

TRIBUNALE DI NAPOLI

- VII Sezione Civile -

Riunito in camera di consiglio nelle persone dei seguenti magistrati:

dr. Gian Piero Scoppa	Presidente
dr. Francesco Paolo Feo	Giudice relatore
dr. Marco Pugliese	Giudice

nel procedimento unitario n. 423/2025 in cui è proposta domanda di concordato preventivo dalla IMMOBILIARE DI COSTANZO S.R.L. ai sensi degli artt. 44 e 84 ss. c.c.i.i., ha emesso il seguente

DECRETO

letti gli atti del fascicolo;

verificato che la società ricorrente, nel rispetto dei termini concessi, con decreto del Tribunale emesso ai sensi dell'art. 44 CCII, come successivamente prorogato, ha depositato la documentazione a corredo della domanda di concordato preventivo;

considerato che la società proponente ha presentato un piano industriale volto alla continuità diretta dell'attività imprenditoriale che prevede, quale principale snodo funzionale alla continuità aziendale, la stipula, nella qualità di affittuario, di un contratto di affitto di un ramo di azienda della società RE.MI. (specializzata nel reparto del restauro monumentale e nell'edilizia pubblica) che consentirà – in uno con l'attività tipica della Immobiliare Di Costanzo s.r.l. - di generare flussi per euro 5.657.439 nell'arco concordatario (5 anni), da destinare alla soddisfazione dei creditori; tale previsione di flussi è stata confermata anche in sede di integrazioni del piano. Quest'ultimo prevede inoltre la destinazione ai creditori dei proventi derivanti dal recupero dei crediti vantati dalla società ricorrente: pari ad euro 14.886.842,47, quelli consistenti nei corrispettivi dovuti dai clienti per l'esecuzione dei lavori dell'ambito del c.d. *superbonus*, ma quantificati, quale valore di liquidazione, in euro 2.414.910,02; pari ad euro 12.471.932,00, quelli qualificati come crediti verso altri, derivanti da contratti di cessione di crediti relativi a bonus edili eseguiti in favore di tre società, in ordine alla cui riscossione la ricorrente ha articolato integrazioni nel termine stabilito dal Tribunale; è previsto inoltre, ai fini della soddisfazione dei creditori, l'utilizzo della liquidità esistente, nonché la proposizione di transazione fiscale e previdenziale.

La proposta concordataria – a seguito della precisazione del debito erariale da parte dell'Agenzia - prevede, a fronte di un passivo pari ad euro 52.596.283,93 (comprensivo di tre fondi rischi: di euro 1.534.591,53 a copertura di eventuali ulteriori creditori privilegiati, di euro 674.959,01 a copertura di ulteriori creditori chirografari e di euro 5.000.000 a copertura dei contenziosi in corso di natura chirografaria) e delle spese di procedura, la destinazione alla soddisfazione dei creditori dell'importo di euro 20.239.281,00, da attribuire agli stessi creditori secondo il trattamento e i tempi che verranno di seguito riportati.

I creditori sono suddivisi nelle seguenti classi:

Classe I (composta da crediti per euro 763.284,48): costi della procedura ed altre spese prededucibili; classe non votante; pagata integralmente in unica soluzione, all'omologa;



Classe II (euro 245.334,97): dipendenti per retribuzione e trattamento di fine rapporto; classe non votante; pagamento integrale all'omologa; accantonamento di quanto dovuto a titolo di tfr, vista la prosecuzione del rapporto di lavoro;

Classe III (euro 90.497,16), relativa ai professionisti per la quota assistita da privilegio (25%); classe non votante; pagata integralmente in unica soluzione, all'omologa.

