



TRIBUNALE DI ROMA

Sezione XIV Civile

Il Tribunale di Roma, Sezione XIV Fallimentare, nelle persone dei Magistrati:

Dott.ssa Angela Coluccio Presidente

Dott.ssa Daniela Cavaliere Giudice

Dott.ssa Caterina Bordo Giudice rel.

riunito in Camera di Consiglio, ha pronunciato il seguente

DECRETO

nel procedimento ex artt. 40 e ss. D. Lgs. n. 14/19 iscritto al n. 536 - 3 Procedimento Unitario
dell'anno 2025

considerato che Maiorana Maggiorino s.p.a., con sede in Roma alla Via Luigi Cremani n. 45, ha presentato in data 30/5/2025 domanda prenotativa ex art. 44 D. Lgs. n. 14/19, riservandosi di depositare successivamente la proposta, il piano e gli accordi e la documentazione richiesta dall'art. 39, co. 1 e 2 D. Lgs. n. 14/19;

rilevato che con provvedimento dell'11/6/2025 è stato concesso il termine di giorni 60 per il deposito della proposta, del piano e/o degli accordi ai sensi dell'art. 44, co. 1 D. Lgs. n. 14/19, termine di poi prorogato di ulteriori giorni 60 in data 11/8/2025;

considerato che Maiorana Maggiorino s.p.a. insta per essere autorizzata ad accettare “<<senza far luogo a pubblicità e alle procedure competitive>>, ai sensi dell’art. 94, co. 6, CCI” l’offerta di acquisto di beni mobili per € 70.000,00, oltre IVA, formulata da Potaldo s.r.l.;



rilevato che al riguardo la società istante rappresenta che è stata autorizzata dal Tribunale “l’accettazione della proposta di acquisto dell’immobile sito a CommercCity” per il quale è previsto “il termine del 28.2.2026 (successivamente prorogato al 21.3.2026 e, ora, dopo faticosa negoziazione, al 15.5.2026) per la liberazione dell’Immobile dai beni mobili in esso giacenti ... con la penale di euro 692.500,00”; che “dalla documentazione allegata al ricorso per concordato preventivo ... il valore di liquidazione dei Mobili è stato stimato dal dott. Furia ... pari ad euro 507 mila ..., mentre il costo di smontaggio e stoccaggio semestrale, in ipotesi di necessaria rimozione (al fine di evitare l’applicazione della più onerosa penale di cui sopra), è stato quantificato pari ad euro 431 mila”; che “conseguentemente, nel piano di concordato la componente dell’attivo relativa ai Mobili è stata quantificata in circa euro 75 mila, pari al valore di liquidazione al netto dei costi”; che essa ha ricevuto “un’offerta irrevocabile d’acquisto dei Mobili in blocco, al prezzo pari al Valore Netto” con la previsione di giorni 75 per l’asporto; che “dalla Perizia si evince la numerosità dei Mobili e il valore unitario assai modesto di essi ..., sì che il tempo per lo svolgimento di una procedura competitiva comporterebbe, quale unica certezza, l’applicazione dell’ingente Penale, con l’elevato rischio di non ricevere ulteriori offerte e, anzi, di vanificare l’Offerta in esame, perché Azimut/Unidata sarebbe titolata, decorso il termine del 15 maggio, alla rimozione e allo smaltimento dei Mobili (nei riguardi dei quali non ha alcun interesse ...)”;

visto il parere favorevole espresso in data 26/2/2026 dai Commissari Giudiziali i quali hanno altresì sottolineato che “vi è i. il rischio che non pervengano offerte di valore superiore rispetto a quella già pervenuta e il cui valore è sostanzialmente in linea con quanto indicato nel Piano; ii. il rischio di sostenimento di maggiori oneri per la conservazione dei beni atteso che il preventivo recepito nel piano di Euro 431.000,00 prevede uno stoccaggio per la durata di sei mesi con importo mensile di Euro 25.000,007 laddove la procedura competitiva dovesse protrarsi oltre tale termine (rischio che potrebbe rivelarsi probabile atteso l’elevato numero di beni e, in prevalenza, il modesto valore unitario); iii. la importante penale che Maiorana si vedrebbe applicata in caso di mancata



liberazione, per qualsivoglia ragione, dei locali entro il Termine Perentorio del 15 maggio 2026”;

preso atto della perizia di stima dei beni mobili oggetto della presente istanza;

rilevato che l’art. 94, co. 2 D. Lgs. n. 14/19 tipizza in primo luogo una serie di atti di straordinaria amministrazione (mutui, anche sotto forma cambiaria, transazioni, compromessi, fideiussioni, rinunzie alle liti, ricognizioni di diritti di terzi, cancellazioni di ipoteche, restituzioni di pegni, accettazioni di eredità donazioni) per poi concludere con il riferimento a una clausola generale che fa riferimento agli “atti eccedenti l’ordinaria amministrazione”;

