**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIMINI**
**Sezione Procedure Concorsuali**
**Piano di ristrutturazione soggetto a omologazione – R.G. n. 105-1/2026**
**Giudice delegato: dott. Filippo Meneghello – Commissario giudiziale: dott. Stefano Carli**

## INVITO A PRESENTARE OFFERTE IRREVOCABILI MIGLIORATIVE PER L'ACQUISTO DELL'AZIENDA

**Il** sottoscritto, Dott. Stefano Carli, con studio in Rimini (RN), Via Sigismondo n.69 (tel.0541-781131; cellulare: 348.2253045 mail dottcarli@studiopcp.it; pec:drcarlistefano@legalmail.it, Commissario Giudiziale nominato nella procedura n 105/2026 pendente avanti il Tribunale di Rimini per l'omologa di un piano di ristrutturazione soggetto a omologazione ai sensi dell'art.64-bis CCII promosso dalla societa T, con sede legale in Rimini, Via Bramante n.7/A CF: indirizzo pec della procedura pro105.2026rimini@pecconcordati.it

**PREMESSO CHE**

A)S in qualita di attuale affittuario della azienda fino al 28.02.2027 ha formulato a T una offerta irrevocabile d'acquisto per il prezzo di Euro 760.000 oltre imposte di legge come e se dovute, per l'azienda oggi in piena proprietà di T. L'offerta è stata prorogata sino al 31.01.2027. Trattasi di azienda avente ad oggetto il commercio al dettaglio di prodotti biologici, alimentari e non, erboristeria e parafarmacia composta da:

a) le attrezzature, i macchinari, gli arredi ed in genere tutti i beni mobili strumentali di compendio dell'Azienda elencati nel prospetto qui allegato (All.);

   Si precisa che non sono compresi nell'azienda rimanenze di merci e quelle visibili nelle foto allegate **(All.3)** sono di proprietà dell'affittuario della azienda.

b) i contratti aziendali pendenti ivi inclusi:

   - i contratti di locazione dell'immobile di via Bramante 7/A, Rimini; nel dettaglio:

1) contratto di locazione sottoscritto in data 01/01/2003 e registrato a Rimini nell'anno 2003, numero 572, serie 3 (poi anche telematicamente nell'anno 2006, numero 1754, serie 3T), avente ad oggetto porzione di fabbricato sito in Rimini Via Bramante 7 rappresentata da un negozio a destinazione commerciale oltre che da un magazzino in Via Palmezzano 2 e un deposito in Via Bramante 7 contratto rinnovato per 6 anni fino al 30.07.2029 con canone mensile di Euro 3367,26 oltre Iva e così 4108,06,

2) contratto di locazione sottoscritto in data 01/08/2011 e registrato Rimini nell'anno 2011, numero 10446, serie 3, avente ad oggetto porzione di fabbricato urbano ad uso commerciale sita in Rimini Via Bramante 7, contratto rinnovato per sei anni fino al 30.12.2032 con canone mensile di Euro 868,98 oltre Iva e così Euro 1060,16;

- 3)il contratto di locazione dell'immobile di via Melozzo da Forlì 2, Rimini sottoscritto in data 10/04/2017 e registrato telematicamente a Rimini nell'anno 2017, numero 3643, serie 3T (ed i contratti di sublocazione a questo correlati); contratti rinnovati per 6 anni fino al 14.04.2029 al canone mensile di Euro 3109,54;
- il contratto di manutenzione somministrazione con Comifar;
- le utenze di luce, acqua, gas;

c) i permessi, le licenze, le autorizzazioni di cui all'**Allegato 4**, nonchè ogni altra autorizzazione relativa al ramo dell'Azienda;

d) ogni bene immateriale pertinente il ramo dell'Azienda, ivi inclusi l'avviamento, i segni distintivi ed il marchio "*******" registrato **(Allegato 5);**

