

**SCRITTURA PRIVATA INTEGRATIVA E MODIFICATIVA DEL
CONTRATTO DI FITTO DI AZIENDA****TRA**

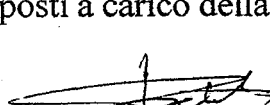
La Liquidazione Giudiziale della società "██████████ S.R.L." (C.F. ██████████), procedura n. 41/2025 del Tribunale di Avellino, Giudice Delegato Dott. Pasquale Russolillo, qui rappresentata dal Curatore Dott. Fortunato Esposito, nato a Napoli il 25.10.1963, e domiciliato per la carica presso il suo studio professionale in Napoli alla Via Caldieri n. 127, autorizzato alla stipula del presente atto in forza del provvedimento del Giudice Delegato del 12/11/2025 (Ist. n. 8 dep. 10/11/25), di seguito denominata "**Parte Concedente**" o "**Curatela**" o anche "**Procedura**";

E

la società "██████████ S.r.l." (C.F. ██████████), con sede in Atripalda (AV) alla via ██████████ n. 8, in persona del suo amministratore unico e legale rappresentante, Sig.ra ██████████, nata a Lioni (AV) il ██████████, di seguito denominata "**Parte Affittuaria**".

PREMESSO CHE:

- In data 15 ottobre 2024, con atto a rogito del Notaio Nicola Virgilio Angelo PIROLI di Serino (Repertorio n. 42.211, Raccolta n. 16.456), la società "██████████ S.R.L." concedeva in affitto alla società "██████████ S.r.l." l'azienda denominata "Antica Trattoria ██████████", sita in Avellino, via ██████████, per l'esercizio dell'attività di ristorazione.
- Con sentenza del 16-19 settembre 2025, il Tribunale di Avellino ha dichiarato l'apertura della liquidazione giudiziale della società "██████████ S.R.L.", nominando Curatore il Dott. Fortunato Esposito.
- La Curatela, ai sensi dell'art. 184 del D.Lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 (Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza - CCII), ha manifestato l'intenzione di subentrare nel suddetto contratto di fitto d'azienda condizionatamente alla modifica di alcune clausole contrattuali.
- La Curatela, ha riscontrato la presenza di clausole contrattuali ritenute lesive degli interessi della massa dei creditori, con particolare riferimento alla congruità del canone, alla durata del vincolo e agli oneri posti a carico della procedura.



- Il Giudice Delegato, con decreto del 21 ottobre 2025, ha approvato la proposta della Curatela di verificare la disponibilità della Parte Affittuaria a modificare le suddette clausole, al fine di rendere il contratto compatibile con le esigenze della procedura liquidatoria, in alternativa all'esercizio del diritto di recesso ex art. 184 CCII.
- Le parti, a seguito di trattative, hanno raggiunto un accordo per **modificare e integrare il contratto originario**, al fine di contemperare i rispettivi interessi e consentire la prosecuzione del rapporto a condizioni eque e conformi ai principi della procedura concorsuale.

Tutto ciò premesso, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti come sopra rappresentate

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

Art. 1 - Oggetto dell'accordo

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente accordo. Con la presente scrittura, le parti intendono modificare e integrare, con effetti decorrenti dalla data di apertura della liquidazione giudiziale della [REDACTED] Srl, il contratto di fitto d'azienda stipulato in data 15 ottobre 2024 (Rep. n. 42.211, Racc. n. 16.456), nei termini e con le modalità di seguito specificate.

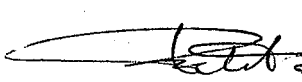
Art. 2 - Modifica dell'art. 3 (Corrispettivo)

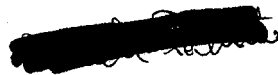
L'articolo 3 del contratto di fitto d'azienda del 15 ottobre 2024 è integralmente sostituito dal seguente testo:

«Art. 3 (Corrispettivo)

Il corrispettivo del fitto d'azienda viene concordemente stabilito, sulla base della stima del compendio aziendale e del relativo canone effettuata dal Dott. Tommaso Nigro, incaricato dalla Procedura, nella misura di € **10.400,00 (€ diecimilaquattrocento/00)**, oltre IVA di legge, annui.

