

Dott. Carlo ODORISIO  
COMMERCIALISTA

10121 TORINO - Via San Quintino 10

Tel. 011/5618280 r.a.

C.F. DRS CRL 68C24 L219E

Partita IVA 06687660016

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TORINO****- Sezione Procedure Concorsuali -****Liquidazione Giudiziale: DOMUS GLOBAL SERVICE S.R.L.****N° 116/2025 LG****Giudice delegato: dott.ssa Maurizia GIUSTA****Curatore: dott. Carlo ODORISIO**ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**OGGETTO: Istanza di autorizzazione alla vendita dell'Azienda,  
con contestuale definizione anche in via transattiva dei rapporti  
pendenti con l'Affittuaria**Ill.mo Sig. Giudice Delegato *dott.ssa Maurizia GIUSTA*,

il sottoscritto curatore

premessò

- (i) che con scrittura privata in data 18.04.2025, autenticata nelle firme per atto Notaio Francesco Pene Vidari, Rep. 88567, Racc. 19856 (in seguito “**Contratto di Affitto**” - **Allegato 1**), la Domus Global Service Srl *in bonis* (in seguito “**Domus**”) concedeva in affitto alla Impresa Ordine Srl (in seguito “**Affittuaria**”) l’azienda di sua proprietà, avente ad oggetto la manutenzione, il restauro e il risanamento conservativo di edifici civili e industriali (in seguito “**Azienda**”), esercitata nell’immobile sito in Torino, Corso Svizzera n. 185, di proprietà della Gruppo Ordine Srl (in seguito “**Immobile**”);
- (ii) che il Contratto di Affitto vedeva collegata un’offerta irrevocabile di acquisto dell’Azienda, condizionata nell’efficacia a prosecuzione in capo all’Impresa Ordine del contratto di

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



locazione stipulato con la Gruppo Ordine Srl ed avente ad oggetto l'Immobile;

- (iii) che con sentenza depositata in data 08.05.2025, il Tribunale di Torino dichiarava l'apertura della liquidazione giudiziale di Domus, nominando Curatore il dott. Carlo Odorisio (in seguito "**LG Domus**" o "**Procedura**");
- (iv) che il Curatore rilevava che il Contratto di Affitto e/o la correlata offerta irrevocabile di acquisto presentavano clausole che rendevano incerta l'esecuzione del Contratto di Affitto e/o la liquidazione dell'azienda secondo la disciplina dettata dal Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza ("**CCII**"), non potendo in particolare la Procedura garantire il fatto del terzo con riferimento al contratto di locazione dell'Immobile, tanto più in seguito all'intervenuta liquidazione giudiziale di Gruppo Ordine Srl, dichiarata con sentenza del Tribunale di Torino in data 12.05.2025 (in seguito "**LG Gruppo Ordine**");
- (v) che l'Affittuaria comunicava alla Procedura l'intenzione di presentare offerta irrevocabile di acquisto nell'ambito della procedura di vendita competitiva dell'Azienda che la Procedura intendeva esperire, proseguendo nel contempo autonome trattative con la LG Gruppo Ordine in merito all'occupazione dell'Immobile;
- (vi) che, nel corso delle trattative, era convenuto che l'Affittuaria mantenesse la detenzione dell'Azienda e dell'Immobile, concedendo alla LG Domus, anche in deroga all'art. 184 CCII, la facoltà di recedere dal Contratto di Affitto in qualsiasi momento sino al 28.02.2026, senza corrispondere all'Affittuaria alcun indennizzo/penalità e senza che la Procedura si intendesse subentrata nel Contratto di Affitto (**Allegato 2**);



(vii) che dopo numerose interlocuzioni intercorse anche con il Legale della Procedura e prima della scadenza del termine di cui al punto (vi) che precede, l’Affittuaria ha fatto pervenire offerta di acquisto dell’Azienda (**Allegato 3** - “Offerta”) alle seguenti condizioni:

- a. **Corrispettivo:** il prezzo offerto ammonta a complessivi € **80.000,00**, oltre spese ed oneri di trasferimento (in seguito “Prezzo Offerto”);
- b. **Modalità di pagamento del prezzo:** corresponsione integrale dell’intero prezzo di vendita contestualmente alla stipula del contratto di cessione;
- c. **Garanzie:** cauzione infruttifera di interessi pari ad € **16.000,00** già versata;
- d. **Condizioni della vendita:** l’Affittuaria ha accettato ora per allora le condizioni di trasferimento che saranno previste dalla Procedura nel bando di vendita e nel contratto di cessione, accettando, fra il resto:
  - che la vendita avverrà con la clausola di cd. “visto e piaciuto, rimossa ogni eccezione”;
  - che la Procedura potrà inserire tutte le clausole di esonero di garanzia che riterrà necessarie a garantire la certezza del pagamento senza eccezioni e/o contestazioni;
  - che saranno a carico dell’acquirente tutti gli oneri e costi di smaltimento dei rifiuti, di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento dell’Azienda e dei beni che la compongono alle normative vigenti;
- e. **Impegni dell’Affittuaria:** l’Affittuaria, confermata la facoltà per la Procedura di recedere in qualsiasi momento





dal Contratto di Affitto senza corrispondere alcun indennizzo/penalità, si è impegnata *inter alia* a (i) consegnare spontaneamente l'Azienda all'acquirente, in caso di vendita a terzi, entro la data di stipula del contratto di cessione dell'Azienda medesima (in seguito "**Data di Cessione**"), a (ii) gestire diligentemente l'Azienda sino alla Data di Cessione, facendosi carico di tutti gli oneri di ordinaria e straordinaria manutenzione, ed a (iii) consentire l'accesso del Curatore all'Azienda ex art. 212, co. 3, CCII;