**e)** i rapporti con i dipendenti addetti all'azienda ed effettivamente in forza alla data di trasferimento dell'azienda i quali passeranno alle dipendenze dell'acquirente (nel seguito anche solo i **"Dipendenti Trasferiti"**). Alla data odierna i Dipendenti sono n. 15 e sono quelli indicati nel documento allegato sub **All.6.**

sono esclusi dalla cessione i crediti ed i debiti

B) ad oggi l'azienda è condotta in affitto da S che nella propria offerta irrevocabile ha altresì precisato che, in caso di aggiudicazione, il prezzo dell'azienda sarà pagato per cassa immediatamente al trasferimento dell'azienda, salvi eventuali accordi con

i dipendenti che abbiano effetto liberatorio immediato per la T; S si è altresì impegnata a pagare i canoni di affitto d'azienda sino alla sua naturale scadenza del Febbraio 2027 anche in ipotesi di acquisto dell'azienda prima della naturale scadenza del contratto;

C)il Tribunale di Rimini, con provvedimento del 22.10.2026 ha ritenuto opportuno disporre preliminarmente la pubblicazione di un invito a presentare offerte irrevocabili migliorative assumendo quale offerta di riferimento quella formulata da S con le ulteriori precisazioni che seguono (All.1);

D) l'operazione e la proposta di S per come indicato dal provvedimento del Tribunale del 22.10.2026, non è rappresentata dal solo prezzo di acquisto del Ramo d'azienda al prezzo di Euro 760.000, essendo altresì prevista anche finanza esterna apportata da E per complessivi Euro 230.000, finanza esterna subordinata anche all'aggiudicazione del Ramo d'Azienda a favore di S oltre che all'omologa della procedura , di cui 130.000 sono destinati al pagamento dei creditori della T ed i restanti 100.000 sono destinati agli Istituti di credito bancari alle condizioni indicate nella proposta; l'aggiudicazione ad un soggetto diverso da S comporterebbe infatti il venir meno di tali apporti e potrebbe incidere sul trattamento della classe bancaria, sulla fattibilità del piano e sulle utilità complessivamente destinate ai creditori

E)che il Tribunale di Rimini, con provvedimento del 22.10.2026 ha disposto che la Società Ricorrente, sotto il controllo del Commissario Giudiziale, proceda alla pubblicazione di un invito a presentare offerte irrevocabili per l'acquisto dell'azienda,assumendo quale offerta di riferimento quella formulata da S, stabilendo che l'invito debba prevedere:

a) quale prezzo minimo, l'importo di Euro 760.000, precisandosi che l'eventuale offerta concorrente sarà considerata migliorativa soltanto se assicurerà ai creditori un'utilità complessiva superiore a quella derivante dall'operazione proposta da S tenuto conto:

-del prezzo offerto;

-della finanza esterna condizionata all'aggiudicazione a S;

-della certezza e dei tempi di pagamento;

-delle garanzie offerte;

-degli effetti sui rapporti di lavoro e sui crediti dei dipendenti;

-degli effetti sul trattamento delle classi e sulla fattibilità del piano;

-delle ulteriori utilità o dei costi direttamente conseguenti all'aggiudicazione a un soggetto diverso dall'offerente originario;

b)l'indicazione analitica delle condizioni e delle utilità connesse all'offerta di S, compresi gli apporti di finanza esterna condizionati alla sua aggiudicazione;

c)l'obbligo dell'offerente di formulare un'offerta irrevocabile integralmente determinata quanto al prezzo, ai tempi e alle modalità di pagamento;

d)l'indicazione delle garanzie poste a presidio del pagamento del prezzo e dell'adempimento degli ulteriori impegni assunti;

e)l'obbligo di dichiarare la disponibilità al subentro nei rapporti inerenti all'esercizio dell'azienda secondo le condizioni indicate nell'invito, ferme le disposizione dell'art.2112 c.c.;

f)l'indicazione degli eventuali accordi proposti in relazione ai crediti dei dipendenti, precisando che essi potranno essere considerati ai fini della comparazione se idonei a produrre la liberazione di T;

g)l'avvertenza che l'offerta sarà valutata sulla base dell'utilità economica complessivamente assicurata ai creditori e non del solo prezzo nominale e che, per l'effetto, sarà considerata migliorativa soltanto l'offerta che assicuri un'utilità complessiva superiore a quella derivante dall'operazione proposta da S, tenendo conto della perdita degli apporti di finanza esterna condizionati, degli effetti della fattibilità del piano, del trattamento delle classi, dei tempi di esecuzione e delle garanzie offerte;

h)la facoltà per S, nel caso di offerte concorrenti ammissibili, di partecipare al successivo confronto competitivo prevedendo esplicitamente cosa debba prevedere;

i) Il Commissario Giudiziale è stato incaricato di predisporre l'avviso contenente l'invito a presentare offerte e le relative condizioni, nonché un prospetto recante la quantificazione delle utilità connesse all'offerta di S e degli effetti derivanti dall'eventuale aggiudicazione a un terzo;

