



TRIBUNALE DI AREZZO
UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI

riunito in camera di consiglio nelle persone dei seguenti magistrati:

- | | |
|---------------------------------------|---------------------|
| - dott.ssa Marina Rossi | Presidente |
| - dott. Federico Pani | Giudice rel. |
| - dott.ssa Leila Nadir Sersale | Giudice |

ha emesso il seguente

DECRETO

AI SENSI DELL'ART. 47 CCII

PREMESSO CHE:

- con ricorso depositato in data 25.5.2026, **GE.MI. S.A.S. DI GHINASSI E CHIOCCOLI** (C.F. 01725880510), con sede legale in Laterina Pergine Valdarno (AR), in persona dei soci accomandatari e legali rappresentanti, Enrico Ghinassi e Mirko Chioccoli, rappresentata e difesa dall'avv. Niki Rappuoli, ha proposto una domanda ex art. 44, comma 1, CCII;
- con decreto del 27.5.2026 il tribunale ha concesso 60 giorni per la presentazione della proposta di concordato preventivo con il piano e l'attestazione, nominando come giudice relatore il dott. Federico Pani e come commissario giudiziale il dott. Andrea Fratini;
- con decreto del 28.5.2026 il giudice relatore, a norma dell'art. 55, comma 3, CCII, ha confermato le misure protettive "tipiche" fino al 7.8.2026;
- in data 27.7.2026 la ricorrente ha depositato proposta, piano e attestazione;
- in data 31.7.2026 è stato acquisito il parere del commissario giudiziale;

OSSERVA

Il concordato proposto ha una struttura piuttosto semplice, incentrato com'è sul contributo finanziario dell'attuale affittuaria dell'azienda, vale a dire NSP S.R.L. In sintesi, nell'arco di un quadriennio, quest'ultima società non solo sosterrà la continuità corrispondendo i canoni di affitto, ma assicurerà la prosecuzione dei pagamenti delle rate del piano di ammortamento ipotecario (così evitando la vendita immediata del compendio immobiliare oggetto di ipoteca, nel quale si svolge l'attività di impresa), verserà una finanza esterna mensile (pari a € 2.560,00) e si ripromette di acquistare l'azienda al termine del quadriennio (in atti vi è già un'offerta pari a € 340.000,00). Soprattutto la finanza esterna costituisce il valore aggiunto del concordato rispetto allo scenario liquidatorio, consentendo un realizzo anche ai creditori chirografari.

Con più specifico riferimento alla proposta, il concordato si ripromette di pagare integralmente i creditori ipotecari (massa immobiliare) e i privilegiati fino agli agenti

(massa mobiliare). L'incapienza sul valore di liquidazione ricade sugli artigiani, cui comunque è assicurato un soddisfacimento significativo. INPS ed Erario ottengono un soddisfacimento quali creditori privilegiati sussidiari sulla massa immobiliare, mentre tutti gli altri creditori privilegiati mobiliari vengono degradati e se ne prevede un soddisfacimento intorno al 9,8%, identico a quello riservato ai chirografari per natura. Le regole distributive del valore paiono essere state rispettate. Ed infatti, chirografari da degrado (classe 5, comprensiva di artigiani, MCC, INPS, tributi statali e locali) e chirografari per natura vengono tutti pagati allo stesso modo ma sono soddisfatti esclusivamente attingendo alla finanza esterna, il che giustifica una deroga alla *relative priority rule* in forza dell'ultimo periodo dell'art. 84, comma 6, CCII.

Inoltre, il piano pare contenere tutti gli elementi di cui all'art. 87 CCII. In particolare, non pare problematica l'assenza del fondo rischi previsto dalla lettera p-bis) posto che le banche vengono soddisfatte con la stessa identica percentuale riservata a MCC degradato.