Il canone dovrà essere corrisposto alla Curatela in rate mensili anticipate di euro 866,67 (ottocentosessantasei/67) cadauna, oltre IVA, da versarsi entro e non oltre il giorno 5 (cinque) di ogni mese a mezzo bonifico bancario da accreditarsi sul c/c della Procedura avente il seguente IBAN: [REDACTED]. A partire dal secondo anno di vigenza del contratto, il canone sarà aggiornato annualmente, su richiesta della Parte Concedente, nella misura massima del 75% (settantacinque per cento) della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, in conformità all'art. 32 della Legge n. 392/1978.

  2



I canoni relativi al contratto di locazione dell'immobile in cui è esercitata l'attività, sottoscritto il 7 luglio 2023, continueranno ad essere corrisposti a parte dall'affittuaria - in aggiunta al canone di affitto d'azienda come sopra determinato - direttamente in favore dei proprietari dell'immobile oggetto di locazione, i quali con separata scrittura privata hanno acconsentito alla liberazione della Curatela con accollo liberatorio a carico dell'affittuaria.»

Art. 3 - Modifica dell'art. 5 (Stato dei beni e garanzie)

L'articolo 5 del contratto di fitto d'azienda del 15 ottobre 2024 è integralmente sostituito dal seguente testo:

«Art. 5 (Stato dei beni e garanzie)

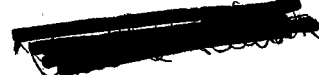
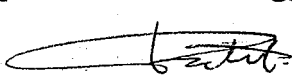
La Parte Concedente garantisce il pieno e libero godimento dell'azienda oggetto del presente contratto e si impegna a sollevare la Parte Affittuaria da qualsiasi responsabilità per debiti, impegni ed oneri relativi all'azienda affittata, sorti per cause anteriori alla data del contratto originario di fitto d'azienda.

La Parte Affittuaria dichiara di aver ispezionato tutti i beni mobili, gli arredi, le attrezzature, i macchinari, gli impianti e ogni altro bene materiale e immateriale costituente il compendio aziendale di cui all'allegato A del contratto originario, di averli trovati idonei all'uso convenuto e di accettarli nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano (c.d. "visti e piaciuti"). Di conseguenza, la Parte Affittuaria rinuncia espressamente e irrevocabilmente a sollevare qualsiasi eccezione, pretesa o richiesta di risarcimento, riduzione del canone o risoluzione del contratto in relazione allo stato di manutenzione, funzionamento o idoneità all'uso dei beni aziendali. Nulla potrà essere richiesto o addebitato alla Curatela per l'eventuale necessità di riparazione, sostituzione, manutenzione o smaltimento di qualsiasi bene compreso nell'azienda affittata, rimanendo tali oneri a totale ed esclusivo carico della Parte Affittuaria.»

Art. 4 - Inserimento dell'art. 12-bis (Clausola risolutiva espressa per aggiudicazione a terzi) Dopo l'articolo 12 del contratto di fitto d'azienda del 15 ottobre 2024, è inserito il seguente articolo 12-bis:

«Art. 12-bis (Clausola risolutiva espressa per aggiudicazione a terzi)

Le parti - in deroga a quanto previsto dall'art. 2 del contratto originario circa la durata del fitto d'azienda - convengono, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., che il presente contratto si risolverà di diritto qualora, nell'ambito della procedura di liquidazione giudiziale della "██████████ S.R.L.", il compendio aziendale oggetto del presente contratto venga definitivamente



aggiudicato a un soggetto terzo a seguito di procedura competitiva. La risoluzione si verificherà automaticamente al momento della comunicazione, da parte della Curatela alla Parte Affittuaria a mezzo PEC, dell'avvenuta aggiudicazione definitiva. A seguito di tale comunicazione, la Parte Affittuaria sarà tenuta a riconsegnare immediatamente l'azienda alla Curatela o al terzo aggiudicatario, secondo le indicazioni che le verranno fornite.

