

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
SEZIONE XIV – PROCEDURE CONCURSUALI

DECRETO EX ART. 47 CCII

**Procedimento Unitario: Tenute dei F.lli G. e L. Ciotola s.r.l. Agricola n. 858-2/2023**

**Giudice Delegato: dott. Barbara Perna**

**Commissario Giudiziale: dott. Angelo Novellino**

Il Tribunale di Roma, riunito in camera di consiglio nelle persone dei magistrati:

dott. Stefano Cardinali	presidente
dott. Vittorio Carlomagno	giudice
dott.ssa Barbara Perna	giudice relatore

ha emesso il seguente:

**DECRETO**

Con ricorso del 8 novembre 2023 la SOCIETA' TENUTE DEI FRATELLI G. e L. CIOTOLA s.r.l. AGRICOLA proponeva domanda di accesso alla regolazione concordata con riserva ex art. 44 n.1 CCII con richiesta di adozione di misure protettive ai sensi dell'art. 54 CCII n. 858/2023;

Con decreto emesso in data 22.11. 2023 il Tribunale, ha ritenuto la propria competenza territoriale in quanto la società proponente ha sede in Roma via Castellina in Chianti n. 7, ha assegnato alla ricorrente termine di gg. 60 per il deposito della proposta di concordato, nominando quale commissario il dott. Angelo Novellino;

Nel termine assegnato (in data 8 gennaio 2024) la società proponente ha depositato la proposta definitiva insieme con il piano concordatario, la relazione di asseverazione e la documentazione di legge, successivamente integrata e modificata a seguito del parere del commissario giudiziale.

Ciò premesso, udita la relazione del giudice delegato in ordine alla proposta ed al piano, letta la relazione del professionista ed il parere del Commissario Giudiziale si osserva quanto segue.

**a) L'attività commerciale della proponente e la genesi della crisi**

Allo stato attuale l'attività principale e prevalente è quella di commercializzazione verso terzi clienti di beni vinicoli prodotti per la maggior parte da terzi fornitori – attività che dunque rientra nel novero delle attività che caratterizzano la Società quale imprenditore commerciale ex art. 2195 c.c. -, oltre all'attività di hospitality e degustazione vini presso la Masseria Leanzi.



In altri termini l'attività principale consiste nell'attività di hospitality per il tramite della gestione della Masseria Leanzi e nella vendita (e, in minima parte, nell'imbottigliamento) presso terzi clienti di prodotti vinicoli acquistati dalla Società e non già prodotti dalla stessa. Dunque il vino non è prodotto dalla ricorrente ma da soggetti terzi ed ancora soggetti terzi si occupano, per il più, di procedere all'imbottigliamento. Non siamo di fronte dunque ad una attività agricola né intrinsecamente né per connessione.

La crisi della Società è dovuta sostanzialmente al mancato incasso di ingenti crediti commerciali nei confronti di clienti situati nell'est Europa, che ha portato ad un deficit di liquidità.

In particolare, la nota epidemia da Covid-19, oltre ad aver comportato la chiusura forzata dell'attività per un consistente periodo ed un relativo calo degli incassi, ha fatto scaturire un crollo di fatturato conseguente alla contrazione dei consumi dei vini nel canale c.d. Hotellerie – Restaurant – Cafè (Ho.Re.Ca.).

Inoltre, ulteriore fattore scatenante la crisi che la Società sta attraversando è rinvenibile nel crollo dei prezzi di mercato delle uve IGP Primitivo e IGP Negroamaro, con una riduzione dei prezzi di oltre il 70% il che ha comportato ingenti perdite per la Società.

#### **b) Il piano concordatario**

Il concordato proposto può qualificarsi con continuità aziendale e liquidatorio, per le ragioni di seguito riassunte:

la ricorrente avanza una proposta sulla base di un piano in continuità in parte diretta, in parte indiretta ai sensi dell'art. 84 secondo comma CCII, in uno con la cessione di beni ritenuti non strategici, realizzo di crediti e nuova finanza messa a disposizione da parte dei soci. In particolare dal continuità diretta riguarderà l'attività di hospitality per il tramite della gestione della Masseria Leanzi, dalla attività agricola eseguita dalla società, mentre la continuità indiretta prevede l'acquisizione di flussi dal canone di affitto del ramo commerciale sottoscritto tra la Tenute Ciotola e la società Ciotola Winery s.r.l., nonché dai flussi derivanti dal canone di affitto di cui al contratto di sublocazione della "sala degustazione" tra le Tenute Ciotola e la Ciotola Winery s.r.l.s.