considerato che il significato di tale clausola generale deve essere ricostruito in relazione al settore del diritto in cui è chiamata ad operare ovvero tenendo conto che nel caso in esame il carattere ordinario o straordinario dell’atto da compiere riguarda non un patrimonio inteso in senso statico, ma un’attività dinamica come quella di impresa in esercizio, che si svolge in pendenza di una procedura concorsuale; che di conseguenza la distinzione tra atto di ordinaria e straordinaria amministrazione costituisce l’esito di una valutazione da compiere, caso per caso, anche in base alla relazione tra l’atto e la normale gestione dell’impresa e le sue dimensioni, risultando quale atto di straordinaria amministrazione quello astrattamente idoneo a modificare la struttura economico-organizzativa e potendo la distinzione dipendere anche dalla singola tipologia di concordato, dal momento che un medesimo atto può bensì considerarsi come di ordinaria amministrazione dinanzi a una situazione implicante, per esempio, la continuità aziendale, ma non dinanzi a una situazione del tutto diversa, come quella connotata dal mero fine liquidatorio (cfr. Cass. civile n. 14713/19); che la distinzione in questione risente, quindi, di una triplice relatività, dovendosi guardare alla natura e alle dimensioni dell’impresa, alla tipologia di concordato preventivo e al ruolo che l’atto svolge nell’economia del piano e all’interesse dei creditori (ed invero la distinzione tra atto di ordinaria o di straordinaria amministrazione resta incentrata sulla sua idoneità a pregiudicare i valori dell’attivo compromettendone la capacità di soddisfare le ragioni dei creditori, tenuto conto esclusivamente dell’interesse di questi ultimi e non dell’imprenditore insolvente, essendo quindi possibile che atti astrattamente qualificabili di ordinaria amministrazione se compiuti nel normale esercizio



dell'impresa possano, invece, assumere un diverso connotato nell'ambito di una procedura concorsuale, laddove finiscano con l'investire gli interessi del ceto creditorio mediante l'assunzione di ulteriori debiti o la sottrazione di beni alla disponibilità della massa: vedi Cass. civile n. 14713/19); che infine l'atto di straordinaria amministrazione da autorizzare deve rivestire il carattere dell'urgenza che ricorre allorquando il ritardo nel compimento dell'atto potrebbe determinare un pregiudizio irreparabile a carico dei creditori o rendere infattibile il piano concordatario attraverso il quale si struttura il percorso di adempimento della proposta fatta ai creditori, occorrendo poi sul punto coordinarsi con l'art. 94, co 6 D. Lgs. n. 14/19 che tipizza un'ipotesi di atto urgente al fine di verificare se per l'autorizzazione ex art. 46 D. Lgs. n. 14/19 debba essere verificato (o meno) il requisito della irreparabile compromissione dell'interesse dei creditori (ed invero nell'ipotesi dell'art. 46 il legislatore non tipizza il requisito dell'urgenza, ampliando, sotto questo profilo, l'ambito del sindacato del tribunale);

ritenuto che nel caso di specie l'autorizzanda vendita è prevista nel piano di concordato depositato e la "straordinarietà" dell'atto in questione va ravvisata nella sua natura di "cessione" e "dismissione" di beni con conseguente sottrazione degli stessi alla disponibilità della massa; che ricorrono ragioni di urgenza, atteso che - come sottolineato dai Commissari Giudiziali - "laddove non venga accettata la suddetta Proposta, [la società dovrebbe] ... sostenere i costi di smontaggio in assenza di certezza di realizzare il valore stimato nel Piano, nonché, in caso di mancata liberazione dell'Immobile Commerciti entro il Termine Perentorio, con il rischio di applicazione della penale di euro 692.500,00. Allo stato, infatti, non si ha certezza che: - ci sia un effettivo interesse all'acquisto dei beni da parte di altri soggetti e che il prezzo eventualmente offerto, all'esito di una eventuale procedura competitiva, possa risultare superiore a quello offerto da Potaldo Srl, tenuto conto anche dei rischi connessi allo smontaggio e rimontaggio dei medesimi; - l'eventuale maggiore offerente sia in grado di assicurare la liberazione dell'Immobile Commerciti entro il 15.5.2026 (Termine Perentorio previsto nella <<Proposta di acquisto Immobile Commerciti>>), tenuto conto anche dei tempi tecnici correlati alla pubblicità della vendita e alla successiva aggiudicazione"; che di



conseguenza appare necessario per un verso preservare il valore dei beni in questione e per l'altro evitare l'irreparabile compromissione dell'interesse dei creditori al miglior soddisfacimento; che d'altronde il prezzo offerto da Potaldo s.r.l. appare congruo ed in linea con il "valore netto" risultante dalla perizia di stima agli atti, sicché nella presente fase le tempistiche per l'attivazione di una eventuale procedura competitiva potrebbero compromettere il realizzo del miglior soddisfacimento dei creditori, senza peraltro condurre ragionevolmente allo stato ad un risultato "migliore";

ritenuto pertanto che sussistano i presupposti per autorizzare la società istante alla stipula del contratto di vendita di cui alla proposta allegata all'istanza;

considerato infine che appare in ogni caso opportuno dare adeguata pubblicità e comunicazione ai creditori del presente provvedimento e del compimento dell'atto autorizzato,

P.Q.M.

letti gli artt. 46, co. 1 e 94, co. 2 D. Lgs. n. 14/19

- autorizza Maiorana Maggiorino s.p.a. alla sottoscrizione del contratto di vendita di cui alla proposta allegata all'istanza;
- dispone che la società istante documenti tempestivamente l'avvenuta stipula del contratto di vendita oggetto della presente autorizzazione mediante deposito nel fascicolo d'ufficio e comunicazione ai Commissari Giudiziali del relativo atto negoziale;
- dispone che il presente provvedimento e il successivo compimento dell'atto vengano comunicati dai Commissari Giudiziali a tutti i creditori e pubblicati dalla Cancelleria sul sito istituzionale del Tribunale di Roma, area procedure concorsuali;
- dispone la comunicazione del presente provvedimento e del successivo compimento dell'atto al P.M. a cura della Cancelleria.

Roma, 27/2/2026.

Il Presidente