Classe IV (euro 1.836.122,63); professionisti ex art. 2751-bis, numero 2, c.c. civile per i quali il pagamento avverrà entro il 30 aprile 2027 in unica soluzione, con maggiorazione di interessi calcolati al tasso legale dell'1,60 % e pari ad euro 22.033,47; classe votante in virtù del pagamento dilazionato;

Classe V (euro 906.519,70): crediti verso l'INPS per la sorta capitale e per una quota del 50% di sanzioni, al privilegio; Il pagamento, integrale, avverrà entro il 31 dicembre 2027 in unica soluzione, maggiorato di interessi calcolati al tasso legale dell'1,60 % e pari ad euro 14.504,32; classe votante in virtù del pagamento dilazionato;

Classe VI (Agenzia delle Entrate ex articolo 2752, comma 1, per la parte capiente euro 11.928.663,56); Il pagamento avverrà il 31 dicembre 2027 in unica tranche, maggiorato di interessi calcolati al tasso legale dell'1,60% e pari ad euro 190.858,62; classe votante;

Classe VII (Agenzia delle Entrate per la parte incapiente e per le ulteriori componenti ex articolo 2752, comma 2, e articolo 2772; euro 15.321.408,05). Il trattamento di tali crediti è previsto, con soddisfacimento parziale, pari al 9,50 % della sorta capitale, ovvero per euro 1.455.533,76, in unica soluzione entro il 31 dicembre del quinto anno successivo all'omologa, ovvero entro il 31 dicembre 2031; classe votante.

Classe VIII (euro 41.255,81) componente residuale di sanzioni e interessi Inps ed Inail, chirografia per natura; soddisfatta parzialmente nella misura del 9,50 % della sorta capitale, ovvero euro 3.919,30, secondo le percentuali determinate nel piano; pagamento previsto in unica soluzione entro il 31 dicembre del quinto anno successivo all'omologa ovvero entro il 31 dicembre 2031. Classe votante

Classe IX (euro 122.249,00), composta dai crediti delle imprese minori, chirografia; Il pagamento parziale, pari al 6,51% della sorta capitale ovvero euro 7.958,44, è previsto in unica soluzione entro il 31 dicembre del quinto anno successivo all'omologa ovvero entro il 31 dicembre 2031. Classe votante.

Classe X (euro 7.872.431,67), relativa ai creditori chirografari per natura (classe votante), soddisfatti in misura parziale al 6,51% della sorta capitale ovvero euro 355.657,14. Il pagamento è previsto in unica soluzione entro il 31 dicembre del quinto anno successivo all'omologa, ovvero entro il 31 dicembre 2031. Classe votante



Classe XI (euro 5.463.243,36), relativa ai creditori contestati ammessi con riserva (classe votante). Il trattamento economico è subordinato alla definizione dei contenziosi e all'accertamento definitivo del credito. Le somme eventualmente spettanti sono accantonate nei limiti previsti dal piano, 6,51% della sorte capitale ovvero euro 355.657,14, e distribuite solo all'esito favorevole dell'accertamento. Classe votante

Classe XII (euro 568.326,19), dedicata al socio postergato, con soddisfazione pari a zero (classe votante).

considerato che la documentazione prodotta è completa e che la società proponente è in possesso dei requisiti soggetti per accedere alla procedura di concordato preventivo;

dato atto che con le integrazioni alla proposta concordataria la società Immobiliare Di Costanzo s.r.l. ha rivisitato il valore dell'alternativa liquidatoria, prevedendo che l'azione di responsabilità esperibile nei confronti dell'amministratore possa esser avviata dal Commissario giudiziale in seguito all'omologa e che i conseguenti eventuali esiti favorevoli in termini risarcitori andranno a vantaggio dei creditori in conformità con le rispettive ragioni di credito e secondo l'ordine dei privilegi;

considerato che, in conformità alla previsione di cui all'art. 88 c.c.i.i., a causa del dilazionamento del pagamento dei crediti tributari, è stata depositata istanza all'Agenzia delle Entrate di trattamento di tali crediti (cd. transazione fiscale);

ritenuto che il professionista attestatore dottor Palmieri ha, ai sensi dell'art. 87 terzo comma CCII, attestato la veridicità dei dati aziendali e la fattibilità della proposta;