**f. Condizioni sospensive dell'Offerta:** l'Offerta è condizionata alla concessione dell'Azienda in uso gratuito all'Affittuaria dal 01.03.2026 sino alla conclusione della procedura competitiva di vendita che sarà instaurata dalla Procedura;

**g. Validità dell'Offerta:** l'Offerta è ferma ed irrevocabile per 150 giorni dalla data di presentazione della stessa, avvenuta il 25.02.2026, e, quindi, sino al 27 luglio 2026;

il tutto, con la precisazione che l'Offerta e l'impegno all'acquisto dell'Azienda rimangono validi anche laddove l'Affittuaria non dovesse raggiungere un'intesa con la Curatela della LG Gruppo Ordine e/o rendersi acquirente dell'Immobile, senza alcun obbligo, responsabilità e/o garanzia della Procedura in merito all'attività della LG Gruppo Ordine ed alla cessione dell'Immobile;

(viii) che alla luce delle risultanze peritali, il Prezzo Offerto di € 80.000,00 risulta congruo;

(ix) che l'esponente Curatore ritiene opportuno procedere alla vendita dell'Azienda tramite procedura competitiva di vendita ex artt. 214 e 216 CCII, alle condizioni di cui all'allegato bando di vendita e





relativa bozza del contratto di cessione (**Allegato 4 - “Bando di Vendita”**), accettando, anche in via transattiva, le condizioni cui l’Affittuaria ha subordinato l’efficacia dell’Offerta, considerato che:

- a. il Prezzo Offerto appare in linea con il valore indicato dal perito della Procedura e, in ogni caso, l’esperienza di procedura competitiva di vendita consente la partecipazione di altri soggetti eventualmente interessati e la definitiva determinazione del prezzo sulla base dell’effettivo valore di mercato dell’Azienda;
- b. il fatto che l’Affittuaria continui a gestire l’Azienda nel tempo necessario ad esperire la procedura competitiva di vendita consente di preservarne il valore e la capacità produttiva, nell’interesse della massa dei creditori;
- c. in caso di vendita a terzi, l’Affittuaria si è espressamente impegnata a liberare spontaneamente l’Azienda, con facoltà quindi per l’eventuale terzo acquirente di entrare immediatamente nel possesso dell’Azienda, ovvero di azionare i rimedi che saranno previsti nel Bando di vendita in caso di inadempimento dell’Affittuaria;
- d. la concessione in uso gratuito dell’Azienda all’Affittuaria a far data dalla presentazione dell’Offerta cauzionata risponde al generale principio di buona fede, non potendosi far ricadere sull’offerente gli effetti negativi del decorso del tempo occorrente per lo svolgimento della procedura competitiva di vendita;
- e. nel corso della Procedura l’Affittuaria ha inoltre regolarmente provveduto al pagamento dell’indennità di occupazione dell’Azienda, di talché il sacrificio economico





a carico della massa appare minimo a fronte dei vantaggi sopra descritti;

- (x) per la stipula dell'atto di cessione sarà necessario avvalersi di un Notaio che, salve diverse indicazioni della S.V. Ill.ma, l'esponente Curatore ritiene di indicare nel Notaio Alessandro Scilabra, con Studio in Torino, Coro Inghilterra 45, esperto della materia.

===



Alla luce di quanto sopra esposto, lo scrivente Curatore, anche a valere quale integrazione del programma di liquidazione ex art. 213 CCII

**chiede**

di essere autorizzato dalla S.V. Ill.ma a:

- (i) indire procedura di vendita competitiva dell'Azienda ex artt. 214 e 216 CCII, alle condizioni indicate nel Bando di Vendita e relativi allegati, accettando, anche in via transattiva, le condizioni cui l'Affittuaria ha condizionato l'Offerta;
- (ii) nominare sin d'ora un notaio esperto della materia per la stipula dell'atto di cessione, (e per l'effettuazione degli adempimenti propedeutici) individuato dall'esponente nel Notaio Alessandro Scilabra;

Ove autorizzato quanto sopra, l'esponente chiede inoltre di essere autorizzato a:

- (iii) recedere dal Contratto di Affitto, restando l'utilizzo e la gestione dell'Azienda da parte dell'Affittuaria regolati dall'Offerta.

\* \* \*





**Allegati:**

- ❖ **Allegato 1:** Contratto di Affitto.
- ❖ **Allegato 2:** Dichiarazione di proroga Impresa Ordine del 30.12.2025.
- ❖ **Allegato 3:** Offerta.
- ❖ **Allegato 4:** Bando di Vendita.
- ❖ **Allegato 5:** Bozza contratto di cessione.

\* \* \*



Torino, li 21 aprile 2026

Con osservanza

Il curatore

(dott. Carlo Odorisio)