Il Commissario, in ottemperanza al provvedimento del Tribunale del 22.10.2026, specifica qui il prospetto della quantificazione delle utilità connesse all'offerta di S e degli effetti derivanti dall'aggiudicazione a un terzo:

## Prospetto utilità conseguenti ad aggiudicazione all'originario proponente

| Attivo realizzabile | Importo |
|---|---|
| Disponibilità liquide al 31.05.2026 | 89.692 |
| Incasso crediti verso clienti | 538 |
| Crediti verso S per canoni subaffitto | 45.000 |
| Vendita azienda | 760.000 |
| **Totale finanza interna** | **895.230** |
| Apporto finanza esterna totale | 210.000 |
| Apporto finanza Esterna E | 130.000 |
| Apporto Finanza Esterna Ag | 80.000 |
| **Totale attivo realizzabile** | **1.105.230** |
| | |
| Apporto finanza esterna E per Banche | 100.000 |
| **Totale entrate** | **1.205.230** |
| | |

| Creditori | Privilegio | Credito | % pagam. | Importo da pagare |
|---|---|---|---|---|
| Esperto CNC | prededuzione | 21.561 | 100,00% | 21.561 |
| Advisor legale - 75% | prededuzione | 19.983 | 100,00% | 19.983 |
| Advisor finanziario - 75% | prededuzione | 6.662 | 100,00% | 6.662 |
| Professionista indipendente - 75% | prededuzione | 9.944 | 100,00% | 9.944 |
| Commissario giudiziale | prededuzione | 63.440 | 100,00% | 63.440 |
| Spese per periti, pubblicazioni aste ecc, | prededuzione | 5.000 | 100,00% | 5.000 |
| Gestione contabile e amministrativa | prededuzione | 8.676 | 100,00% | 8.676 |
| Imposte su plusvalenza cessione azienda | prededuzione | 18.000 | 100,00% | 18.000 |
| Fondo rischi prededuzioni | prededuzione | 5.000 | 100,00% | 5.000 |
| Lavoratori subordinati e assimilati | art. 2751bis n. 1 c.c. | 390.635 | 100,00% | 390.635 |
| Advisor legale - residuo 25% | art. 2751bis n. 2 c.c. | 6.661 | 100,00% | 6.661 |
| Advisor finanziario - residuo 25% | art. 2751bis n. 2 c.c. | 2.220 | 100,00% | 2.220 |
| Professionista indipendente - residuo 25% | art. 2751bis n. 2 c.c. | 3.315 | 100,00% | 3.315 |
| Professionisti | art. 2751bis n. 2 c.c. | 38.480 | 100,00% | 38.480 |
| Coltivatori diretti | art. 2751bis n. 4 c.c. | 5.728 | 100,00% | 5.728 |
| Imprese artigiane | art. 2751bis n. 5 c.c. | 21.875 | 100,00% | 21.875 |
| Cooperative | art. 2751bis n. 5bis c.c. | 19.070 | 100,00% | 19.070 |
| Fondo rischi garanzia MCC - Intesa Sanpaolo 80% | art. 9, co. 5 D.Lgs. 123/1998 | 103.585 | 100,00% | 103.585 |
| Fondo rischi garanzia MCC - Intesa Sanpaolo 100% | art. 9, co. 5 D.Lgs. 123/1998 | 5.809 | 100,00% | 5.809 |
| Fondo rischi garanzia MCC - Banco BPM 80% | art. 9, co. 5 D.Lgs. 123/1998 | 104.004 | 100,00% | 104.004 |
| Fondo rischi garanzia MCC - Cherry Bank 80% | art. 9, co. 5 D.Lgs. 123/1998 | 25.232 | 100,00% | 25.232 |
| Fondo rischi garanzia MCC - interessi maturati | art. 9, co. 5 D.Lgs. 123/1998 | 10.350 | 100,00% | 10.350 |
| **Totale pagamenti con finanza interna** | | **895.230** | | **895.230** |

