



## TRIBUNALE DI TORINO

### Sezione Liquidazioni Giudiziali

Liquidazione Giudiziale: n. 145/2024 –

Fascicolo Prefallimentare: R.G. n. 221/2024 PU

Giudice Delegato: dott.ssa Teresa Maria FRANCIOSO

Curatore: dott. Dario DellaCroce - con studio in Torino

via San Dalmazzo, 24 - tel. +39 011 509 1524

e-mail: [dario.dellacroce@legalmail.it](mailto:dario.dellacroce@legalmail.it)



#### **N. 35 – Istanza di autorizzazione alla vendita dell'Azienda mediante procedura competitiva in conformità alla previsione del programma di liquidazione ai sensi degli artt. 214 e 216 CCII**

Illusterrissimo Signor Giudice Delegato,

il sottoscritto curatore della liquidazione giudiziale in epigrafe,

#### **PREMESSO CHE**

- con sentenza in data **16 maggio 2024** (depositata in Cancelleria in data 20.05.2024) il Tribunale di Torino ha dichiarato aperta la liquidazione giudiziale della società ;
- all'attivo della Liquidazione Giudiziale (in seguito per brevità "Procedura") risulta acquisita un'Azienda industriale avente ad oggetto l'attività di produzione, commercializzazione, installazione di condotte in lamiera zincata, inox, alluminio e PAL con sezioni rettangolare e circolare, per il convogliamento dell'aria. In particolare, l'Azienda risulta composta da: beni mobiliari (impianti, macchinari, attrezzature,



arredi e macchine per ufficio)<sup>1</sup>, contratti in corso attivi e passivi per l'esercizio dell'Azienda e rapporti di lavoro subordinato in corso;

- alla data di apertura della liquidazione giudiziale (20.05.2024) risultava in essere un contratto di affitto d'azienda stipulato in data 8.01.2024 (con effetto a far data dal 9.01.2024) con la società **(allegato n. 1)**, esercitata nell'unità immobiliare sita in Orbassano (TO), via San Luigi n. 13/4, di proprietà di terzi **(allegato n. 2)**;
- accertata la congruità del canone annuo di Euro 30.000,00= (oltre IVA) e la durata di efficacia del contratto d'affitto, lo scrivente curatore – acquisito il parere del legale della Procedura (**cfr. istanza n. 28 – in atti**) – ha ritenuto non conveniente recedere, ex art. 184 CCII, dal contratto di affitto d'azienda;
- nel corso della conduzione ed in coerenza a quanto proposto al punto 4.2 del contratto di affitto<sup>2</sup>, la società ha manifestato il proprio interesse alla prosecuzione e/o rinnovo del contratto di affitto d'azienda, proponendo di prolungarne la durata dapprima di ulteriori 6 mesi (dal 8.01.2025 al 7.07.2025 – **allegato n. 3**) successivamente, di altri sei mesi (dal 8.07.2025 al 7.01.2026 – **allegato n. 4**), alle medesime condizioni economiche, al fine di garantire continuità aziendale e preservare l'avviamento;
- tali richieste di rinnovo del contratto di affitto d'azienda sono state esaminate da parte dello scrivente curatore, unitamente al legale della Procedura ; la valutazione congiunta

<sup>1</sup> Inventariati dallo scrivente curatore alla presenza del perito della Procedura, (**inventario – in atti**).

<sup>2</sup> 4.2 - L'affittuaria, si rende disponibile sin d'ora, in caso di procedura stragiudiziale o giudiziale (D.Lgs n.14/2019) a presentare quanto prima, compatibilmente con i tempi tecnici della procedura, apposita proposta irrevocabile di acquisto dell'Azienda al fine di partecipare, alla relativa scadenza, alla eventuale asta competitiva per l'aggiudicazione della stessa;