In ogni caso la parte affittuaria rinuncia, sin d'ora, in deroga agli artt. 2561 e 2562 cc a richiedere alla Procedura di liquidazione giudiziaria [redacted] srl indennizzi per eventuali spese di manutenzione e miglioramenti apportati all'azienda e comunque alle differenze tra le consistenze di inventario all'inizio ed al termine del fitto di azienda nonché ad ogni altro onere che possa derivare dal godimento del compendio aziendale.

La Parte Affittuaria dichiara e riconosce che le clausole previste dal presente articolo sono condizione essenziale per la prosecuzione del rapporto e, pertanto, rinuncia sin d'ora, incondizionatamente e irrevocabilmente, a qualsiasi pretesa, indennizzo, risarcimento o altra richiesta di natura patrimoniale nei confronti della Procedura per l'anticipata cessazione del contratto derivante dall'applicazione delle presenti clausole».

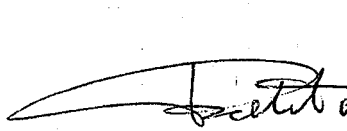
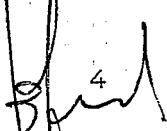
Art. 5 - Inserimento dell'art. 13-bis (Precisioni sui beni aziendali e contratto di locazione con società [redacted] Srl - [redacted] Srl)

Dopo l'articolo 13 del contratto di fitto d'azienda del 15 ottobre 2024, è inserito il seguente articolo 13-bis:

«**Art. 13-bis (Precisioni su beni aziendali e sul contratto di locazione con soc. [redacted] Srl - [redacted] Srl)** Le parti danno atto che la società [redacted] Srl in bonis aveva in corso il contratto di locazione del 31.10.2016, registrato ad Avellino il 3.1.2017, con la società [redacted] Srl (e successivi aventi causa: Soc. [redacted] Srl), relativo all'unità immobiliare di Mercogliano, via [redacted] snc, della consistenza di circa 295 mq.

In fase di inventario, è stato rilevato che in detto locale sono ricompresi beni aziendali, detenuti in forza del presente contratto di fitto di azienda dalla Parte Affittuaria.

La Curatela, alla luce della mancata disponibilità della Parte Affittuaria di farsi carico degli oneri ulteriori, relativi al canone di locazione di tale immobile, intende recedere dal citato contratto, nei termini di legge.

[redacted]

Pertanto, la Parte Affittuaria si obbliga a liberare a sua cura e spese detto immobile da tutti i beni in esso contenuti, inventariati come beni facenti parte dell'azienda locata, senza alcun onere per la Curatela, entro il termine che sarà comunicato dalla Curatela in seguito al recesso, senza alcuna responsabilità addebitabile alla Procedura, per eventuali pretese della proprietaria di tale immobile.

Al tal proposito, la Parte Affittuaria si obbliga a prestare idonea garanzia fidejussoria, di Euro 4.000,00, in favore della Curatela per le spese presunte di liberazione dell'immobile locato; oppure, in alternativa, a fornire idonea rinuncia della società proprietaria di detto immobile (Soc. [REDACTED] Srl) a qualsiasi pretesa verso la Curatela Fallimentare per oneri o indennità relativi alla occupazione di detto immobile con beni aziendali di pertinenza della Curatela, non asportati dalla Parte Affittuaria, che si è espressamente obbligata in tal senso.»

Art. 6 - Clausole non modificate Tutte le clausole del contratto di fitto d'azienda del 15 ottobre 2024 non espressamente modificate o sostituite dalla presente scrittura privata si intendono integralmente richiamate e rimangono in pieno vigore ed efficacia tra le parti.

Art. 7 - Spese Le spese del presente atto, e tutte quelle accessorie e conseguenti, sono a totale carico della Parte Affittuaria.

Art. 8 - Rinvio Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente atto e dal contratto originario, le parti fanno rinvio alle disposizioni del Codice Civile e alla normativa speciale in materia.

Letto, approvato e sottoscritto.

Avellino, 13/11/2025

Per la Parte Concedente

Curatela della Liquidazione Giudiziale "[REDACTED] S.R.L."

Il Curatore, Dott. Fortunato Esposito

Per la Parte Affittuaria

"[REDACTED] S.r.l."

L'Amministratore Unico, Sig.ra [REDACTED]
[REDACTED]