Infine è prevista la definizione del debito nei confronti dell'Erario e degli Istituti Previdenziali ai sensi dell'art. 88 CCII

Il Piano postula che il concordato sia omologato entro il 31 dicembre 2024 e che abbia esecuzione sino al 31 dicembre 2028, con una durata di cinque anni dal deposito della presente domanda.



In particolare, le linee di intervento sinteticamente illustrate sopra, secondo l'assunto del Piano, dovrebbe essere in grado di procurare in favore dei creditori la cifra pari ad € 878.853, così divisa:

(i) **componente di continuità diretta e indiretta**, composta da: (a) flussi di continuità diretta: (a.1.) flussi derivanti dalla attività di hospitality; (a.2.) flussi derivanti dall'attività agricola; (b) flussi di continuità indiretta: (b.1.) flussi derivanti dal canone di affitto di cui al contratto di affitto del "ramo commerciale"; (b.2.) flussi derivanti dal canone di affitto di cui al contratto di sublocazione della "sala degustazione". Il tutto pari ad € **641.464**;

(ii) **componente liquidatoria**: incasso vendita della Multiproprietà Cortina pari ad € 30.000,00 entro il 31 dicembre 2025;

(iii) incasso dei crediti commerciali pari ad € 140.387;

(iv) uso della liquidità esistente pari ad € 9.002;

(v) indennizzo da parte della Winery per i contratti di leasing e/o finanziamento e relativi beni sottostanti pari ad € 8.000 (all. l) con previsione di pagamento (a) quanto ad Euro 4.000,00 entro il 12 dicembre 2024; (b) quanto ad Euro 2.000,00 entro il 12 dicembre 2025; (c) quanto ad Euro 2.000,00 entro il 12 dicembre 2026;

(vi) "nuova finanza" messa a disposizione da parte dei Soci pari ad € 50.000,00 (all. m) da corrispondere entro il sessantesimo giorno successivo al passaggio in giudicato del provvedimento di omologazione.

Lo scenario concordatario sopra descritto ha quale componente fondamentale i flussi derivanti dalla continuità sia diretta che indiretta. Tali flussi compongono gran parte dell'attivo concordatario e sarebbero assenti nello scenario liquidatorio.

### **c) La proposta ai creditori**

Il passivo della Società, alla data del deposito della domanda in bianco (9 novembre 2023), ammonta ad € 4.806.748, oltre spese di giustizia in prededuzione come descritte nel Piano.

L'attivo concordatario che verrebbe a ricavarsi come descritto dal Piano ammonta ad € 878.853.

In virtù delle spese prededucibili e spese di procedura presumibili (i.e. spese dei professionisti della procedura, spese del Commissario giudiziale ecc.), delle varie classi dei creditori formate secondo le disposizioni normative vigenti, degli eventuali privilegi vantati, la Società ha elaborato le seguenti classi di creditori e le rispettive percentuali e tempistiche di pagamento che vanno ad integrare gli estremi della proposta concordataria:

#### **A) Crediti prededucibili**

**Classe 1:** composta dai creditori prededucibili. In particolare dai crediti derivanti dal compenso degli organi della procedura (Commissario giudiziale, coadiutori) e dei professionisti della



procedura per il 75% dell'importo. Per essi si prevede la soddisfazione del credito al 100% e alla scadenza della relativa obbligazione. In virtù della natura prededucibile e della soddisfazione integrale, essi sono esclusi dal voto;

B) Crediti assistiti da privilegio generale e soddisfatti entro 180 giorni dall'omologa

