



TRIBUNALE DI LIVORNO
Ufficio Procedure concorsuali

Il giudice, dott. Gianmarco Marinai,
esaminati gli atti, osserva quanto segue.

1. La società debitrice ha chiesto l'ammissione a un concordato minore liquidatorio che, a norma dell'art. 74 c. 2 CCII, può essere proposto esclusivamente quando è previsto l'apporto di risorse esterne che incrementino in misura apprezzabile l'attivo disponibile al momento della presentazione della domanda.

Esponde, preliminarmente, che contestualmente al ricorso per concordato minore presentato dalla Chiavaroli Massimo e Alessio s.s. soc. agr., i due soci Massimo e Alessio Chiavaroli hanno presentato ricorso per concordato minore anche dell'altra società semplice agricola di cui sono soci paritari, L'Orto Toscano s.s. soc. agr., che nasce quale costola della "Chiavaroli Massimo e Alessio s.s. soc. agr." esclusivamente per differenziare l'attività e permettere la coltivazione e lavorazione di prodotti biologici, non è mai stata dotata di propri beni strumentali e di dipendenti, ed ha sempre impiegato quelli della società "Chiavaroli Massimo e Alessio s.s. soc. agr.".

In ogni caso, stante la natura di società semplice agricola, i soci Chiavaroli rispondo in proprio delle obbligazioni di entrambe le società.

2. La proposta prevede la messa a disposizione dell'intero patrimonio mobiliare aziendale e l'apporto di risorse esterne teso ad incrementare il valore del patrimonio immobiliare da destinare alla massa creditoria.

I due soci dell'Azienda Agricola Chiavaroli Massimo e Alessio s.s. soc. agr. e de L'Orto Toscano s.s. soc. agr. sono comproprietari, in

parte insieme alla _____ – soggetto terzo apportatore di risorse esterne -, di terreni agricoli con sovrastanti fabbricati a destinazione funzionale D/10, siti nel Comune di Campiglia Marittima (LI):

- fabbricati individuati con i nn. 4 e 5 nella planimetria catastale allegata alla relazione di cui appresso, categoria D/10 sito in Comune di Campiglia Marittima (LI), censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Campiglia Marittima (LI) al foglio 57 particella 935, sub. 601, unita alla particella 934, sub. 602;



- porzione di corte di pertinenza dei fabbricati distinta al foglio 57, particella 934, sub. 601, individuata come BCNC;

- terreno agricolo sito in Comune di Campiglia Marittima (LI), distinto al Catasto Terreni del Comune di Campiglia Marittima (LI) al foglio 57 particelle 31-34-283-298-296-957-22-114-122-128-158-269-328;

Tali risorse esterne sono costituite dalle quote di proprietà di Chiavaroli, dei terreni e dei fabbricati a destinazione agricola descritti, a fronte però della cessione a lei delle quote di proprietà dei sig.ri Chiavaroli Massimo ed Alessio dell'abitazione.

3. I debitori dichiarano che gli immobili sono stati stimati dall'arch. Bindi e che dai valori emergenti da tali stime consegue che l'apporto sarebbe pari a oltre € 300.000, il che incrementerebbe il patrimonio in maniera rilevante, visto che il relativo valore passerebbe da circa 560.000 a circa 870.00 Euro.

Va, però, rilevato che – come emerge anche dalla relazione particolareggiata del gestore della crisi avv. Chillo – la perizia ha stimato il valore dei cespiti appartenenti ai sig.ri Chiavaroli Massimo e Alessio e adottando per gli immobili il criterio del Metodo dei Costi (cost Approach) e per i terreni agricoli il criterio delle stime OMI.

Tali metodi di stima divergono da quelli, più avanzati e sicuramente più precisi, indicati dal Tribunale nelle linee guida per gli stimatori dei cespiti destinati ad essere venduti coattivamente e, conseguentemente, ritiene il Tribunale che la valutazione (necessaria ai fini dell'ammissibilità della procedura) dell'apprezzabilità della misura dell'incremento non possa prescindere da stime eseguite nel modo più corretto.

E' vero, peraltro, che sono agli atti due proposte di acquisto dei terreni (per € 400.000 ed € 901.000, integrate e rinnovate a seguito di sollecitazione del giudice, ed ora aventi scadenza 31.12.2025), il che rende sicuramente credibile quantomeno il valore ad essi attribuito in proposta.

