



*Repubblica Italiana*  
In Nome del Popolo Italiano  
**Tribunale Ordinario di Chieti**

Composto dai magistrati:

<b>DOTT. GIANLUCA FALCO</b>	Presidente
<b>DOTT. MARCELLO COZZOLINO</b>	Giudice estensore
<b>DOTT. FRANCESCO GRASSI</b>	Giudice

Riunito in camera di consiglio il 19.2.2026, letti gli atti del procedimento n. 13/2025 r.g., trattenuto in decisione all'udienza del 27.1.2026, con termine per note sino al 3.2.2026, ha emesso la seguente

**SENTENZA**

La proposta di concordato preventivo in continuità, depositata nell'interesse della Giansante Immobiliare s.r.l., società avente i requisiti dimensionali per essere assoggettata alla liquidazione giudiziale, e che si trova in un grave stato di insolvenza, prevede l'acquisizione di risorse pari ad € 956.215,24 (da liquidazione dei beni, da giacenze attive dei conti bancari, dalla vendita delle azioni detenute dalla società, dall'incasso di crediti e dalla compensazione di crediti fiscali, dall'incasso del saldo dei corrispettivi e delle indennità di occupazione dai promissari acquirenti, e da apporto di finanza esterna, per alienazione dei beni immobili costituiti in *trust* dalla famiglia Giansante e per versamenti da parte dei promissari acquirenti consenzienti), con cui soddisfare, in un arco temporale di 2 anni e 10 mesi dall'omologa, i creditori, le cui ragioni ammontano a complessivi € 2.949,149,90, suddivisi in n. 12 classi, nei seguenti termini:

- pagamento integrale dei creditori delle classi I (spese prededucibili), II (crediti ipotecari), III (crediti dei professionisti privilegiati) e IV (crediti delle banche con garanzia del Medio Credito Centrale);
- pagamento al 20% dei creditori della classe V (credito degli istituti previdenziali ed assistenziali, oggetto di transazione fiscale e contributiva);
- pagamento al 19% dei creditori della classe VI (credito erariale, oggetto di transazione);
- pagamento allo 0% dei creditori della classe VII (acquirenti per caparre e acconti), che verranno soddisfatti mediante la conclusione dei contratti definitivi di compravendita immobiliare;
- pagamento al 15% dei creditori della classe n. VIII (crediti chirografari delle banche);
- pagamento al 10% dei creditori delle classi IX e X (altri crediti chirografari);
- pagamento al 10% dei creditori della classe XI (credito degli enti locali);
- pagamento allo 0% dei creditori della classe XII (crediti della famiglia Giansante per finanziamenti, postergati ex art. 2467 c.c.).

Reso dal commissario giudiziale parere favorevole, si è aperto il concordato preventivo, che è stato votato favorevolmente soltanto dai professionisti privilegiati ex art. 2751bis n. 2 c.c. della classe III, quindi la società ha formulato istanza di omologazione forzata del concordato, ai sensi dell'art. 112 comma 2 c.c.i.

Alla richiesta si sono opposti l'Agenzia delle Entrate, la Banca di Credito Cooperativo di Abruzzi e Molise, e, tardivamente, i creditori sig.ri Carlucci Marco e Carlucci Laura, sig.ri Nespolino Francesco e Nespolino Antonella.

L'Agenzia delle Entrate, opponendosi all'omologa, ha chiesto anche l'apertura della liquidazione giudiziale della Giansante Immobiliare s.r.l.

Il Commissario ha, infine, ritualmente depositato il parere di sua competenza.

1. Osserva il collegio che la richiesta di omologazione forzata in esame è in primo luogo inammissibile, ed in secondo luogo non fattibile.
2. A seguito del mancato raggiungimento delle maggioranze stabilite dall'art. 109 c.c.i., l'omologazione del concordato sarebbe stata possibile soltanto in presenza dei presupposti stabiliti dall'art. 112 comma 2 c.c.i.
- 2.1 Nella vicenda in esame difetta, con evidenza, il requisito stabilito dall'art. 112 comma 2 lettera d) n. 1 e 2 c.c.i.

La proposta è stata approvata soltanto dalla classe n. III, di cui fanno parte i creditori privilegiati ai sensi dell'art. 2751bis n. 2 c.c., ossia i professionisti che hanno assistito la società ai fini della presentazione della domanda di concordato (ed il cui credito, quindi, non preesiste alla procedura, ma ne è una conseguenza), dei quali è previsto il pagamento integrale, e che quindi non costituiscono creditori *“ai quali è offerto un importo non integrale del credito e che sarebbero soddisfatti in tutto o in parte qualora si applicasse l'ordine delle cause legittime di prelazione anche sul valore eccedente quello di liquidazione”*

In proposito non può avere alcuna rilevanza il fatto, evidenziato dalla società richiedente, che detti creditori otterrebbero il soddisfo del loro credito oltre 180 giorni dopo l'omologazione, poiché ciò comporta unicamente la loro legittimazione al voto (art. 109 comma 5 c.c.i.).

