della società proponente della somma (ulteriore a quella già versata ai sensi dell'art. 44, co. 1, lett. d, CCII) di € 230.000,00 mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, con espresso avvertimento che, in caso di mancato o intempestivo deposito, il Commissario giudiziale riferirà immediatamente al Tribunale ai sensi e per le finalità di cui all'art. 106 CCII;

dispone

che il Commissario giudiziale proceda

- immediatamente all'adempimento di cui all'art. 103 CCII;
- alle verifiche e alle comunicazioni di cui all'art. 104 CCII;
- alle operazioni di cui all'art. 105 CCII e, in particolare, depositi nel fascicolo telematico la relazione ivi prevista almeno 45 giorni prima della data iniziale stabilita per il voto dei creditori; copia della relazione sarà trasmessa al Pubblico Ministero in sede;
- informi i soggetti indicati all'art. 107, co. 4, CCII dei diritti loro accordati, da esercitarsi almeno 10 giorni prima della data iniziale stabilita per il voto a mezzo p.e.c. indirizzata al Commissario giudiziale;
- almeno 7 giorni prima della data iniziale stabilita per il voto depositi la relazione definitiva di cui all'art. 107, co. 6 CCII e la comunichi ai creditori, al debitore e agli altri interessati;

dispone

quali obblighi informativi, che la società proponente dovrà adempiere con periodicità mensile a far data dal ricevimento della comunicazione del presente decreto, mediante deposito nel fascicolo telematico (e contestuale invio al Commissario giudiziale),

1. una relazione sulla situazione economico-patrimoniale e finanziaria dell'impresa (che entro il giorno successivo dovrà essere iscritta nel Registro delle Imprese su richiesta del Cancelliere);
2. una relazione riepilogativa degli atti di ordinaria e straordinaria amministrazione compiuti nel periodo di riferimento (compresi i pagamenti), sottoscritte dal debitore e dal consulente contabile;

invita

il Commissario giudiziale a relazionare con la medesima periodicità (mensile) in merito al contenuto delle predette relazioni (e della documentazione ad esse allegata) entro dieci giorni dal relativo deposito, ovvero a segnalare immediatamente al Tribunale l'eventuale violazione, anche sotto il profilo della scadenza, dei suddetti obblighi informativi;

dispone

che, se il debitore possiede beni immobili o altri beni soggetti a pubblica registrazione, il presente decreto sia trascritto nei relativi pubblici registri a cura del Commissario giudiziale, ai sensi dell'art. 93 CCII;

manda

alla Cancelleria per l'immediata comunicazione del presente decreto alla società proponente, al Commissario giudiziale e al P.M. in sede, nonché per la trasmissione dello stesso al Registro delle Imprese ai fini della sua iscrizione, ai sensi del combinato disposto degli artt. 45 e 47, co. 3, CCII.

Così deciso nella camera di consiglio del 13.11.2025

Il Presidente
(*dott.ssa Emilia Fagnoli*)