Tenuto conto che le somme sono messe a disposizione anche per la procedura di concordato minore relativa alla società L'Orto Toscano, i retratti verranno ripartiti tra le due procedure, utilizzando un tasso di ponderazione calcolato sul debito di ciascuna società debitrice in rapporto al debito complessivo.

4. A seguito, poi, delle osservazioni del giudice del 30.1.2025, che segnalava come sui beni costituenti il compendio immobiliare sussistono formalità pregiudizievoli per debiti anche della (in particolare l'ipoteca volontaria conseguente al mutuo fondiario acceso nel 2019 a favore di CREDITO COOPERATIVO DI CASTAGNETO CARDUCCI) e che tale formalità pregiudizievole impedisce di poter considerare la proposta permuta da parte della della sua quota di beni come apporto di nuova finanza, visto che su tale bene avrebbe soddisfazione



primaria l'istituto bancario, relativamente a debiti non dei ricorrenti ma della _____, le società hanno raggiunto un accordo con la Banca titolare dell'ipoteca.

Castagneto Banca 1910 soc. coop. ha espresso il suo consenso:

“1) alla cessione, in sede di concordato minore, dei terreni e degli immobili ad essi pertinenti già oggetto di pignoramento e separata esecuzione immobiliare, così da assicurare un celere realizzo, alla luce delle offerte già pervenute e rappresentate dal gestore, cessione dalla quale rimarrà escluso l'immobile principale ad uso abitativo, così da assicurare un celere realizzo, alla luce delle offerte già pervenute e rappresentate dal gestore;

2) a depositare istanza di sospensione volontaria della procedura esecutiva immobiliare oggi pendente al n. 142/2023 RG Es., sia per favorire la più agevole definizione della procedura di concordato minore, sia per evitare l'insorgenza di nuovi costi, onorari e oneri che necessariamente conseguirebbero, ad esempio per le operazioni di custodia, delega alla vendita, asta ecc;

3) a ricevere il retratto ad essa spettante per capitale, interessi e spese, comprese le spese legali sostenute in sede esecutiva, ed ammontante a complessivi euro 322.797,54 (di cui euro 25.922,88 in prededuzione, per spese relative alla procedura esecutiva, euro 270.877,03 in via privilegiata, per capitale; euro 20.273,41 in chirografo, per interessi, ed euro 5.724,22 per spese legali) direttamente dalla Signora _____, all'atto del perfezionamento della cessione a chi risulterà essere il miglior offerente, in sede concorsuale, dei beni e terreni ivi staggiti;

4) a dare assenso a cancellare, a spese dei debitori e della Signora _____ ricevuto il retratto del dovuto, pari ad euro 322.797,54, ogni iscrizione o trascrizione pregiudizievole che consegua al mutuo e all'esecuzione ed esistente, oltre che contro i debitori, anche contro la Signora _____, rinunciando contestualmente alla procedura esecutiva immobiliare pendente e permettendo la cessione all'acquirente aggiudicatario dei cespiti liberi.”

A questo punto, la criticità allora evidenziata appare superata (così si esprime anche il gestore della crisi) e l'operazione di permuta proposta arreca effettivamente alla procedura (alle procedure) le risorse esterne consistenti nella differenza di valore esistente tra le quote dei terreni agricoli di cui è titolare la _____ (cedute alle società agricole) e le quote dell'abitazione di cui sono titolari i soci Chiavaroli, cedute alla _____.

Tali risorse, per quanto detto, incrementano in misura apprezzabile l'attivo disponibile al momento della presentazione della domanda e dunque integrano il requisito di ammissibilità previsto dall'art. 74 c. 2 C.C.I.I.