rilevato che il professionista, Dottor Vele, ha attestato il rispetto da parte della società in concordato delle condizioni indicate dall'art. 88, primo e secondo comma, CCII per quanto concerne il trattamento dei crediti tributari e previdenziali, nonché, anche alla luce delle integrazioni addotte, il rispetto delle condizioni di cui agli artt. 84, comma quinto, CCII, in quanto più favorevole rispetto all'alternativa liquidatoria - anche considerando in tale alternativo scenario i possibili risultati derivanti dall'esercizio delle possibili azioni giudiziarie recuperatorie e risarcitorie -, quantificata, nella relazione di integrazione successiva ai rilievi del Tribunale, in euro 15.770.422,75;

- ritenuto in definitiva che la proposta concordataria, allo stato e salva ogni ulteriore e successiva valutazione nelle successive fasi della procedura, appare rituale e non è manifestamente inidonea alla soddisfazione dei creditori, come proposta dal debitore, e alla conservazione dei valori aziendali e non è tale da pregiudicare le ragioni creditorie rispetto all'alternativa della liquidazione giudiziale;

ritenuto che pertanto la procedura di concordataria può trovare apertura;

letto l'art. 47 c.c.i.i.

DICHIARA

Aperta la procedura di concordato preventivo di cui in premessa;

DELEGA

alla procedura il Giudice dr. Francesco Paolo Feo;

NOMINA



Commissario Giudiziale l'avv. Francesca Paola Rinaldi;

STABILISCE

la data iniziale di apertura delle operazioni di voto nel giorno 15 Luglio 2026 e la data finale per l'espressione del voto dei creditori nel giorno 25 Luglio 2026, che andrà espresso con pec da inviare al Commissario Giudiziale;

DISPONE

che il Commissario giudiziale provveda a comunicare a tutti i creditori entro quindici giorni dal suo deposito: copia di questo provvedimento di apertura, nonché copia integrale della proposta di concordato;

il suo indirizzo di posta elettronica certificata (che egli dovrà comunicare al Registro delle Imprese entro dieci giorni dalla nomina), presso il quale – tenuto conto del numero dei creditori, dell'entità del passivo e della necessità di assicurare la tempestività e l'efficacia della procedura – i creditori potranno esprimere il proprio voto;

l'invito a ciascun destinatario a comunicare entro il termine di quindici giorni l'indirizzo di posta elettronica certificata al quale intende ricevere le comunicazioni; l'avvertimento che, in caso di mancata indicazione dell'indirizzo di posta elettronica certificata, tutte le future comunicazioni si perfezioneranno con il deposito in Cancelleria senza ulteriori avvisi;

DISPONE

che il Commissario Giudiziale depositi in Cancelleria la sua relazione *ex art. 105 c.c.i.i.* entro il termine di quarantacinque giorni prima dell'inizio delle operazioni di voto, comunicandola contestualmente agli indirizzi di posta elettronica certificata indicati dai creditori;

e che all'esito della votazione il Commissario provveda agli adempimenti di cui all'art. 110 c.c.i.i.;

ORDINA

alla parte proponente il deposito presso la Cancelleria di questo Tribunale, entro dieci giorni dalla comunicazione di questo decreto, dell'ulteriore somma di 130.000 euro, ai sensi dell'art. 47, comma 2, lett. d);

PROROGA

le misure protettive per tutta la durata della procedura e comunque non oltre il termine di dodici mesi sancito dall'art. 8 c.c.i.i., fermo restando il disposto dell'art. 55 III e V co. c.c.i.i.

Manda alla cancelleria per le comunicazioni e la pubblicazione ai sensi dell'art. 45 c.c.i.i.

Così deciso in Napoli, il 27 Aprile 2026

Il Giudice relatore

dr. Francesco Paolo Feo

Il Presidente

dr. Gian Piero Scoppa

