



Il Tribunale di Roma

Sezione Feriele

composto dai sig.ri magistrati:

dott. Luigi Argan	Presidente
dott. Alfredo Matteo Sacco	Giudice
dott.ssa Anna Laura Magliulo	Relatore

letta l'istanza depositata in data 7 agosto 2026 dalla società Maiorana Maggiorino Spa nell'ambito del procedimento unitario volto alla ammissione al concordato preventivo, iscritto al numero di ruolo generale 536/2025;

rilevato che l'istanza ha ad oggetto richiesta di autorizzazione, ai sensi degli artt. 94, co. 2, 3 e 5, ccii, di avvio di una procedura competitiva per la vendita del ramo aziendale denominato "Centro Commerciale L'Arca di Capena" nello stato di fatto e di diritto in cui esso attualmente si trova, comprensivo delle autorizzazioni commerciali in essere, dei contratti di affitto e di tutti i rapporti attivi e passivi ad esso inerenti, al prezzo base di € 250.000,00 (duecentocinquantamila/00), come stimato nella perizia del prof. Laghi allegata al ricorso di apertura della procedura;

letto il parere dei Commissari giudiziali depositato in data 20 agosto 2026;

letta la documentazione allegata al ricorso con particolare riguardo alla relazione di stima del ramo d'azienda;

rilevato, a tal ultimo riguardo, che i Commissari nel loro parere hanno evidenziato la non opportunità di acquisire nuova stima del bene oggetto di istanza rappresentando, in particolare, che *"la consistenza del Ramo Arca potrebbe subire ulteriori variazioni tenuto conto di talune scadenze imminenti dei contratti di affitto attivi e del malcontento manifestato da taluni operatori, che hanno sospeso il pagamento dei canoni imputando alla Società la responsabilità del malfunzionamento dell'intero centro. Pertanto, anche un'eventuale nuova stima, all'attualità, potrebbe risultare superata da nuove modifiche del perimetro aziendale"*;

considerato ulteriormente che la società ha allegato una manifestazione di interesse al prezzo di euro 250.000,00 che, sebbene condizionata al previo perfezionamento di accordi con la proprietà immobiliare e quindi non utilizzabile come base vincolante della



vendita competitiva, può nondimeno essere ritenuta sintomatica di un concreto interesse di mercato;

ritenuto sussistente il requisito della funzionalità dell'operazione oggetto di istanza al miglior soddisfacimento dei creditori e ciò in considerazione delle argomentazioni sviluppate dai Commissari nella relazione ex art. 105 ccii e riprese nel parere da ultimo reso in cui è stato evidenziato che *“allo stato delle informazioni disponibili, la cessione del Ramo Arca di Capena, come prospettato dalla Società, appare funzionale al miglior soddisfacimento dei creditori nella misura in cui, preso atto dell'interesse rilevato dalla Società all'acquisto, arresta il flusso delle perdite connesse allo stesso”*;

letti artt. 94, co. 2, 3 e 5, ccii;

PQM

Autorizza la procedura competitiva del ramo aziendale denominato “Centro Commerciale L'Arca di Capena”, sito in Capena (RM), Via Tiberina Km 16,400, n. 73/A, nello stato di fatto e di diritto in cui esso attualmente si trova, comprensivo delle autorizzazioni commerciali in essere, dei contratti di affitto e di tutti i rapporti attivi e passivi ad esso inerenti, al prezzo base di € 250.000,00 (duecentocinquantamila/00), secondo le seguenti modalità:

- 1) pubblicazione, per almeno 30 giorni, di un avviso di vendita al prezzo di euro 250.000 sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché, - tramite inserimento nel sito del Tribunale nell'area destinata alle vendite; - su almeno uno dei seguenti siti: a) www.astegiudiziarie.it; b) www.asteannunci.it; c) www.asteimmobili.it; comunicando l'indirizzo PEC della Procedura per la richiesta della documentazione di interesse e dando la possibilità ai soggetti interessati, previa registrazione e sottoscrizione di un impegno di riservatezza, di accedere alla data room messa a disposizione (contenente la documentazione sopra indicata), garantendo in ogni caso la riservatezza dei dati;
- 2) le offerte dovranno essere vincolanti per la durata di almeno 120 giorni e cauzionate nella misura del 15% dell'importo offerto, con le seguenti previsioni: - laddove pervenga una sola offerta, vi sia l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente; - laddove pervengano più offerte valide (sia che venga pubblicato avviso di vendita che invito a offrire), venga aperta la procedura competitiva, sulla base del prezzo più alto offerto con rilanci nella misura di euro 3.000,00.



Manda alla Cancelleria per le comunicazioni di competenza.

Roma, 20 agosto 2026

Il Giudice relatore

Dott.ssa Anna Laura Magliulo

Il Presidente

Dott. Luigi Argan