Residua al collegio solo qualche profilo di dubbio, anche alla luce del parere reso dal commissario. In particolare:

- 1) Alcuni privilegiati mobiliari ricevono un soddisfacimento in qualità di sussidiari immobiliari; ciò in quanto il ricavato dalla vendita immobiliari si prevede superiore al fabbisogno passivo di quella massa. Sennonché, non è ben chiaro come i sussidiari sub-valenti (classi 4.d e 4.e: IRPEF e IVA) possano essere pagati se prima non viene previsto il pagamento integrale della classe 4.a (INPS).
- 2) Come segnalato dal commissario, le spese di procedura ipotizzate sono insufficienti (IMU, oneri correnti, compenso commissario, compenso stimatori).
- 3) Non è chiaro se la classe n. 6 ricomprenda anche i clienti del conto 38/05/005 (sul punto si rimanda al parere del commissario).
- 4) Non sono state puntualmente indicate le classi interessate, con ciò intendendo le classi votanti a norma dell'art. 109 CCII. A tale riguardo, visto che le tempistiche di soddisfacimento risultano dilatate (tabella a pagina 44 del ricorso), si rammenta che anche il privilegiato soddisfatto integralmente in denaro ma oltre i 180 giorni è classe interessata.

Trattasi, a ogni modo, di aspetti secondari che, a parere del collegio, non ostano all'apertura e ben potranno essere corretti successivamente.

Il CCII, a differenza della legge fallimentare, non prevede un termine entro il quale deve essere programmato l'inizio delle operazioni di voto, rimettendo alla discrezionalità del tribunale la fissazione della data iniziale per l'espressione del voto dei creditori «*in relazione al numero dei creditori, alla entità del passivo e alla necessità di assicurare la tempestività e l'efficacia della procedura*».

Nel caso di specie, il tribunale non può non tenere in debito conto due aspetti. Il primo (che coinvolge tutti i concordati preventivi) è che l'organo commissariale è chiamato a depositare in cancelleria la relazione ex art. 105 CCII almeno 45 giorni prima dell'inizio delle operazioni di voto. Il secondo è che il piano comprende un'offerta irrevocabile avente a oggetto l'azienda (mura più contenute). In ossequio a quanto stabilito dall'art. 91 CCII, pertanto, il tribunale deve disporre che all'offerta sia data idonea pubblicità al

fine di acquisire eventuali offerte concorrenti, per un lasso di tempo di almeno 40 giorni. Il tutto, peraltro, a partire dal mese di settembre: nel mese di agosto, infatti, il mercato rischierebbe di essere poco recettivo.

Per tutte queste ragioni, si ritiene che le operazioni di voto debbano avere avvio il 7.1.2027 e chiudersi il 21.1.2027.

Rispetto al tema dell'offerta, non sfugge a questo collegio che quella presentata da NSP S.R.L. si inserisce in un contesto concordatario che vede il terzo variamente coinvolto nel progetto di risanamento attraverso il contributo "a fondo perduto" che consentirà nel quadriennio la prosecuzione del piano di ammortamento del mutuo ipotecario e attraverso l'erogazione di finanza esterna. Sennonché, l'art. 91 non consente altra strada che quella di sottoporre al mercato – non già l'intero assetto concordatario, non venendo in gioco un concordato con assuntore, bensì – la sola offerta di acquisto dell'azienda. Sarà compito della ricorrente, nel caso arrivassero nuove offerte e la futura gara fosse vinta da un soggetto diverso, provare a riassetare il concordato, eventualmente modificandone le tempistiche di adempimento (nell'attuale concordato, infatti, l'acquisto dell'azienda avrebbe luogo solo alla fine del quadriennio).

Per quanto concerne, invece, il fondo spese, va anzitutto dato atto che con il decreto del 27.5.2026 veniva disposto il versamento di € 15.000,00. Stando a quanto può leggersi nell'attestazione, le spese prededucibili (peraltro sottostimate) ammontano a circa € 75mila, sicché si ritiene congruo il versamento di un ulteriore importo pari a € 20.000,00, nel termine di 15 giorni.

Deve infine darsi atto del fatto che le misure protettive sono scadute il 7.8.2026. Per consentire che le operazioni concordatarie si svolgano senza che l'impresa sia fatta oggetto di azioni esecutive, ritiene il collegio che sussistano i presupposti per la loro proroga, pur tenendo conto dei limiti temporali sanciti dall'art. 8 CCII (12 mesi, anche non continuativi). Invero, l'odierna ricorrente ha beneficiato delle misure nel corso del precedente tentativo concordatario dal 1.10.2025 al 5.3.2026 (155 giorni) mentre in questo procedimento unitario ha beneficiato delle misure dal 25.5.2026 al 7.8.2026 (74 giorni), per cui residuano 136 giorni di protezione. Ritiene il collegio che possa essere assicurata la protezione nella misura massima (quindi fino al 21.12.2026 compreso).

