



TRIBUNALE DI TERNI

UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI

Il g.d.,

letta l'istanza ex art. 46 CCII depositata in data 13/11/2025 dalla [REDACTED]

[REDACTED] la quale chiede di essere autorizzata a stipulare i contratti definitivi di compravendita immobiliare con [REDACTED]

[REDACTED] in esecuzione dei preliminari con costoro già sottoscritti;

letto il parere favorevole del commissario giudiziale depositato il 27/11/2025;

visto il decreto di apertura del concordato preventivo depositato il 18/11/2025 per cui è competente sull'istanza il giudice delegato;

premesso

- che dalla data di presentazione della domanda di accesso al concordato preventivo e fino all'omologazione il debitore conserva l'amministrazione del suo patrimonio nei limiti dell'art. 94 CCII;
- che in data 29/05/2025 sono stati depositati piano e proposta concordatari;
- che, quindi, la stipula di un contratto preliminare di compravendita dopo il deposito del piano e della proposta concordatari è soggetta ad autorizzazione dell'autorità giudiziaria, previo parere del commissario giudiziale, ai sensi dell'art. 94, co. 2 e 3, CCII in quanto atto eccedenti l'ordinaria amministrazione;
- che: (1) il contratto preliminare di compravendita immobiliare del 19/04/2022 con la Carovigno s.r.l. ha ad oggetto gli immobili individuati al N.C.E.U. del Comune di Terni al foglio 84, part. 1266, sub. 24 ad uso ufficio e numero 4 posti auto individuati ai subb. 59, 60, 61 e 62, al prezzo di € 290.000,00 (di cui € 220.000,00 già versati) il cui valore è stato attribuito dal geom. Ubaldi in € 290.200,00; (2) il preliminare di compravendita immobiliare del 10/10/2025 stipulato con Nicoletta Ambrogi ha ad oggetto l'immobile sito in Terni, Via Romagnosi n. 3-5-7, identificato al N.C.E.U. del Comune di Terni al foglio 108, part. 390, sub. 42, cat. A/2 e sub. 78 (box auto al piano S1), cat. C/6, al prezzo di € 255.000,00 il cui valore è stato attribuito dal geom. Ubaldi in € 188.425,00; (3) il preliminare di compravendita immobiliare del 05/09/2025 stipulato con Nicola Astolfi ha ad oggetto il garage sito in Terni, Strada di Cardeto n. 55- 69, identificato al N.C.E.U. del Comune di Terni al foglio 84, part. 1627, sub. 66, al prezzo di € 15.000,00 il cui valore è stato attribuito dal geom. Ubaldi in € 7.600,00; (4) il preliminare di compravendita immobiliare del 21/07/2025 stipulato con Mirco Massarelli ha ad oggetto l'immobile sito in Terni, Via Romagnosi n. 3-5-7, primo piano, identificato al N.C.E.U. del Comune di Terni al foglio 108, particella 390, sub 53 e sub. 116, cat. C/6, al prezzo di € 120.000,00 il cui valore è stato attribuito dal geom. Ubaldi in € 101.800,00; (5) il preliminare di compravendita immobiliare del 08/07/2025 stipulato con Ilaria Sciarra ha ad oggetto l'immobile sito in Terni, Via Nazario Sauro n. 3, primo piano, identificato al N.C.E.U. del Comune di Terni al foglio 107, particella 572, sub 19, categoria A/10, al prezzo di € 105.000,00 il cui valore è stato attribuito dal geom. Ubaldi in € 74.400,00;

considerato

- che la violazione dell'art. 94 CCII può determinare la revoca del decreto *ex art. 47 CCII* di apertura del concordato preventivo ai sensi dell'art. 106, co. 2, CCII per compimento di atti non autorizzati;

- che gli "atti astrattamente qualificabili di ordinaria amministrazione, se compiuti nel normale esercizio di un'impresa in bonis possano assumere un diverso connotato se compiuti nell'ambito di una procedura concordataria, laddove gli stessi investano interessi del ceto creditorio o incidano negativamente sulla procedura concorsuale perché, ad esempio, sottraggono beni alla disponibilità degli stessi ovvero ostacolano o ritardano la procedura di liquidazione nel caso di concordato con cessione dei beni" (così in Cass. n. 14713 del 29/05/2019);

- che la *ratio* dell'art. 94 CCII è di tutelare la massa dei creditori (come si evince dal comma 3), i cui interessi, nella specifica circostanza, potrebbero non apparire pregiudicati dai negozi sottoscritti dalla debitrice e, di converso, questi ultimi potrebbero risultare coerenti con il piano concordatario (o meglio, anticipatori dello stesso);

- che la mancanza di autorizzazione dell'autorità giudiziaria non comporta, però, l'automatica revoca del concordato preventivo, dovendo il Tribunale scrutinare il conseguente pregiudizio per il soddisfacimento dei creditori concorsuali;

- che, al pari del previgente art. 167 l.f., l'art. 106, co. 2, CCII consente anche di affermare che un atto straordinario non autorizzato possa, a rigore, essere favorevole per la massa dei creditori concorsuali e, pertanto, non giustificare un provvedimento di revoca, dovendo il Tribunale valutare la corrispondenza dell'atto rispetto al piano e, dunque, la sua utilità in funzione dell'obiettivo soddisfacimento dei creditori;