5. La proposta prevede la suddivisione dei creditori in 5 classi (costruite specularmente per le due società):

- Prededucibili (spese di procedura) con previsione di soddisfo al 100%;
- Classe I, crediti ipotecari o assistiti da privilegio speciale su immobili e diritti reali di garanzia con previsione di soddisfo al 100%;



- Classe II, crediti di dipendenti e professionisti assistiti da privilegio ex artt. 2751 bis n. 1 e n. 2 c.c. con previsione di soddisfo al 100%;
- Classe III, crediti per i corrispettivi della vendita di prodotti vantati da affittuari, mezzadri, coloni, soccidari o partecipanti nonché di imprese artigiane e delle società cooperative agricole e dei loro consorzi assistiti da privilegio ex art. 2751 bis n. 4), 5) e 5 bis) c.c. con previsione di soddisfo al 49,90%;
- Classe IV crediti di enti pubblici assistiti da privilegi ex artt. 2753, 2758 e 2754, crediti di locatori di immobili assistiti da privilegio mobiliare ex art. 2764-2765 c.c. e crediti di enti pubblici assistiti da privilegi ex artt. 2752, co. 1 e 4, c.c. con previsione di soddisfo al 30,04%;
- Classe V crediti chirografari di enti pubblici e privati con previsione di soddisfo al 13,43%.

A seguito dell'integrazione depositata in data 23.1.2025, il termine di adempimento del piano è indicato nel 31.12.2026 (con proposte di acquisto che prevedono il pagamento del prezzo entro il 31.12.2025).

6. Il gestore della crisi, avv. Chillo, ha attestato, ex art. 75 c. 2 CCII, che la proposta garantisce “il pagamento dei crediti muniti di privilegi, pegni ed ipoteche in misura non inferiore a quella realizzabile in caso di liquidazione controllata in ragione della collocazione preferenziale sul ricavato della vendita dei beni o diritti su cui la causa di prelazione insiste”.

7. Risulta, inoltre, come emerge anche dalla relazione particolareggiata del gestore della crisi, che la debitrice ha prodotto la documentazione indicata nell'art. 75 CCII.

8. In conclusione, non paiono sussistere ostacoli per l'ammissione della società al concordato minore.

9. Vista l'istanza della debitrice, deve disporsi che, sino al momento in cui il provvedimento di omologazione diventa definitivo non possono essere iniziate o proseguite azioni esecutive e cautelari sul patrimonio del debitore o sui beni e diritti con i quali viene esercitata l'attività d'impresa e che, per lo stesso periodo, non possono essere acquisiti diritti di prelazione sul patrimonio del debitore da parte dei creditori aventi titolo o causa anteriore, le prescrizioni rimangono sospese, le decadenze non si verificano e la sentenza di apertura della liquidazione controllata non può essere pronunciata.

10. Ricorrendo il caso dell'art. 78 c. 2-bis, deve essere nominato il commissario giudiziale, nella persona del dott. Michele Lorenzini, perché svolga, d'ora in poi, le funzioni dell'OCC.

P.Q.M.

- dichiara aperta la procedura di concordato minore di Chiavaroli Massimo e Alessio s.s. soc. agr.
- nomina commissario giudiziale il dott. Michele Lorenzini.



- dispone la pubblicazione del decreto mediante inserimento in apposita area del sito web del tribunale e nel registro delle imprese;
- ordina, prevedendo il piano la cessione a terzi di immobili, la trascrizione del decreto presso gli uffici competenti;
- assegna ai creditori termine di trenta giorni entro il quale devono fare pervenire al commissario giudiziale, a mezzo posta elettronica certificata o altro servizio elettronico di recapito certificato qualificato ai sensi dell'articolo 1, comma 1-ter del Codice dell'amministrazione digitale di cui al decreto legislativo n. 82 del 2005, la dichiarazione di adesione o di mancata adesione alla proposta di concordato e le eventuali contestazioni, avvertendo che il creditore deve indicare un indirizzo di posta elettronica certificata ove ricevere le comunicazioni e che in mancanza di comunicazione nel termine assegnato, si intende che i creditori abbiano prestato consenso alla proposta nei termini in cui è stata loro trasmessa.
- dispone che, sino al momento in cui il provvedimento di omologazione diventa definitivo non possono essere iniziate o proseguite azioni esecutive e cautelari sul patrimonio del debitore o sui beni e diritti con i quali viene esercitata l'attività d'impresa e che, per lo stesso periodo, non possono essere acquisiti diritti di prelazione sul patrimonio del debitore da parte dei creditori aventi titolo o causa anteriore, le prescrizioni rimangono sospese, le decadenze non si verificano e la sentenza di apertura della liquidazione controllata non può essere pronunciata.

Livorno, 18 aprile 2025.

IL GIUDICE
dott. Gianmarco Marinai