ha portato a ritenere conveniente la rinnovazione. La risoluzione del contratto di affitto non avrebbe apportato alcun concreto vantaggio alla Procedura, mentre la prosecuzione del rapporto contrattuale ha consentito di preservare la funzionalità e il valore dell'Azienda, mantenendone la continuità operativa e garantendo nel contempo un canone di affitto utile alla massa dei creditori. Inoltre, attendendo la conclusione dell'efficacia del contratto (7 gennaio 2026), la Procedura ha potuto organizzare l'iter volto alla predisposizione della documentazione contrattuale finalizzata al realizzo dell'Azienda oggi concessa in affitto e valutare eventuali ulteriori offerte di acquisto della stessa nell'esclusivo interesse della massa dei creditori (cfr. **istanza n. 28 – in atti**);

- in adempimento a quanto dichiarato al punto 4.2 del contratto di affitto, in data **7 aprile 2025** è pervenuta dalla società affittuaria , in persona dell'amministratore unico , offerta irrevocabile sino al 31 marzo 2026<sup>3</sup> di acquisto dell'Azienda per l'importo di **Euro 320.000,00=** (oltre oneri di legge e spese di trasferimento); corredata da assegno bancario di Euro 32.000,00= intestato alla Procedura a titolo di deposito cauzionale (pari al 10% del prezzo offerto), con previsione di pagamento del prezzo offerto in parte mediante accolto del TFR, ratei, ferie e permessi e per il residuo mediante le modalità stabilite nella procedura competitiva di vendita e con imputazioni delle cauzioni versate (**allegato n. 5**);
  
- con apposita istanza, autorizzata dal Presidente Delegato dott. Enrico Astuni (cfr. **istanza n. 28 – in atti**), lo scrivente curatore ha provveduto a chiedere l'autorizzazione a prorogare, ai sensi dell'art.

<sup>3</sup> Proroga del 5.11.2025 (cfr allegato n. 5).





213, comma 5 CCII, il termine per il completamento delle attività di liquidazione dell’attivo sino ad ottobre 2026<sup>4</sup>, **nonché il termine per fissare il primo esperimento di vendita dell’Azienda sino al 31.12.2025** ritenendo opportuno attendere la maturazione di ulteriori realizzati (incasso crediti e definizione dell’azione di responsabilità nei confronti dell’organo amministrativo), così da consentire di valutare anche forme di pagamento del prezzo mediante accolto debiti, nel rispetto delle norme di legge e nell’interesse della massa creditoria;

- tenuto conto che al 31.12.2025 scadrà il termine per fissare il primo esperimento di vendita e che la Procedura è giunta ad una proposta transattiva dell’azione di responsabilità nei confronti degli ex amministratori che, unitamente ai restanti realizzati, consentirà l’integrale pagamento ai creditori ammessi con privilegio ex art. 2751-bis c.c. (lavoratori dipendenti), è maturo il tempo per dare corso alla cessione dell’Azienda al fine di individuare l’aggiudicatario. Considerati i tempi tecnici necessari, anche in relazione all’espletamento della pubblicità, **si rende necessario prorogare almeno sino al 28 febbraio 2026 il termine utile per la fissazione del primo esperimento di vendita;**
- pertanto, è quanto mai opportuno e conveniente per la Procedura dar corso alla cessione dell’Azienda per il tramite di procedura competitiva ai sensi degli artt. 214 e 216 CCII mediante invito a formulare offerte migliorative ed irrevocabili; più in dettaglio:
  - a fronte di un valore di perizia espresso dal perito della Procedura, , pari ad Euro 290.000,00= (in atti) è da ritenersi congrua l’offerta irrevocabile di acquisto

4 Nel programma di liquidazione dell’attivo approvato era stato stimato il completamento delle attività entro ottobre 2025.





formulata dall'affittuaria di Euro 320.000,00= (cfr. allegato n. 5) per l'avvio della procedura competitiva;

- in particolare, l'**offerta migliorativa di acquisto** dovrà essere superiore all'offerta pervenuta alla Procedura e dovrà essere **almeno pari ad Euro 321.000,00**= oltre oneri fiscali e tributari.

