

TRIBUNALE DI ASTI
Sezione fallimentare

Liquidazione Giudiziale	41/2024
Denominazione	[REDACTED] [REDACTED] c.f. e p.iva [REDACTED]
Giudice Delegato	dr. Andrea CARENA
Curatore	dr.ssa Maria MACCARRONE Corso Vittorio Emanuele II n. 111 – 10128 Torino Salita S. Anna n. 83 – 15033 Casale Monferrato Tel. 0142 461355 Fax 0142.909833 Via C. R. Ceccardi n. 4/42 – 16121 Genova Email: maria.maccarrone@studiomaeg.it
Oggetto	Istanza di autorizzazione ad acquisire offerta di acquisto di azienda per successivo incanto

Ill.mo Sig. Giudice Delegato, la sottoscritta dr.ssa Maria Maccarrone, curatore della Liquidazione Giudiziale in epigrafe,

PREMESSO

- a) che alla data della dichiarazione di apertura della Liquidazione Giudiziale risulta vigente il contratto di affitto di azienda, stipulato il 14.02.2024 con atto a rogito Notaio Lucia Cotto di Alba, Rep. n. 14474/Racc. n. 12036, tra la concedente [REDACTED], c.f. e p.iva [REDACTED] e l'affittuaria [REDACTED] s.r.l., c.f. e p.iva [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] (doc. 1);
- b) che l'affitto ha una durata iniziale di 12 mesi a partire dal 15.02.2024 (data di efficacia), prorogabile per altri 12 mesi salvo disdetta con un preavviso di almeno 30 giorni tramite posta elettronica certificata;
- c) che, a seguito di accordo tra l'affittuaria e la Curatela, [REDACTED] ha comunicato la "proroga sino al 31 maggio 2025 del termine per l'esercizio del diritto di recesso ex art. 184 c.1 C.C.I.I." (doc. 2).



d) che il canone di affitto è stato fissato in 1.000,00 Euro mensili (oltre IVA), da versare anticipatamente entro il 5 giorno di ciascun mese;

e) che è pervenuta dalla ditta [REDACTED] un'offerta irrevocabile (doc. 3) d'acquisto che prevede quanto segue:

"l'Offerente si offre di acquistare l'azienda corrente in Alba (CN), corso Europa n. 9, costituita dal complesso dei beni organizzati per l'esercizio dell'attività di commercio al dettaglio e all'ingrosso, nonché in ogni altra sua forma, di calzature ed articoli in pelle e cuoio, articoli di vestiario e prodotti tessili, come analiticamente individuata e descritta nel presente Articolo 1 (l' "Azienda"), la cui attività viene esercitata presso gli immobili siti in Alba (CN), Corso Europa n. 9, di proprietà della società "[REDACTED] (corrente in [REDACTED], codice fiscale e partita iva [REDACTED], indirizzo di posta elettronica certificata [REDACTED]) catastalmente identificati al Catasto Fabbricati come segue: foglio 36, Part. 98, sub 6, Cl. 4, Zona 2, Cat. C/1, Cons. 335 mq, R.C. euro 3.425,66 e foglio 36, Part. 98, sub 7, Cl. 2, Zona 2, Cat. C/7, Cons. 93, mq, R.C. euro 45,15.

Più precisamente, fanno parte dell'Azienda e sono pertanto oggetto della presente Offerta e saranno trasferiti all'Offerente:

a) i contratti di lavoro subordinato con i 2 (due) dipendenti di "[REDACTED]" (nominativamente elencati nell'Allegato 1 del Contratto di Affitto (nel seguito i "Dipendenti")) di seguito indicati:

- [REDACTED] (nata a [REDACTED] (CZ) il [REDACTED] 1976 - codice fiscale [REDACTED] - mansione imp. commessa - livello 4 - assunzione 15 ottobre 2008);
- [REDACTED] (nata ad [REDACTED] (AT) il [REDACTED] 1970 - codice fiscale [REDACTED] - mansione imp. commessa - livello 4 - assunzione 4 novembre 2004);

b) tutti i beni materiali di proprietà o utilizzati da "[REDACTED]" per l'esercizio dell'Azienda (elencati nell'Allegato 2 del Contratto di Affitto);

c) il magazzino trasferito dalla società "[REDACTED]" alla scrivente con fattura n. 6 del 15 febbraio 2024 ed oggi non ancora ceduto dall'affittuaria per un valore complessivo pari ad euro 29.778,20 (ventinovemilasettecentosettantotto/20); a tal proposito l'offerente si impegna a mettere a disposizione della curatela e/ o di ogni altro terzo interessato l'elenco del magazzino ancora esistente ed oggetto della presente offerta;

d) i contratti (elencati nell'Allegato 3 del Contratto di Affitto)."

f) Quale prezzo per l'acquisto dell'azienda, l'offerente ha offerto un prezzo complessivo di Euro 64.778,20, oltre iva di legge se dovuta e oneri di trasferimento con le seguenti modalità:

- quanto a Euro 11.250,00 a titolo di cauzione e a far valere quale acconto al momento della stipula del contratto definitivo. L'importo offerto a titolo di cauzione è già stato acquisito allo stato dalla procedura;



