

N. R.G. 107/2025 V.G.

TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA

Sezione III civile

Ufficio procedure concorsuali

IL GIUDICE

Letto il ricorso ex art. 22 CCI depositato da  SOC. COOP., con sede legale in   
rappresentata e difesa dall'avv. Astorre Mancini;

*premesse* che la società ricorrente - una cooperativa a mutualità prevalente attiva nella gestione magazzini industriali e logistica e nei servizi di pulizie civili, industriali, sanitarie ed alberghiere - ha chiesto, con istanza avanzata in data 30.09.2024, l'accesso alla procedura di composizione negoziata della crisi, con nomina di un esperto indipendente ai sensi degli artt. 12 e ss. CCI, individuato nella dr.ssa Isabella Soldani;

*richiamato* il decreto in data 7.2.2025 con il quale era stata autorizzata la cessione dell'azienda della ricorrente in favore del soggetto che fosse risultato aggiudicatario all'esito della procedura competitiva da svolgere al prezzo base di asta di euro 2.700.000,00 e con prezzo minimo ex art. 571 c.p.c. l'importo di euro 2.025.000,00, da avviare sotto la vigilanza dall'Esperto secondo la disciplina della pubblicità, ed ai termini ed alle condizioni, di cui al bando di vendita allegato al ricorso;

*rilevato* che nel suddetto decreto era previsto che, nell'ipotesi in cui le offerte raccolte fossero risultate inferiori rispetto al prezzo minimo, la società ricorrente avrebbe dovuto reiterare l'istanza ex art. 22 CCI;

*rilevato* che innanzi all'Esperto, dott.ssa Isabella Soldani, è stata avviata la procedura competitiva, mediante pubblicazione del bando di vendita, con relativo avviso, sui siti specializzati (FallcoAste, Edicom, Abilio) e sul PVP, rinviando alla Virtual Data Room, già istituita dall'Esperto, per l'accesso a tutta la documentazione utile e necessaria per comprendere il perimetro aziendale del complesso in vendita (segnatamente, tutti i beni mobili, beni strumentali, macchinari, licenze e autorizzazioni nonché dalla totalità dei lavoratori dipendenti, ad eccezione del personale "amministrativo", dai contratti di appalto in corso, nella effettiva consistenza in essere all'esito della procedura competitiva, ferma ogni modificazione e/o cessazione di detti rapporti negoziali che avesse a verificarsi a termini contrattuali nelle more dell'aggiudicazione, come da perizia a firma del dr. Onori in data 20.11.2024)<sup>1</sup>;

*rilevato* che nel termine assegnato per la presentazione delle offerte, è pervenuta una sola offerta, per un corrispettivo inferiore al prezzo minimo del bando, da parte della Società Cooperativa

---

<sup>1</sup> 1 L'Esperto ha dato atto che "la prevista pubblicità è stata regolarmente eseguita nel termine indicato sul PVP e sui siti specializzati nonché allestendo a far data dal 19.12.2024 una "virtual data room" informativa tramite il portale Fallco Zucchetti, visibile dal sito [www.portalecreditori.it](http://www.portalecreditori.it) oppure da [www.fallimentiperugia.com](http://www.fallimentiperugia.com), per l'accesso a tutta la documentazione utile e necessaria per comprendere esattamente il perimetro aziendale del complesso in vendita";

[redacted] la quale ha – come da ultimo rappresentato dall’Esperto - portato il valore dell’offerta ad euro 1.420.000,00<sup>2</sup>;

*rilevato* che l’unica offerta ricevuta è omogenea rispetto al perimetro aziendale previsto nella procedura competitiva avviata e nel complesso aziendale stimato (vds. comunicazione inoltrata via pec all’Esperto in data 28.02.25)<sup>3</sup>, ancorché inferiore al prezzo minimo originariamente previsto;

*rilevato* che la ricorrente, tramite i suoi *advisor*, ha aggiornato il proprio piano di risanamento alla data del 31.12.2024, sulla base dell’offerta al ribasso pervenuta, rettificando le voci dell’attivo e del passivo e recependo i mutati scenari aziendali ( vds. “fairness opinion” sul prezzo offerto per l’acquisto del ramo d’azienda da parte di Adrilog a firma del dr. Onori)<sup>3</sup>;

*rilevato* che l’Esperto rappresenta, per un verso, che “per quanto concerne le assunzioni base, il Piano conferma le medesime direttrici di intervento ritenute ancora congrue e coerenti per il raggiungimento del miglior soddisfacimento dei creditori” e, sotto altro aspetto, che “appare quindi realistico prevedere una progressiva disgregazione dei valori aziendali in funzione delle nuove imminenti scadenze dei contratti di appalto/subappalto e dell’impossibilità di proseguire l’attività in presenza di una situazione di crisi aziendale, degenerata in una vera e propria insolvenza, se non attraverso iniziative in discontinuità rispetto alla normale conduzione dell’impresa da adottare in tempi brevissimi quale la presente cessione del ramo aziendale che, a queste condizioni, pur non garantendo da sola il risanamento, consentirebbe quantomeno la continuità in forma indiretta e la salvaguardia dei livelli occupazionali”;