| Creditori | Privilegio | Credito | % pagam. | Importo da pagare |
|---|---|---|---|---|
| Fondo rischi garanzia MCC - interessi maturati | art. 9, co. 5 D.Lgs. 123/1998 | 510 | 100,00% | 510 |
| Istituti di previdenza | 2753 n. 1 c.c. | 53.820 | 100,00% | 53.820 |
| Agenzia Entrate - tributi correnti (ritenute) | art. 2752 c. 1 c.c. - art. 2778 c.c. | 165 | 100,00% | 165 |
| Agenzia Entrate - tributi correnti (Iva) | art. 2752 c. 2 c.c. - art. 2778 c.c. | 1.093 | 100,00% | 1.093 |
| Agenzia Entrate/Riscossione | art. 2752 c. 1 c.c. - art. 2778 c.c. | 809.700 | 10,00% | 80.970 |
| Enti locali | art. 2752 c.c. | 29.185 | 100,00% | 29.185 |
| Fornitori | chirografari | 538.882 | 6,00% | 32.333 |
| Banche | chirografari | 460.666 | 1,38% | 6.335 |
| Accantonamento spese varie e imprevisti | | 5.589 | 100,00% | 5.589 |
| **Totale pagamenti con finanza esterna** | | **1.899.610** | | **210.000** |

Con l'ulteriore somma di finanza esterna destinata alle banche

| Istituto | credito | % su totale | importo da pagare |
|---|---|---|---|
| Intesa Sanpaolo | 102.916 | 48,73% | 48.735 |
| Banco BPM | 26.001 | 12,31% | 12.312 |
| Cherry Bank | 6.604 | 3,13% | 3.127 |
| Riviera Banca | 54.071 | 25,60% | 25.605 |
| Banca Malatestiana | 18.944 | 8,97% | 8.971 |
| interessi maturati | 2.640 | 1,25% | 1.250 |

| Totale pagamenti per fideiussori | 211.176 | 100,00% | 100.000 |
|---|---|---|---|

che il Tribunale, con il provvedimento del 22.10.2026, ha disposto che la Società ricorrente, sotto il controllo del commissario giudiziale, proceda alla pubblicazione di un invito a presentare offerte irrevocabili per l'acquisto dell'azienda

**TANTO PREMESSO ED ALLEGATO**

**invita**

tutti i soggetti interessati

a presentare offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per l'acquisto del bene di cui alla premessa, come meglio identificato e precisato nella perizia di stima elaborata dal perito Dott.ssa Brancaleoni (Allegato 6).

**rende noto**

Che si acquisiscono offerte migliorative di acquisto relativamente all'azienda così costituita:

azienda avente ad oggetto il commercio al dettaglio di prodotti biologici, alimentari e non, erboristeria e parafarmacia composta da:

le attrezzature, i macchinari, gli arredi ed in genere tutti i beni mobili strumentali di compendio dell'Azienda elencati nel prospetto qui allegato (All.2);

Si precisa che non sono compresi nell'azienda rimanenze di merci e quelle visibili nelle foto allegate (All.2) sono di proprietà dell'affittuario della azienda.

i contratti aziendali pendenti ivi inclusi:

- i contratti di locazione dell'immobile di via Bramante 7/A, Rimini; nel dettaglio:

1) contratto di locazione sottoscritto in data 01/01/2003 e registrato a Rimini nell'anno 2003, numero 572, serie 3 (poi anche telematicamente nell'anno 2006, numero 1754, serie 3T), avente ad oggetto porzione di fabbricato sito in Rimini Via Bramante 7 rappresentata da un negozio a destinazione commerciale oltre che da un magazzino in Via Palmezzano 2 e un deposito in Via Bramante 7 contratto rinnovato per 6 anni fino al 30.07.2029 con canone mensile di Euro 3367,26 oltre Iva e così 4108,06,

2) contratto di locazione sottoscritto in data 01/08/2011 e registrato Rimini nell'anno 2011, numero 10446, serie 3, avente ad oggetto porzione di fabbricato urbano ad uso commerciale sita in Rimini Via Bramante 7, contratto rinnovato per sei anni fino al 30.12.2032 con canone mensile di Euro 868,98 oltre Iva e così Euro 1060,16;