**Classe 2:** composta dai creditori soddisfatti entro 180 giorni dall'omologa e composta da:

- (i) creditori privilegiati ex art. 2751 bis n. 1 (crediti dei lavoratori dipendenti della Società) Per essi si prevede la soddisfazione del credito al 100%. In virtù della soddisfazione integrale e delle tempistiche di pagamento entro i 30 giorni dall'omologa, essi sono esclusi dal voto;
- (ii) creditori privilegiati ex art. 2751 bis n. 2 (crediti dei professionisti autonomi e prestatori d'opera intellettuale) Per essi si prevede la soddisfazione del credito al 100% entro 180 giorni dall'omologa. In virtù della soddisfazione integrale e delle tempistiche di pagamento, essi sono esclusi dal voto;
- (iii) il residuo 25% del credito dei professionisti della procedura di cui alla Classe 1. Per essi si prevede la soddisfazione del credito al 100% entro 180 giorni dall'omologa. In virtù della soddisfazione integrale e delle tempistiche di pagamento, essi sono esclusi dal voto;
- (iv) creditori privilegiati ex art. 2751 bis n. 5 (crediti delle imprese artigiane e delle società e di enti cooperative di produzione e lavoro per i corrispettivi dei servizi prestati e della vendita di manufatti. Per essi si prevede la soddisfazione del credito al 100% entro 180 giorni dall'omologa. In virtù della soddisfazione integrale e delle tempistiche di pagamento, essi sono esclusi dal voto;

C) Crediti assistiti da privilegio generale e soddisfatti oltre 180 giorni dall'omologa

**Classe 3:** composta dai creditori soddisfatti oltre 180 giorni dall'omologa e nei limiti del valore di liquidazione (valore risultante dalla Relazione ex art. 84, co. 5, CCII) e quindi da:

- (i) creditori privilegiati ex art. 2751 bis n. 5 bis (crediti delle società cooperative agricole e dei loro consorzi per i corrispettivi della vendita dei prodotti) Per essi si prevede la soddisfazione del credito vantato nei limiti del valore di liquidazione (valore risultante dalla Relazione ex art. 84, co. 5, CCII), pari al 100% del credito, entro il 31.12.2025. In virtù della relativa soddisfazione del credito al 100% ma della soddisfazione oltre 180 giorni dall'omologa, essi sono ammessi al voto;

**Classe 4:** composta dai creditori soddisfatti oltre 180 giorni dall'omologa e nei limiti del valore di liquidazione (i.e. valore risultante dalla Relazione ex art. 84, co. 5, CCII) composta dal Fondo Rischi in virtù della garanzia statale vantata da alcuni istituti di credito su importi concessi alla



Società. In virtù del fatto che il debito privilegiato ex art. 9, co. 5, d.lgs. 123/1998 verrebbe ad esistenza solamente al momento dell'escussione della garanzia, si prevede un mero Fondo per l'eventuale (presumibile) escussione della garanzia restando inteso che, qualora il debito privilegiato non dovesse venire ad esistenza, la somma stanziata sarà devoluta nei confronti delle ulteriori classi di creditori seguendo il relativo ordine dei privilegi.

Per l'eventualità in cui il debito privilegiato venisse ad esistenza, si prevede la soddisfazione del credito pari a 24,1% (soddisfazione nei limiti del valore risultante dalla Relazione ex art. 84, co. 5, CCII) entro il 31.12.2026. Il restante importo è degradato a chirografo e seguirà la sorte prevista dalla successiva classe. In virtù della relativa soddisfazione del credito e delle relative tempistiche di pagamento, essi sono ammessi al voto.

D) Crediti privilegiati degradati a chirografo

**Classe 5:** composta dai crediti di cui alla Classe 4 (i.e. privilegio ex art. 9 d.lgs. 123/1998) degradata a chirografo in virtù della parziale soddisfazione prevista. Ribadendo quanto sopra detto in merito all'esistenza del debito e relative conseguenze, si prevede per la parte degradata la relativa soddisfazione del credito al 10% entro il 31.12.2026.

In virtù della relativa soddisfazione del credito e delle relative tempistiche di pagamento, essi sono ammessi al voto.