- che, tuttavia, è lo stesso legislatore a presumere una loro intrinseca dannosità in caso di mancata autorizzazione giudiziale, per cui grava sull'imprenditore ammesso alla procedura negoziale l'onere di dimostrare che, nonostante la mancata autorizzazione giudiziale, l'atto previsto dall'art. 94 CCII risponde a criteri ragionevole apprezzamento per la tenuta del piano concordatario e non determina conseguenze pregiudizievoli per gli interessi dei creditori (cfr. Cass. n. 16808/2019 in relazione ai previgenti artt. 106 e 173 l.f.);

- che l'accertamento in ordine alla revoca del concordato preventivo per la stipula non autorizzata dei contratti preliminari subb. 2, 3, 4 e 5 è rimesso al Tribunale, dinanzi al quale l'impresa deve essere convocata;

osservato

- che il contratto sub. 1 è stato, invece, sottoscritto in data 19/07/2022 (poi modificato in data 08/04/2024) dall'imprenditore - prima del deposito del piano e della proposta concordataria - ed è munito di data certa (cfr. fatture e note di credito trasmesse all'Agenzia delle Entrate e allegate all'istanza) essendo, così, opponibile al ceto creditorio;

- che l'alienazione di beni immobili, anche se in esecuzione di un contratto preliminare, si qualifica come un atto di straordinaria amministrazione (art. 94, co. 2, CCII);

- che il comma 5 dell'art. 94 prevede che la vendita di singoli beni (tra la presentazione della domanda di accesso al concordato e l'omologa) debba esser realizzata tramite procedure competitive, previa effettuazione di stima e adeguata pubblicità;

- che la specifica fattispecie sub. 1 rientra, però, nel perimetro operativo dell'art. 91, co. 2, CII, che estende la disciplina del comma 1 anche quando "prima dell'apertura della procedura di

concordato, il debitore ha stipulato un contratto che comunque abbia la finalità del trasferimento non immediato [...] di specifici beni aziendali”;

- che l'apparente antinomia tra l'art. 91 e l'art. 94, co. 5, è stata recentemente risolta dal correttivo *ter*, aggiungendo il comma 6 *bis* (art. 94), in base al quale se il piano comprende un'offerta irrevocabile da parte di un soggetto “già individuato” si applica la disciplina sulle offerte concorrenti;
- che la Carovigno s.r.l. era già stata individuata come promittente acquirente nel piano concordatario (pag. 1) ai sensi dell'art. 91 CCII (piano che, così, comprende un'offerta irrevocabile da parte di un soggetto “già individuato”);
- che la procedura di offerte concorrenti di cui all'art. 91 CCII è in grado di contemperare i principi fondamentali di pubblicità e competitività delle vendite nelle procedure concorsuali con la necessità del più rapido e snello svolgimento di una competizione finalizzata alla cessione degli *assets* aziendali (cfr. Trib. Bolzano del 9.6.2023 e Trib. Torino del 25.7.2024);
- che può affermarsi la funzionalità dell'atto di straordinaria amministrazione in questione al miglior soddisfacimento dei creditori, avuto riguardo alla celere *dismissione* del bene in termini (economici) corrispondenti al prezzo di stima, per cui possono considerarsi rispettati i presupposti di cui all'art. 94, co. 3, CCII con riferimento al contratto sub. 1;
- che, nonostante la necessità di convocazione del debitore dinanzi al Collegio, non può non concedersi l'autorizzazione alla stipula del contratto definitivo sub. 1, considerata l'opponibilità del preliminare di compravendita con scadenza al 31/12/2025, il versamento della quasi integralità del prezzo (€ 220.000) e il rischio di pregiudizi economici (a danno dei creditori) legati a pretese risarcitorie della promittente acquirente, al di là dell'obbligo di restituzione dell'acconto già versato;
- che gli atti eccedenti l'ordinaria amministrazione non autorizzati dall'autorità giudiziaria sono, invece, inefficaci nei confronti del ceto creditore;

visti gli artt. 46, 91, 94, 106 CCII,

p.q.m.

autorizza la stipula del contratto definitivo di compravendita con la Carovigno s.r.l. (sub. 1), previo esperimento della procedura di cui all'art. 91 CCII nei termini seguenti;

dispone, a tal fine, che il Commissario giudiziale provveda per tale operazione di compravendita immobiliare,

(a) a pubblicare per almeno 10 giorni prima della scadenza del termine, tramite inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia di cui all'art. 490 c.p.c., su almeno due siti internet specializzati e su un quotidiano di informazione locale avente rilevante diffusione nella zona interessata (il “*Corriere dell’Umbria*”, “*Il Messaggero – ed. Umbria*”, “*Repubblica – ed. Roma*”, etc.) un avviso contenente un invito a manifestare entro il 30/12/2025 (previo rilascio da parte del Commissario giudiziale, a tutti i creditori o terzi che ne facciano richiesta e che assumano gli opportuni obblighi di riservatezza, di tutte le informazioni utili a tale scopo), interesse alle operazioni di compravendita di cui all'istanza ad un prezzo minimo almeno pari a quello offerto dalla promittente acquirente, all'indirizzo pec che verrà indicato dal Commissario Giudiziale, depositando al termine una relazione sull'esito;

(b) nel caso in cui pervengano offerte o manifestazioni di interesse entro il predetto termine, a riferire al giudice delegato ai sensi dell'art. 91, co. 3, CCII;

ASTE
GIUDIZIARIE®

fissa dinanzi al Collegio l'udienza del **12/01/2026 ore 13,00** per ogni determinazione in ordine ai presupposti di cui all'art. 106 CCII.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si comunichi alla debitrice e al commissario giudiziale.

Terni, 11/12/2025

Il giudice delegato

(dott.ssa Claudia Tordo Caprioli)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009