*sentiti* i creditori e le parti interessati ed essendo emerso che:

<sup>2</sup> A tale valore si giunge considerando il valore del ramo aziendale di € 450.000,00, quale terminal value assegnato ai beni in commento ed a seguito del subentro, da parte dell’offerente, nei contratti di leasing in essere con consequenziale accollo del relativo debito in linea capitale, alla data del trasferimento. In particolare, l’Esperto ha atteso che [redacted] a rettifica/integrazione delle premesse (g) ed (i) e degli articoli 3 e 8 dell’Offerta, offre di acquistare il Ramo d’Azienda di proprietà di [redacted] alle medesime condizioni e nella stessa consistenza ivi indicata “con la sola precisazione che saranno da intendersi inclusi nell’Offerta anche i beni mobili, i beni strumentali e le attrezzature in leasing e in noleggio di cui agli allegati 4 e 5 della Perizia. Restano ferme tutte le ulteriori condizioni di acquisto, fermo restando che, in aggiunta al Prezzo Offerto: • con riferimento ai beni in leasing, [redacted] accollerà il residuo debito a scadere dei contratti di leasing di cui all’allegato 5 della Perizia (stimato, alla data del 30 settembre 2024, pari ad Euro 343.362,08), fino a concorrenza massima di detto importo, salvo quanto versato nelle more dal contraente originario, a condizione che la società di leasing autorizzi il subentro di [redacted] nei relativi contratti alle medesime condizioni; il tutto con espressa esclusione di qualsiasi ulteriore importo in favore di [redacted] relativo ai beni in leasing”; “ con riferimento ai beni in noleggio, [redacted] subentrerà nei relativi contratti di cui all’allegato 4 della Perizia, alle medesime condizioni ivi previste e a condizione che le società di noleggio esonerino [redacted] da qualsiasi responsabilità per i canoni insoluti o a qualsivoglia altro titolo, ivi inclusi eventuali danni ai beni, previa in ogni caso redazione di apposito verbale di consegna in sede di subentro e, in ogni caso, in conformità al provvedimento reso dal Tribunale di Perugia. L’Offerta, integrata nei termini di cui alla presente, è da ritenersi migliorativa in virtù dell’accollo del residuo debito a scadere dei contratti di leasing e dell’eliminazione di ogni eventuale rischio per [redacted] derivante dall’applicazione di penali per inadempimento/risoluzione contrattuale.”

<sup>3</sup> Nell’aggiornamento del piano a firma del dr. Onori si legge che “il trasferimento permetterebbe la valorizzazione del ramo a valori correnti di funzionamento e il mantenimento dei livelli occupazionali con contestuale abbattimento del debito per l’importo di € 1.116.569,32 (o nel diverso importo che sarà quantificazione all’atto del trasferimento) a tutto vantaggio del ceto creditorio. [...] In considerazione che in ipotesi liquidatoria il ramo non avrebbe nessun valore”

- i rappresentanti sindacali hanno ribadito il pregiudizio che deriverebbe ai lavoratori dall'avvio di procedure liquidatorie che non garantiscano la continuità del rapporto lavorativo;
- il ceto creditorio bancario, pur se nelle more dell'avvio della competizione ha revocato le aperture di credito e sospeso gli affidamenti, non si è dichiarato ostile all'iniziativa (del resto, non risultano avviate azioni recuperatorie o altre iniziative giudiziarie) né alla negoziazione (il legale di BANCA CENTRO - CREDITO COOPERATIVO TOSCANA-UMBRIA si è espressamente dichiarato ancora favorevole all'operazione);
- non sono stati (ri)aggiudicati alcuni contratti pendenti, con connessa perdita di fatturato, e limitazione del perimetro aziendale oggetto di cessione (con ovvie ricadute in termini di riduzione del fatturato – avverte l'Esperto - ed ulteriore erosione del margine di contribuzione rispetto a quanto già stimato dal dott. Onori);

*ritenuto*, in riferimento alla valutazione oggetto dell'autorizzazione ex art. 22 CCI che:

- la cessione dell'azienda appare comunque rispondente all'interesse del ceto creditorio, dovendosi avere riguardo all'altrimenti inevitabile disgregazione dell'azienda;
- la cessione aziendale permette la prosecuzione dell'attività di impresa in capo ad un soggetto terzo, consentendo di evitare la disgregazione dei valori aziendali e, soprattutto, di preservare i livelli occupazionali, seppur autonomamente non sufficiente a garantire il risanamento (dovendosi considerare le ricadute del contenzioso INPS, ancora non definito, e poste le altre assunzioni a base del piano);
- l'acquirente è stato selezionato in modo competitivo in quanto, tra i soggetti potenzialmente interessati (e con i quali l'Esperto aveva separatamente ed in forma riservata avviato una interlocuzione), solo uno ha ritenuto di presentare una offerta nell'ambito della procedura competitiva avviata sotto la direzione dell'Esperto, ancorché per un prezzo inferiore a quello indicato nel bando come offerta minima per la partecipazione alla gara. A tale riguardo, posto che l'art. 22, comma 1, lett. d), CCI non specifica quale sia il contenuto della procedura di competitività, il meccanismo di selezione dell'offerta ricevuta appare, per un verso, adeguato in relazione all'esigenza di porre un necessario ostacolo a cessioni "di comodo", in favore di un soggetto predeterminato in un contesto "chiuso", ed è comunque consono rispetto all'obiettivo perseguito della massima recovery, in un contesto di innegabile urgenza per la rapidità con la quale potrebbe aggravarsi irreparabilmente la crisi dell'azienda<sup>4</sup>;