- 3)il contratto di locazione dell'immobile di via Melozzo da Forlì 2, Rimini sottoscritto in data 10/04/2017 e registrato telematicamente a Rimini nell'anno 2017, numero 3643, serie 3T (ed i contratti di sublocazione a questo correlati); contratti rinnovati per 6 anni fino al 14.04.2029 al canone mensile di Euro 3109,54;
- il contratto di manutenzione somministrazione con Comifar;
- le utenze di luce, acqua, gas;

f) i permessi, le licenze, le autorizzazioni di cui all'**Allegato 4**, nonchè ogni altra autorizzazione relativa al ramo dell'Azienda;

g) ogni bene immateriale pertinente il ramo dell'Azienda, ivi inclusi l'avviamento, i segni distintivi ed il marchio "*******" registrato (All.4);

h) i rapporti con i dipendenti addetti all'azienda ed effettivamente in forza alla data di trasferimento dell'azienda i quali passeranno alle dipendenze dell'acquirente (nel seguito anche solo i "**Dipendenti Trasferiti**"). Alla data odierna i Dipendenti sono n. 15 e sono quelli indicati nel documento allegato sub All.6.

sono esclusi dalla cessione i crediti ed i debiti .

**Prezzo**

Il prezzo minimo è pari ad **Euro 760.000** oltre oneri di legge

Precisandosi che l'eventuale offerta concorrente sarà considerata migliorativa soltanto se assicurerà ai creditori un'utilità complessiva superiore a quella derivante dall'operazione proposta da S, tenuto conto:

del prezzo di 760.000 offerto da S che verrà corrisposto per cassa immediatamente al trasferimento dell'azienda, salvi eventuali accordi con i dipendenti che abbiano effetto liberatorio per la società ricorrente, della finanza esterna di Euro 230.000 messa a disposizione di E condizionata all'aggiudicazione dell'azienda a favore di S ed all'omologa della procedura di cui trattasi;

della certezza e dei tempi di pagamento considerando che S prevede il pagamento immediatamente all'atto del trasferimento e che E provvederà al pagamento della finanza esterna solo in ipotesi di aggiudicazione a favore della stessa S e dell'omologa della procedura;

considerando altresì che l'originaria offerente non ha indicato alcuna garanzia così come E, ma entrambe hanno fatto affidamento unicamente sui loro dati e consistenza contabile/patrimoniale.

considerando ancora gli effetti sui rapporti di lavoro e sui crediti dei dipendenti che consentiranno il pagamento entro i 30 giorni dall'omologa del PRO;

considerando altresì gli effetti sul trattamento delle classi e sulla fattibilità del piano e delle ulteriori utilità o dei costi direttamente conseguenti all'aggiudicazione a un soggetto diverso dall'offerente originario come da prospetto qui indicato:

**Prospetto utilità conseguenti ad aggiudicazione all'originario proponente**

| **Attivo realizzabile** | **Importo** |
|---|---|
| Disponibilità liquide al 31.05.2026 | 89.692 |
| Incasso crediti verso clienti | 538 |
| Crediti verso S per canoni subaffitto | 45.000 |
| Vendita azienda | 760.000 |
| **Totale finanza interna** | **895.230** |
| Apporto finanza esterna totale | 210.000 |
| Apporto finanza Esterna E | 130.000 |
| Apporto Finanza Esterna Ag | 80.000 |
| **Totale attivo realizzabile** | **1.105.230** |
| | |
| Apporto finanza esterna E per Banche | 100.000 |
| **Totale entrate** | **1.205.230** |