P.Q.M.

- **dichiara** l'apertura del concordato preventivo di **GE.MI. S.A.S. DI GHINASSI E CHIOCCOLI** (C.F. 01725880510);
- **nomina** in qualità di giudice delegato il **dott. FEDERICO PANI**;
- **conferma** nella qualità di commissario giudiziale il **dott. ANDREA FRATINI**;
- **dispone** procedersi alla ricerca di interessati all'acquisto dell'azienda tramite un procedimento competitivo a norma delle disposizioni previste dall'art. 91 CCII che si terrà nel rispetto di quanto segue:
 - 1) entro 35 giorni dalla pubblicazione del presente decreto, il commissario giudiziale curerà la pubblicazione di un invito alla presentazione di offerte concorrenti rispetto a quella già in atti, se del caso anche avvalendosi di soggetti specializzati; in allegato dovranno essere inserite entrambe le perizie in atti (doc. da 44 a 46); l'invito dovrà essere pubblicato sul Portale delle Vendite

Pubbliche e su ulteriori siti specializzati e a vasta diffusione per una durata di 40 giorni;

- 2) gli eventuali interessati dovranno depositare l'offerta concorrente presso lo studio del commissario giudiziale dott. Andrea Fratini;
 - 3) l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa, su cui il commissario annoterà il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione, e il nome del giudice delegato (dott. Federico Pani);
 - 4) l'offerta dovrà essere espressamente qualificata come irrevocabile e dovrà contenere:
 - a) l'indicazione delle generalità del soggetto offerente e più precisamente:
 - se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed eventualmente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, indirizzo mail valido ovvero recapito telefonico;
 - se l'offerente è una società: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA, le generalità del legale rappresentante, l'indirizzo di posta elettronica certificata.
 - b) l'indicazione del procedimento unitario n. 67/2026 presso il tribunale di Arezzo;
 - c) la dichiarazione che l'offerta viene effettuata per l'acquisto dell'azienda come descritta nell'avviso pubblicato;
 - d) la dichiarazione di ben conoscere lo stato di diritto e di fatto dei beni compresi nel lotto;
 - e) una copia del documento di riconoscimento e del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta;
 - f) un assegno circolare non trasferibile per un importo pari al 10% del prezzo di vendita offerto a titolo di cauzione intestato al procedimento unitario n. 67/2026 del tribunale di Arezzo;
 - g) l'indicazione del termine per il saldo prezzo che in ogni caso non potrà oltrepassare i 48 mesi dalla data di omologazione del concordato;
- **dispone** che, scaduto il termine di pubblicità dell'avviso, il commissario informerà il giudice delegato e la società ricorrente in ordine alla presenza o meno di offerte concorrenti; qualora vi fossero, il giudice delegato disporrà l'apertura della procedura competitiva con separato decreto (che differirà altresì le operazioni di voto); diversamente, si procederà con gli ulteriori adempimenti della procedura concordataria;
 - **dispone** che le operazioni di voto abbiano luogo tra il 7 gennaio e il 21 gennaio 2027;
 - **dispone** a tal fine che il voto dovrà essere espresso mediante un messaggio di posta elettronica certificata indirizzato all'indirizzo di posta elettronica certificata che il commissario giudiziale avrà cura di trasmettere ai creditori a norma dell'art. 104 CCII;

- **dispone** che il commissario giudiziale provveda a comunicare il presente decreto ai creditori nel termine di 15 giorni;
- **fissa** il termine di 15 giorni per il versamento di ulteriori € 20.000,00 a titolo di fondo spese;
- **proroga** le misure protettive fino al 21.12.2026.

Manda alla cancelleria di comunicare il presente provvedimento al commissario giudiziale, nonché di eseguire le comunicazioni e pubblicazioni previste dall'art. 45 CCII.

Così deciso in Arezzo, nella camera di consiglio del 12 agosto 2026.

Il presidente
Marina Rossi