*ritenuto* che l'unica manifestazione di interesse pervenuta, nonostante l'implementazione del meccanismo competitivo, appare quindi consona all'obiettivo perseguito ed esclude una ulteriore verifica dell'esistenza di migliori soluzioni di mercato giacché gli altri operatori commerciali

---

<sup>4</sup> L'Esperto avverte che il piano finanziario a sei mesi aggiornato, originariamente depositato con un intervallo temporale 01.10.2024 -31.03.2025 "già evidenziava chiaramente l'urgenza del perfezionamento del trasferimento aziendale in quanto, come asserito, [ ] nei prossimi mesi non sarà in grado di far fronte alle obbligazioni correnti". In effetti l'organo amministrativo ha confermato l'impossibilità di proseguire l'attività aziendale, atteso il venir meno del sostegno bancario (che ha revocato o ridotto drasticamente le linee autoliquidanti sulla base della regolamentazione sulla vigilanza prudenziale), per cui in difetto della dismissione immediata del compendio aziendale, l'attività aziendale cesserà entro brevissimo con conseguente perdita progressiva del valore economico".

potenzialmente interessati, pur avendo avviato una interlocuzione separata e riservata con l'Esperto, non hanno concretamente avanzato alcuna offerta;

*rilevato* che l'Esperto avverte circa la necessità che l'offerente integri ulteriormente la propria offerta con l'impegno irrevocabile a mantenere l'interconnessione per i beni mobili attualmente interconnessi e oggetto di agevolazione 4.0, nel termine stabilito dalla legge;

*rilevato* che nell'offerta presentata da [ ] il prezzo verrà pagato mediante accollo di passività esistenti (stimate in euro 1.420.000,00), non consentendo alcuna monetizzazione finanziaria immediata a beneficio di [ ]

*rilevato* che nell'ipotesi in cui dovesse risultare un eventuale minor debito verso i dipendenti alla data dell'effettivo trasferimento rispetto all'importo di euro 1.100.000,00, a tale eccedenza sarà imputata la cauzione e le somme saranno versate in apposito conto corrente dedicato e saranno comunque oggetto di contabilizzazione in partita separata, in modo che sia dato immediato rilievo alla sussistenza della liquidità ricavata;

\*\*\*

*ritenuto* pertanto che sussistono le condizioni per autorizzare la cessione ai sensi e per gli effetti degli artt. 22 e 24 CCII;

P.Q.M.

Visto l'art. 22 CCII,

autorizza la vendita dell'azienda di [ ], costituita dai beni di cui al perimetro aziendale definito nella proposta irrevocabile di acquisto come così come integrato con pec del 28.02.24, in favore dell'offerente Società Cooperativa [ ] con espressa disapplicazione dell'art. 2560, secondo comma, cod. civ. e salva l'applicazione dell'art. 2112 cod. civ., al prezzo di 1.100.000,00 e comunque fino a concorrenza del debito verso i dipendenti oggetto di accollo così come accertato alla data di trasferimento e risultante dalle scritture contabili obbligatorie, oltre all'accollo del residuo debito a scadere dei contratti di leasing di cui all'allegato 5 della Perizia (stimato, alla data del 30 settembre 2024, pari ad Euro 343.362,08), fino a concorrenza massima di detto importo, salvo quanto versato nelle more dal contraente originario, con oneri, spese, imposte e tasse riguardanti l'atto di trasferimento, a carico del cessionario, con impegno irrevocabile a mantenere l'interconnessione per i beni mobili attualmente interconnessi e oggetto di agevolazione 4.0, nel termine stabilito dalla legge; entro 45 dall'aggiudicazione verrà consegnata garanzia fideiussoria (bancaria o assicurativa) a beneficio di [ ] rilasciata da primario ente italiano, fino alla concorrenza del debito accollato verso i dipendenti.

L'Esperto vigilerà sull'attuazione dell'operazione, rimettendo all'esito apposita informativa; provvederà allo svincolo della cauzione ove risulti interamente perfezionato il contenuto dell'accordo e nell'ipotesi in cui dovesse risultare un eventuale minor debito verso i dipendenti alla data dell'effettivo

trasferimento rispetto all'importo di euro 1.100.000,00, verificherà che a tale eccedenza sia imputata la cauzione e che le somme eccedenti rispetto al suddetto importo siano oggetto di contabilizzazione in partita separata.

Si comunichi

Perugia, 11/03/2025

Il Giudice  
*dott.ssa Stefania Monaldi*