Affinché il loro voto favorevole potesse rilevare per l'omologazione forzata, in altri termini, essi avrebbero dovuto subire in ambito concordatario un trattamento peggiore rispetto a quello che avrebbero avuto in caso di liquidazione giudiziale, presupposto palesemente insussistente.

Il loro consenso all'omologazione non è infatti indicativo di una loro disponibilità a sopportare un sacrificio rispetto al trattamento che avrebbero in caso di liquidazione, in vista della tutela della continuità aziendale (che costituisce la ragione sia economica che sociale dell'istituto di cui all'art. 112 comma 2 c.c.i.).

D'altro canto, ove fosse sufficiente, ai fini dell'omologazione forzata, il voto favorevole di una classe di creditori di cui il concordato prevede il soddisfo integrale, l'istituto dell'omologazione forzata si presterebbe ad agevoli abusi e distorsioni applicative.

3. Ulteriore ragione di inammissibilità della domanda è data dalla violazione dell'art. 112 comma 1 lettera e) c.c.i., poiché all'interno della classe VII dei creditori, composta dai promissari acquirenti degli immobili, è previsto un trattamento differenziato tra i cd. *consenzienti* all'apporto di finanza ulteriore (rispetto agli acconti già versati), e i cd. *dissenzienti* all'apporto stesso: i primi dovrebbero versare soltanto il residuo dovuto per la conclusione del contratto, così ottenendo la proprietà degli immobili promessi loro, senza versare nulla per la cancellazione dell'ipoteca, mentre i secondi dovrebbero versare, oltre al residuo dovuto, anche le somme necessarie per la cancellazione dell'ipoteca, ed un indennizzo per l'occupazione degli appartamenti, e diventerebbero così non più creditori della società ma debitori della stessa, benché la Giansante Immobiliare non abbia, allo stato, alcun titolo su cui fondare detto credito per indennizzo.
4. La procedura prevede, come detto nel punto che precede, che i promissari acquirenti *dissenzienti* versino indennità per l'occupazione degli immobili, e somme di denaro per la cancellazione dei gravami sugli stessi, del complessivo ammontare di € 94.573,00, benché, si ribadisce, allo stato la Giansante Immobiliare non abbia alcun titolo per pretendere detta somma da soggetti che, peraltro, rivestono la qualità di creditori e non di debitori.
  - 4.1 Inoltre il mancato incasso dell'importo indicato non potrebbe essere compensato dalla riserva imprevisti (€ 32.659,73) e dall'apporto di ulteriore finanza esterna dalla famiglia Giansante (€ 44.500,00), indicati nella proposta in esame.
5. Alla pronuncia consegue la dichiarazione di apertura della liquidazione giudiziale, vista la richiesta formulata in tal senso dall'Agenzia delle Entrate in data 14.1.2026, considerato che la Giansante Immobiliare s.r.l. non ha i requisiti previsti dall'art. 2 comma 1 lettera d) c.c.i. per essere definita un'*impresa minore*, e che il suo stato di insolvenza è pacifico, costituendo il fondamento della sua proposta concordataria.
  - 5.1 Dichiarata l'apertura della liquidazione giudiziale, tutte le ragioni di credito vantate dagli organi della procedura concordataria, e dalle parti del giudizio di omologazione per le spese di lite, dovranno essere liquidate dal giudice delegato, mediante richiesta di insinuazione al passivo.

**P.Q.M.**

Il Tribunale di Chieti respinge la richiesta di omologazione del concordato preventivo formulata dalla Giansante Immobiliare s.r.l., per inammissibilità e non fattibilità.

Visto l'art. 49 c.c.i.,

**dichiara**

l'apertura della liquidazione giudiziale della Giansante Immobiliare s.r.l. (P.I: 02240140695), con sede in San Giovanni Teatino (CH) alla Via Po n. 107

#### **nomina**

il dott. **Marcello Cozzolino** Giudice Delegato per la procedura

visto l'art. 358 comma 3 d. lgs. n. 14/2019, e tenuto conto:

- delle risultanze dei rapporti riepilogativi;
- degli incarichi in corso, in relazione alla necessità di assicurare l'espletamento diretto, personale, efficiente e tempestivo delle funzioni;
- delle esigenze di trasparenza e di rotazione nell'assegnazione degli incarichi, anche tenendo conto del numero delle procedure aperte nell'anno precedente, valutata l'esperienza richiesta dalla natura e dall'oggetto dello specifico incarico

#### **nomina**

curatrice la dott.ssa Maria Corvacchiola, con studio in Chieti, che alla luce dell'organizzazione dello studio e sulla base delle risultanze dei rapporti riepilogativi ex art. 130 u.c. CCI risulta allo stato in grado di rispettare i termini di cui all'art. 213 CCI, con invito ad accettare l'incarico entro due giorni dalla comunicazione della nomina, rendendo dichiarazione circa l'insussistenza di alcuna delle ragioni di incompatibilità ex artt. 125 co.3, 358 CCI; dispone che il curatore:

- per le finalità di cancelleria di seguito meglio indicate fornisca, in occasione delle relazioni e dei rapporti riepilogativi di cui all'art. 130 d.lgs. n. 14/2019, indicazione dei presumibili valori dell'attivo fallimentare;
- svolga personalmente tutte le attività connesse alla sua funzione, si avvalga dei suoi poteri di delega nel rigoroso rispetto dei presupposti e delle condizioni stabilite dall'art. 129 d. lgs. n. 14/2019, nomini coadiutori solo ove siano necessarie peculiari conoscenze tecniche, ed a condizione che i coadiutori siano iscritti nell'albo dei c.t.u. di questo Tribunale;
- in caso di nomina di difensori ai sensi dell'art. 128 comma 3 d. lgs. n. 14/2019 curi la turnazione tra i professionisti, indicando al giudice delegato la specifica competenza del professionista in relazione all'incarico da conferire, e dandone indicazione anche alla cancelleria, ai fini della tenuta del registro delle nomine dei curatori e dei difensori della procedura

#### **autorizza**

il Curatore, con le modalità di cui agli artt. 155 *quater*, 155 *quinquies* e 155 *sexies* disp. att. c.p.c.:

- 1) ad accedere alle banche dati dell'anagrafe tributaria e dell'archivio dei rapporti finanziari;
- 2) ad accedere alla banca dati degli atti assoggettati a imposta di registro e ad estrarre copia degli stessi;
- 3) ad acquisire l'elenco dei clienti e l'elenco dei fornitori di cui all'art. 21 del D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito dalla L.30 luglio 2010, n. 122 e successive modificazioni;
- 4) ad acquisire la documentazione contabile in possesso delle banche e degli altri intermediari finanziari relativa ai rapporti con l'impresa debitrice, anche se estinti;

5) ad acquisire le schede contabili dei fornitori e dei clienti relative ai rapporti con l'impresa debitrice,

**ordina**

al legale rappresentante della società sottoposta a liquidazione giudiziale di depositare entro tre giorni i bilanci, le scritture contabili e fiscali obbligatorie - in formato digitale nei casi in cui la documentazione è tenuta a norma dell'art. 2215 *bis* c.c. - i libri sociali, le dichiarazioni dei redditi, IRAP e IVA dei tre esercizi precedenti, nonché l'elenco dei creditori corredato dall'indicazione del loro domicilio digitale, se già non eseguito a norma dell'art. 39 CCI;

**stabilisce**

l'udienza dell'**11.6.2026 ore 9.00**, per procedere all'esame dello stato passivo, davanti al Giudice Delegato;

**assegna**

il termine perentorio di trenta giorni prima dell'adunanza per l'esame dello stato passivo, ai creditori ed a tutti i terzi che vantano diritti reali o personali su cose in possesso della società sottoposta a liquidazione giudiziale, perché presentino le relative domande di insinuazione e la documentazione allegata con le modalità di cui all'art. 201 CCI mediante trasmissione delle stesse all'indirizzo di posta elettronica certificata del curatore e con spedizione da un indirizzo di posta elettronica certificata;

**avvisa**

i creditori e i terzi che tali modalità di presentazione non ammettono equipollenti, con la conseguenza che eventuali domande trasmesse mediante deposito o invio per posta presso la cancelleria e/o presso lo studio del Curatore, o mediante invio telematico presso la cancelleria, saranno considerate inammissibili e quindi come non pervenute; nelle predette domande dovrà altresì essere indicato l'indirizzo di posta elettronica certificata al quale i ricorrenti intendono ricevere le comunicazioni dal Curatore, con la conseguenza che, in mancanza di tale indicazione, le comunicazioni successive verranno effettuate esclusivamente mediante deposito in cancelleria ai sensi dell'art. 10, co. 3, CCI;

**segnala**

al Curatore che deve tempestivamente comunicare al Registro delle Imprese l'indirizzo di posta elettronica certificata relativo alla procedura al quale dovranno essere trasmesse le domande da parte dei creditori e dei terzi che vantano diritti reali o personali su beni in possesso della fallita;

**dispone**

che la presente sentenza venga notificata al debitore soggetto a liquidazione giudiziale, comunicata al Curatore ed al ricorrente ed iscritta presso l'Ufficio del Registro delle imprese, ai sensi dell'art. 49, co.4, CCI.

Dispone altresì che la cancelleria annoti la nomina del curatore sopra indicato nell'apposito registro, specificando la data della nomina e l'entità del presumibile attivo della procedura, sulla base delle indicazioni contenute nelle relazioni e rapporti riepilogativi del curatore ex art. 130 d. lgs. n. 14/2019, sino alla chiusura della procedura.

Dispone che la cancelleria annoti le nomine dei coadiutori e dei difensori nominati dalla procedura nell'apposito registro.

Così deciso in Chieti nella camera di consiglio del 19/02/2026

Il Giudice estensore

Marcello Cozzolino

Il Presidente

Gianluca Falco