| Creditori | Privilegio | Credito | % pagam. | Importo da pagare |
|---|---|---|---|---|
| Esperto CNC | prededuzione | 21.561 | 100,00% | 21.561 |
| Advisor legale - 75% | prededuzione | 19.983 | 100,00% | 19.983 |
| Advisor finanziario - 75% | prededuzione | 6.662 | 100,00% | 6.662 |
| Professionista indipendente - 75% | prededuzione | 9.944 | 100,00% | 9.944 |
| Commissario giudiziale | prededuzione | 63.440 | 100,00% | 63.440 |
| Spese per periti, pubblicazioni aste ecc, | prededuzione | 5.000 | 100,00% | 5.000 |
| Gestione contabile e amministrativa | prededuzione | 8.676 | 100,00% | 8.676 |
| Imposte su plusvalenza cessione azienda | prededuzione | 18.000 | 100,00% | 18.000 |
| Fondo rischi prededuzioni | prededuzione | 5.000 | 100,00% | 5.000 |
| Lavoratori subordinati e assimilati | art. 2751bis n. 1 c.c. | 390.635 | 100,00% | 390.635 |
| Advisor legale - residuo 25% | art. 2751bis n. 2 c.c. | 6.661 | 100,00% | 6.661 |
| Advisor finanziario - residuo 25% | art. 2751bis n. 2 c.c. | 2.220 | 100,00% | 2.220 |
| Professionista indipendente - residuo 25% | art. 2751bis n. 2 c.c. | 3.315 | 100,00% | 3.315 |
| Professionisti | art. 2751bis n. 2 c.c. | 38.480 | 100,00% | 38.480 |
| Coltivatori diretti | art. 2751bis n. 4 c.c. | 5.728 | 100,00% | 5.728 |
| Imprese artigiane | art. 2751bis n. 5 c.c. | 21.875 | 100,00% | 21.875 |
| Cooperative | art. 2751bis n. 5bis c.c. | 19.070 | 100,00% | 19.070 |
| Fondo rischi garanzia MCC - Intesa Sanpaolo 80% | art. 9, co. 5 D.Lgs. 123/1998 | 103.585 | 100,00% | 103.585 |
| Fondo rischi garanzia MCC - Intesa Sanpaolo 100% | art. 9, co. 5 D.Lgs. 123/1998 | 5.809 | 100,00% | 5.809 |
| Fondo rischi garanzia MCC - Banco BPM 80% | art. 9, co. 5 D.Lgs. 123/1998 | 104.004 | 100,00% | 104.004 |
| Fondo rischi garanzia MCC - Cherry Bank 80% | art. 9, co. 5 D.Lgs. 123/1998 | 25.232 | 100,00% | 25.232 |
| Fondo rischi garanzia MCC - interessi maturati | art. 9, co. 5 D.Lgs. 123/1998 | 10.350 | 100,00% | 10.350 |
| **Totale pagamenti con finanza interna** | | **895.230** | | **895.230** |

| Creditori | Privilegio | Credito | % pagam. | Importo da pagare |
|---|---|---|---|---|
| Fondo rischi garanzia MCC - interessi maturati | art. 9, co. 5 D.Lgs. 123/1998 | 510 | 100,00% | 510 |
| Istituti di previdenza | 2753 n. 1 c.c. | 53.820 | 100,00% | 53.820 |
| Agenzia Entrate - tributi correnti (ritenute) | art. 2752 c. 1 c.c. - art. 2778 c.c. | 165 | 100,00% | 165 |
| Agenzia Entrate - tributi correnti (Iva) | art. 2752 c. 2 c.c. - art. 2778 c.c. | 1.093 | 100,00% | 1.093 |
| Agenzia Entrate/Riscossione | art. 2752 c. 1 c.c. - art. 2778 c.c. | 809.700 | 10,00% | 80.970 |
| Enti locali | art. 2752 c.c. | 29.185 | 100,00% | 29.185 |
| Fornitori | chirografari | 538.882 | 6,00% | 32.333 |
| Banche | chirografari | 460.666 | 1,38% | 6.335 |
| Accantonamento spese varie e imprevisti | | 5.589 | 100,00% | 5.589 |
| **Totale pagamenti con finanza esterna** | | **1.899.610** | | **210.000** |