- per Euro 53.528,20 a saldo tramite assegno circolare alla data di stipula del contratto di compravendita;

- g) Che all'esito della procedura competitiva e fino al momento della aggiudicazione definitiva l'offerente - nonché attuale affittuaria - si è impegnata a proseguire nel contratto di affitto d'azienda. Il medesimo soggetto si è impegnato a proseguire nel contratto di affitto sino al momento della sottoscrizione del rogito notarile.
- h) Che nel caso in cui l'aggiudicataria dovesse essere un terzo, l'offerente riconsegnerà l'azienda entro 7 giorni dalla ricezione della comunicazione dell'aggiudicazione;
- i) Che l'offerta è valevole sino al **30 giugno 2025**;
- j) Che l'offerente si è impegnato a partecipare all'indigena procedura competitiva;
- k) che saranno oggetto di trasferimento le attività e passività espressamente elencate e in particolare, a si sensi dell'art. 214 co. 3 CCII è esclusa la responsabilità dell'acquirente per i debiti maturati antecedentemente la data di trasferimento;
- l) che nel programma di liquidazione, depositato in data 24.03.2025 e ancora da approvare da parte del G.D., il curatore dava già indicazione della redigenza offerta di acquisto di azienda;
- m) che, nell'attesa dell'autorizzazione al programma di liquidazione, l'affittuaria ha depositato l'offerta di cui al punto precedente, che si ritiene vada acquisita e assunta a base per successivi esperimenti e per i seguenti motivi:
- l'offerta è decisamente più elevata rispetto alla valutazione atomistica dei singoli beni effettuata dall'ing. Buonaguro;
 - le merci che sono inserite nell'offerta sono vetuste e difficilmente troverebbero concrete possibilità di realizzo;
 - in considerazione che l'opzione di scioglimento del contratto di affitto sta per scadere, sarebbe opportuno procedere alla vendita dell'azienda quanto prima ove evitare la retrocessione della medesima alla società affittante;



n) la scrivente ritiene proficuo per la procedura procedere alla vendita dell'azienda (anche in deroga per quanto riguarda le modalità alle indicazioni che erano state indicate nel programma di liquidazione, ad oggi non ancora approvato) partendo dall'offerta acquisita, dando pubblico avviso della stessa con la possibilità a terzi di proporre offerte migliorative di almeno il 10% che dovranno essere presentate secondo le modalità indicate nel bando di vendita;

o) nell'ipotesi in cui pervenga una migliore offerta si procederà ad una gara partendo dall'ultimo prezzo offerto con rilanci minimi di € 3.000,00;

p) nell'ipotesi in cui non pervengano offerte migliorative, la vendita verrà aggiudicata all'attuale offerente;

q) che per la vendita sono previste le seguenti condizioni:

o Il versamento del residuo prezzo, nonché gli oneri di trasferimento, dedotta la cauzione, dovrà avvenire nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva tramite assegno circolare non trasferibile o vaglia postale equivalente intestato alla procedura fallimentare ovvero mediante bonifico bancario da effettuare sul c/c della procedura.

o Si precisa che tutte le spese di trasferimento inclusi oneri fiscali, di trasporto, assicurazione, saranno interamente a carico dell'aggiudicatario.

o che la vendita di cui alla presente sarà soggetta alle norme di cui all'art. 216 C.C.I.I.;

o L'aggiudicatario entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva dovrà:

a) versare il prezzo d'acquisto dedotta la cauzione, oltre all'eventuali imposte dovute per legge;

o L'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese alla fissazione e sottoscrizione del relativo rogito notarile di compravendita entro e non oltre i 90 giorni successivi all'aggiudicazione, dopo aver versato il prezzo e le spese a suo carico.



- o In caso di mancato versamento di quanto previsto al punto a) entro il termine di 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto con conseguente incameramento della cauzione da parte della procedura, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.
- r) Si precisa che la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano; la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.
- s) L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o di difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- t) che al fine di evitare un ulteriore aggravio in termini di costi e stante la scadenza prossima dell'offerta, si ritiene sufficiente effettuare almeno 30 (trenta) giorni prima dell'asta la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché sul sito del Tribunale di Asti e i più frequenti siti convenzionati con il medesimo;
- u) che nella presente procedura non risulta costituito il comitato dei creditori per indisponibilità dei medesimi;

Stante le considerazioni di cui sopra, la sottoscritta

CHIEDE

che la S.V. Ill.ma voglia autorizzare l'accoglimento dell'offerta irrevocabile d'acquisto pervenuta dalla società [REDACTED] e ad esperire un'asta competitiva al fine di raccogliere eventuali offerte migliorative secondo le modalità individuate in premessa.

Con osservanza.

Asti - Casale Monferrato, li 15.05.2025





ASTE GIUDIZIARIE
Il curatore
d.s.s.a Maria Maccarrone



Allegati:

1. Contratto di affitto
2. Proroga diritto recesso
3. Offerta irrevocabile acquisto