**Classe 6:** composta dai crediti previdenziali (INAIL, INPS ecc.) ex art. 2753, 2778 n. 1, degradati a chirografo per l'intero e oggetto di transazione ex art. 88 CCII. Per tale classe si prevede la relativa soddisfazione del credito al 9,5% entro il 31.12.2026. In virtù della relativa soddisfazione del credito e delle relative tempistiche di pagamento, essi sono ammessi al voto;

**Classe 7:** composta da:

- (i) i crediti erariali privilegiati ex art. 2752, co. 1, c.c. e art. 2778 n. 18 c.c. degradati a chirografo per l'intero e oggetto di transazione ex art. 88 CCII. Si prevede la soddisfazione del credito al 9% entro il 31.12.2026;
- (ii) Fondo Rischi e oneri per i crediti erariali privilegiati ex art. 2752, co. 3 e art. 2778 n. 19 – IVA c.c. degradati a chirografo per l'intero e oggetto di transazione ex art. 88 CCII. In particolare, per tale classe si prevede l'apposizione di Fondo Rischi in virtù dell'avviso di accertamento notificato alla Società. Il Fondo viene previsto in via precauzionale e per l'intero dell'importo qualora il credito dell'erario dovesse ritenersi definitivo in virtù del ricorso avverso il suddetto avviso di accertamento. Per tale classe si prevede la relativa soddisfazione del credito al 9% entro il 31.12.2026. In virtù della relativa soddisfazione del credito e delle relative tempistiche di pagamento, essi sono ammessi al voto.



**Classe 8:** composta dai crediti per tributi locali privilegiati ex art. 2752, co. 4, c.c. e art. 2778 n. 20 c.c. degradati a chirografo per l'intero. Si prevede per tali crediti la soddisfazione al 8,5% entro il 31.12.2026 e sono ammessi al voto;

E) Crediti chirografi

**Classe 9:** composta dai crediti chirografari vantati dagli Istituti di credito garantiti da terzi. Per tale classe si prevede la relativa soddisfazione del credito all'8% in due tranches (la prima entro il 31.12.2027; la seconda entro il 31.12.2028). In virtù della relativa soddisfazione del credito e delle relative tempistiche di pagamento, essi sono ammessi al voto;

**Classe 10:** composta dai crediti chirografi vantati dalle c.d. imprese minori. Per tale classe si prevede la relativa soddisfazione del credito all'8% in due tranches (la prima entro il 31.12.2027; la seconda entro il 31.12.2028). In virtù della relativa soddisfazione del credito e delle relative tempistiche di pagamento, essi sono ammessi al voto;

**Classe 11:** composta dagli altri crediti chirografi. Per tale classe si prevede la relativa soddisfazione del credito al all' 8% in due tranches (la prima entro il 31.12.2027; la seconda entro il 31.12.2028). In virtù della relativa soddisfazione del credito e delle relative tempistiche di pagamento, essi sono ammessi al voto;

**Classe 12:** composta dai crediti vantati dai soci per finanziamenti e altri soggetti "in conflitto di interesse". In particolare, anche al fine della bontà della proposta concordataria e del miglior soddisfacimento dei creditori, il credito vantato dalla società F.c. Invest & Trading (società il cui socio e amministratore unico è il dott. Francesco Ciotola – padre dell'AU della Società), si viene a porre quale credito postergato e che non otterrà soddisfazione (come i crediti vantati dai soci). Classe, naturalmente, non ammessa al voto.

Inoltre, si prevede un Fondo Rischi per i creditori chirografari pari ad € 53.229 per eventuali differenze di soddisfacimento qualora in corso di procedura dovessero rilevarsi delle inesattezze in merito ai crediti da soddisfare.

La formazione delle suddette classi e la relativa soddisfazione sembra essere effettuata nel rispetto della posizione giuridica e interessi economici omogenei e delle regole di absolute priority rule e relative priority rule, con degradamento a chirografo per i crediti muniti di cause di prelazione per la parte che nello scenario liquidatorio non riceverebbe soddisfacimento.

#### **d) Il parere del commissario**

Il Commissario ha reso un articolato parere all'esito di un proficuo confronto con la società, che ha portato a chiarimenti e integrazioni da parte della società proponente. All'esito della documentazione integrativa ricevuta e dei chiarimenti forniti il Commissario ha espresso parere favorevole all'ammissione. In particolare in ordine al piano e alla proposta ha ritenuto rispettati



i presupposti dettati dall'art. 84 e 85 CCII e in riferimento alla attestazione ha ritenuto che la relazione fosse supportata da un iter argomentativo esaustivo, logico e coerente, tale da consentire al Tribunale di esprimere le proprie valutazioni ex art. 47 comma 1 CCII.