L'offerente è tenuto ad indicare l'offerta migliorativa e si dovrà impegnare irrevocabilmente a partecipare, nell'ambito della procedura competitiva, all'eventuale gara al rialzo tra gli offerenti nel caso in cui venissero formulate più offerte. Una volta divenuto aggiudicatario, l'offerente si impegna irrevocabilmente a stipulare il contratto di trasferimento entro i successivi 30 giorni o comunque entro i termini stabiliti dal Curatore e che lo stesso comunicherà all'aggiudicatario a mezzo PEC e la vendita avrà efficacia dalla data di sottoscrizione del contratto di cessione. Il trasferimento dell'Azienda avverrà mediante atto davanti al notaio designato dal Curatore e tutte le spese della vendita ed i connessi oneri fiscali saranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario. Il pagamento del prezzo potrà avvenire in un'unica soluzione e contestualmente alla stipula dell'atto di cessione, oppure, per una parte, mediante accolto definitivo e liberatorio per la Procedura delle somme da corrispondere ai lavoratori dipendenti che saranno trasferiti (a titolo di TFR, ratei mensilità aggiuntive, ferie e permessi) e per il residuo mediante assegno circolare o bonifico bancario, il tutto come meglio descritto nella bozza di avviso di vendita (**allegato n. 6**);

- l'Azienda verrà ceduta come "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e si troverà al momento della



vendita, a corpo e non a misura, senza che la Procedura assuma alcuna garanzia al riguardo e riconoscendo espressamente l'offerente che la vendita dell'Azienda costituisce una vendita forzata e dunque non soggetta alle norme in tema di vizi o mancanza di qualità ai sensi degli artt. 1494 e ss. cod. civ. e che il contratto di cessione avrà carattere aleatorio ai sensi dell'art. 1469 c.c..



- da ultimo lo scrivente precisa come non sia stato possibile procedere alla nomina del Comitato dei Creditori, per cui – in virtù del combinato disposto degli artt. 129, comma 2 e 140, comma 4, CCII – si ritiene che la S.V. possa provvedere in merito alla presente istanza.

◦ ◦ ◦

Ciò premesso lo scrivente curatore presenta

## ISTANZA

affinché la S.V. Illustrissima voglia disporre in merito a quanto sopra esposto, autorizzando lo scrivente a:

- prorogare il termine per fissare il primo esperimento di vendita dell'Azienda sino al 28.02.2026;
- a dare corso all'esperimento della procedura competitiva finalizzata alla vendita dell'Azienda, attualmente concessa in affitto (con scadenza contratto il 7.01.2026), corrente in Orbassano (TO), via San Luigi n. 13/4, mediante pubblicazione di avviso di vendita contenente invito a presentare offerte irrevocabili e migliorative di acquisto di Azienda secondo le modalità ed alle condizioni indicate





nella bozza di avviso di vendita in allegato (cfr. allegato n. 6), disponendo la conseguente aggiudicazione dell'Azienda all'offerente di cui all'offerta pervenuta ed allegata alla presente istanza, in caso di mancanza di offerte migliorative, ovvero al miglior offerente, in caso di ricevimento di una o più offerte migliori, e la conseguente cessione mediante stipula atto notarile.

### INOLTRE

che la S.V. IllustriSSima voglia ordinare gli opportuni provvedimenti disponendo la relativa pubblicità, con pubblicazione dell'avviso di vendita e dei relativi allegati sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet [www.ddea.it](http://www.ddea.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it).

Con osservanza.

Torino, 21 novembre 2025



Il Curatore

*Dario DellaCroce*

### ALLEGATI:

1. contratto di affitto d'azienda del 8.01.2024 con ;
2. contratto di locazione immobiliare;
3. lettera da del 3.01.2025 – richiesta rinnovo contratto d'affitto d'azienda;
4. lettera da del 20.06.2025 – richiesta rinnovo contratto d'affitto d'azienda;
5. offerta irrevocabile di acquisto dell'Azienda da ;
6. avviso di vendita (bozza).