Con l'ulteriore somma di Euro 100.000 destinata alle Banche si avrà poi la seguente composione delle classi :

| PASSIVO | | | importo cred | % su classe | % rimborso prevista | importo previsto in pagamento |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Classe 1 "PREDEDUZIONI" | | esperto CNC | 21.561 | 13,62% | 100,00% | 21.561 |
| | | professionisti PRO (75%) | 36.589 | 23,12% | 100,00% | 36.589 |
| | | Commissario giudiziale | 63.440 | 40,08% | 100,00% | 63.440 |
| | | Spese per periti, pubblicazioni aste ecc. | 5.000 | 3,16% | 100,00% | 5.000 |
| | | costi funzionamento contabile e societario | 8.676 | 5,48% | 100,00% | 8.676 |
| | | imposte su plusvalenza cessione azienda | 18.000 | 11,37% | 100,00% | 18.000 |
| | | fondo rischi prededuzioni | 5.000 | 3,16% | 100,00% | 5.000 |
| | | **subtotale classe 1** | **158.266** | **100,00%** | | **158.266** |
| Classe2 "DIPENDENTI" | | art. 2751-bis n. 1 lavoratori dipendenti | 390.635 | 100,00% | 100,00% | 390.635 |
| | | **subtotale classe 2** | **390.635** | **100,00%** | | **390.635** |
| Classe 3 "PROFESSIONISTI COLT. DIRETTI ARTIGIANI COOP." | | art. 2751-bis n. 2 professionisti PRO (25%) | 12.196 | 12,53% | 100,00% | 12.196 |
| | | art. 2751-bis n. 2 professionisti | 38.480 | 39,53% | 100,00% | 38.480 |
| | | art. 2751-bis n. 4 coltivatori diretti | 5.728 | 5,88% | 100,00% | 5.728 |
| | | art. 2751-bis n. 5 imprese artigiane | 21.875 | 22,47% | 100,00% | 21.875 |
| | | art. 2751-bis n. 5bis cooperative | 19.070 | 19,59% | 100,00% | 19.070 |
| | | **subtotale classe 3** | **97.349** | **100,00%** | | **97.349** |
| Classe virtuale "MEDIOCREDITO " | | Fondo rischi garanzia Mediocredito | 249.490 | 100,00% | 100,00% | 249.490 |
| | | **subtotale classe Mediocredito** | **249.490** | **100,00%** | | **249.490** |
| Classe 4 "ISTITUTI PREVIDENZIALI" | | art. 2778 n. 1 / art. 2753 n. 1 c.c. Istituti di pre | 53.820 | 100,00% | 100,00% | 53.820 |
| | | **subtotale classe 4** | **53.820** | **100,00%** | | **53.820** |
| Classe 5 "ERARIO" | | artt. 2752/2778 c.c. crediti dello Stato per trib | 1.258 | 100,00% | 100,00% | 1.258 |
| | | artt. 2752/2778 c.c. crediti dello Stato per trib | 809.700 | | 10,00% | 80.970 |
| | | **subtotale classe 5** | **810.958** | **100,00%** | | **82.228** |
| Classe 6 "ENTI LOCALI" | | art. 2752 n. 20 c.c. tasse e tributi dei comuni | 29.185 | 100,00% | 100,00% | 29.185 |
| | | **subtotale classe 6** | **29.185** | **100,00%** | | **29.185** |
| Classe 7 "CREDITORI CHIROGRAFARI ESCLUSO BANCHE" | | fornitori e creditori diversi | 538.882 | 100,00% | 6,00% | 32.333 |
| | | **subtotale classe 7** | **538.882** | **100,00%** | | **32.333** |
| Classe 8 "CREDITORI CHIROGRAFARI BANCHE" | | istituti di credito le cui esposizioni sono gar | 460.666 | 100,00% | 23,08% | 106.335 |
| | | dai soc [redacted] | | | | |
| | | **subtotale classe 8** | **460.666** | **100,00%** | | **106.335** |

La finanza esterna per la quota euro 100.000 verrà destinata alle banche secondo queste percentuali

| Istituto | credito | % su totale | importo da pagare | |
|---|---|---|---|---|
| Intesa Sanpaolo | 102.916 | 48,73% | 48.735 | |
| Banco BPM | 26.001 | 12,31% | 12.312 | |
| Cherry Bank | 6.604 | 3,13% | 3.127 | |
| Riviera Banca | 54.071 | 25,60% | 25.605 | |
| Banca Malatestiana | 18.944 | 8,97% | 8.971 | |
| interessi maturati | 2.640 | 1,25% | 1.250 | |
| **Totale pagamenti per fideiussori** | | **211.176** | **100,00%** | **100.000** |

Nell'ipotesi di aggiudicazione al terzo occorre evidenziare che:

Considerato che i canoni computati (45.000,00) erano considerati fino al 31.05.2026 e che sono maturati in capo all'affittuario ulteriori canoni fino ad ottobre 2026 il terzo dovrà apportare un

importo ulteriore pari alle 3 mensilità del canone di affitto (15.000), considerando che S in caso di aggiudicazione dovrebbe pagare in più i canoni sino al 18 mese di validità del contratto e dunque fino Febbraio 2027, come da impegno assunto.