**e) Le spese di procedura**

Quanto alle spese, considerato che non si prevede la nomina di un liquidatore – il piano prevede la vendita di un solo bene strategico per la quale è stata acquisita un'offerta irrevocabile da parte dei soci, con conseguente applicazione dell'art. 91 CCII – il deposito può essere allo stato limitato al 30% dei valori medi del compenso del commissario giudiziale, impregiudicata ogni determinazione finale sul suo definitivo ammontare e fatte salve eventuali integrazioni che potranno essere successivamente disposte, nonché eventuali differenti spese di procedura che dovessero essere eseguite.

Alla luce di quanto sopra, il Collegio:

valutata la sussistenza dei presupposti e delle condizioni di cui all'art. 84 CCII, trovandosi la società in stato di insolvenza, avuto particolare riguardo ai dati esposti nella situazione patrimoniale, economico e finanziaria ex art. 87, comma 1, lett. a), CCII, depositata e alle evidenze delle scritture contabili depositate ex art. 39, comma 1, CCII;

constatato il deposito del piano e della proposta di concordato;

letto il parere del commissario giudiziale;

ritenuta la completezza della documentazione depositata, in conformità alle previsioni di cui agli artt. 39 e ss. e 84 e ss. CCII, anche con riguardo all'indicazione analitica delle modalità e dei tempi di adempimento della proposta nonché relativamente all'utilità che il proponente si obbliga ad assicurare a ciascun creditore;

osservata la conformità dei contenuti formali e sostanziali del piano alle previsioni dell'art. 87, commi 1 e 2, CCII;

rilevata l'adeguatezza e sufficiente completezza della relazione ex art. 87, comma 3, CCII, redatta da professionista in possesso dei requisiti di legge;

ritenuta la non alterazione dell'ordine delle cause legittime di prelazione e la correttezza dei criteri di formazione delle diverse classi, con particolare riguardo alle previsioni di cui all'art. 85 CCII, posto che la suddivisione dei creditori concorsuali e la differenziazione dei trattamenti riservati alle singole classi trova ragionevole giustificazione nella omogeneità della posizione e degli interessi degli appartenenti a ciascuna di esse;

ritenuta la ritualità della proposta di concordato in continuità aziendale e la non manifesta inidoneità del relativo piano alla soddisfazione dei creditori, come prospettata dal debitore, e alla conservazione dei valori aziendali;



visti gli artt. 47, 91, 104, 107 e 108 del codice della crisi

dichiara

aperta la procedura di concordato preventivo di SOCIETA' TENUTE DEI FRATELLI G. e. L. CIOTOLA s.r.l. AGRICOLA (C.F. 02339770741), con sede in Roma via Castellina in Chianti n.7;

nomina giudice delegato per la procedura di concordato la dottoressa Barbara Perna;

conferma il commissario giudiziale nella persona del dott. Angelo Novellino;

delega

al giudice delegato l'emissione del decreto ex art. 91 CCII in ordine all'offerta irrevocabile da parte dei soci Luigi Ciotola e Giuseppe Ciotola per l'acquisto del bene non strategico (Multiproprietà presso Hotel Alaska a Cortina) prevista nel Piano;

stabilisce

la data iniziale del **15 luglio 2024** e la data finale del **22 luglio 2024** per l'espressione del voto dei creditori, che dovrà avvenire a mezzo di posta elettronica certificata ai sensi dell'articolo 107 del codice della crisi e nel rispetto del contraddittorio come previsto e disciplinato dagli artt. 107 e 108 CCII;

assegna

termine fino al **10 aprile 2024** ai sensi dell'art. 47 comma secondo lettera c) del codice della crisi al Commissario Giudiziale per la comunicazione del presente decreto ai Creditori;

fissa

il termine perentorio di 15 giorni dalla comunicazione del presente decreto, per il deposito, a cura del debitore, nella cancelleria del tribunale della somma di € 22.000, pari a circa il 30 % dell'importo per spese che si presumono necessarie per l'intera procedura;

ordina

la comunicazione del presente decreto al pubblico ministero e ai richiedenti la liquidazione giudiziale dell'impresa ammessa al concordato, qualora presenti;

ordina

altresì, la pubblicazione per estratto del presente decreto, a cura della cancelleria, nel Registro delle Imprese, ai sensi dell'articolo 45 CCII;

Roma, nella camera di consiglio del 20 marzo 2024

Il Presidente  
dott. Stefano Cardinali