Che se si aggiudica l'azienda un terzo occorre restituire poi una percentuale fino ad un massimo del 3% del prezzo offerto di 760.000 come indicato da articolo 91 comma 8 CCII (22.800)

Pertanto nella proposta migliorativa il terzo dovrà considerare che per fare una offerta migliorativa rispetto all'affittuario dovrà assicurare ai creditori un'utilità complessiva superiore a quella derivante dall'operazione proposta da S, avendo cura di considerare quanto qui indicato.

Si avverte che l'offerta sarà valutata sulla base dell'utilità economica complessivamente assicurata ai creditori e non solo del prezzo nominale e che, per l'effetto, sarà considerata migliorativa soltanto l'offerta che assicuri un'utilità complessiva superiore a quella derivante dall'operazione proposta da S , tenendo conto degli apporti di finanza esterna condizionati, degli effetti sulla fattibilità del piano, del trattamento delle classi, dei tempi di esecuzione e delle garanzie offerte.
La Facoltà per S , nel caso di presentazione di offerte concorrenti ammissibili, di partecipare al successivo confronto competitivo.
La presente richiesta di offerte migliorative verrà pubblicizzata sul sito del www.astegiudiziarie.it ,nonché sul Pvp.

**Condizioni del bene.**

L'azienda verrà posta in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, la vendita

**Deposito dell'offerta.**

Il deposito dell'offerta deve avvenire in busta chiusa con modalità idonee ad assicurare la segretezza presso lo Studio del Commissario Liquidatore Dott. Stefano Carli, in Rimini, Via Sigismondo n.69 2 piano
e previo appuntamento telefonico **entro le ore 12.00 del giorno 20.11.2026**

- L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio e lo stato civile del soggetto persona fisica che presenterà l'offerta;

b) se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere indicata la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa e il nome del legale rappresentante ed allegata aggiornata visura camerale C.C.I.A.A. ovvero idoneo atto da cui risulti la vigenza dell'Ente e la spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta; i suddetti poteri, se delegati ad un soggetto che non è membro dell'organo amministrativo della società o altro ente, dovranno essere attribuiti mediante procura con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale;

c) l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente invito e di e tutti gli allegati;

Le offerte saranno aperte il **20.11.2026 ad ore 15.00** presso lo studio del Commissario Giudiziale alla presenza degli eventuali offerenti.

Si precisa altresì che entro i successivi 2 giorni dall'apertura delle buste il Commissario Giudiziale depositerà una relazione sull'esito dell'invito indicando:

-le offerte pervenute;

-la loro conformità alle condizioni stabilite;

-l'utilità complessiva derivante da ciascuna offerta;

-gli effetti sulla fattibilità e sull'esecuzione del piano;

- le eventuali modalità ritenute opportune per il successivo confronto competitivo.

Il Tribunale, all'esito della relazione del Commissario Giudiziale, si riserva di:

a)in mancanza di offerte concorrenti ammissibili, l'autorizzazione al trasferimento dell'azienda a S ai sensi dell'art.64-bis, comma 9-bis , CCII;

b) in presenza di uno o più offerte concorrenti ammissibili, la determinazione delle modalità del confronto competitivo e la successiva autorizzazione al trasferimento in favore del soggetto selezionato.

Eventuali richieste di documentazione aggiuntiva dovranno esser trasmesse al Commissario Giudiziale.

Rimini, li 29.10.2026

Il Commissario Giudiziale

Dott. Stefano Carli

All. 1 Decreto

All..2 Inventario

All. 3 Fotografie;

All. 4 Permessi e licenze;

All. 5 Marchio;

All. 6 Lista dipendenti: