



**TRIBUNALE ORDINARIO di ALESSANDRIA**  
**Sezione procedure concorsuali**  
**Il Giudice**

a scioglimento della riserva assunta all'udienza in data 25/09/2025 nella causa iscritta al n. 975/2025  
R.V.G. ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**  
**PREMESSO**

-Vista l'istanza ex art. 22 CCII depositata il 03.09.2025 da

avente ad oggetto l'autorizzazione, ex art. 22 I comma lett. "D" alla vendita del ramo d'azienda sito in Villaromagnano come da offerta - modificata solo in parte il 26.9.2025 - che si riporta testualmente

**PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO**

I sottoscritti sig.ril Walter Massa nato a Monleale il 6 dicembre 1955, residente in Monleale, Piazza Caponi 10, C.F. MSSWTR55T06F374U e Alessandro Della Chà nato a Milano il 25 novembre 1963, residente in Svizzera, 6922 Morcote, via Console Isella 14 C.F. DLL LSN 63525F205W per sé o per persona o società da nominare con la presente

propongono irrevocabilmente di acquistare dalla CANTINA DI TORTONA – VIGNAIOLI DEL TORTONESE Società Cooperativa Agricola siglabile CANTINA DI TORTONA S.C.A. con sede legale in Tortona (AL) Via Muraglie Rosse n. 5 P.I.-C.F. 00156950065 il ramo d'azienda avente ad oggetto l'attività di Vinificazione in comune di uve prodotte e conferite dai soci e commercializzazione e vendita dei prodotti vitivinicoli con attività esercitata in Villaromagnano (AL) Via Roma.

La proposta di acquisto comprende l'immobile sito in Villaromagnano (AL) Via Roma e tutte le attrezzature ed impianti in esso collocate così come risultanti dall'allegato predisposto dalla Cantina di Tortona SCA nello stato di fatto in cui si trovano.

Il prezzo proposto è di complessivi € 150.000,00 + Iva così suddiviso:

- € 90.000,00 + Iva per l'immobile sito in Villaromagnano (AL) Via Roma

- € 60.000,00 + Iva per attrezzature ed impianti

I proponenti prendono atto che la vendita del ramo d'azienda dovrà essere autorizzata dal Tribunale di Alessandria all'interno del procedimento di composizione negoziata della crisi ex art. 22 lett. d) CCII che consente di evitare gli effetti di cui all'art. 2560 c. 2 CC e che la legge prevede il principio di competitività nella selezione dell'acquirente per cui la Cantina di Tortona SCA dovrà procedere in tal senso dando corso all'adeguata pubblicità, all'interno del procedimento di composizione negoziata della crisi al fine di fornire la prova che la vendita del ramo d'azienda rispetti i requisiti di cui all'art. 2560 c. 2 CC.

I proponenti si impegnano, una volta ottenuta l'autorizzazione da parte del Giudice ad acquistare l'azienda, ad effettuare l'atto di cessione entro il 15 gennaio 2026, termine entro il quale dovrà essere effettuato il pagamento del prezzo; il tutto a condizione che l'autorizzazione del giudice pervenga entro il 15 novembre 2025.

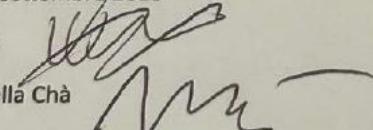
I proponenti prendono atto che l'immobile è gravato da ipoteca a favore di Bper Banca e in considerazione del fatto che tale ipoteca insiste sia sull'immobile sito in Villaromagnano, sia su quello sito in Tortona, la validità della presente proposta è subordinata al fatto che Bper Banca conceda una restrizione ipotecaria sull'immobile di Villaromagnano a fronte del versamento della somma di € 90.000 mantenendo l'iscrizione ipotecaria unicamente sull'altro immobile di Tortona.

I proponenti prendono altresì atto che la Cantina di Tortona ha dichiarato, per il tramite del suo Legale, che la copertura dell'immobile non contiene amianto; e la presente proposta è dunque formulata su questo esplicito presupposto. I proponenti si riservano di ripetere dalla Cantina ogni onere dovessero sopportare per la rimozione di amianto altrimenti esistente sulla copertura dell'immobile e/o per la sostituzione della copertura per effetto della presenza di amianto.

Monleale, 25 settembre 2025

Walter Massa

Alessandro Della Chà



La stessa, in estrema sintesi, prevede il pagamento della somma di € 150.000 + iva così suddivisa:

€ 90.000 + iva per l'immobile sito in Villaromagnano (AL) Via Roma;

€ 60.000 + iva per attrezzature ed impianti ivi collocati nello stato di fatto in cui si trovano il tutto a condizione che:

i) l'atto di cessione avvenga entro il 15.01.2026;

ii) l'autorizzazione del Tribunale, ex art. 22 CCII, avvenga entro il 15.11.2025;

iii) che, a fronte del versamento della somma di € 90.000 + iva da versare alla tale creditore cancelli l'ipoteca iscritta sul predetto immobile;

-osservato che l'attività d'impresa esercitata nei beni ricompresi nel suddetto ramo d'azienda attualmente è cessata, di talché alcuna ragione di urgenza ricorre nel caso di specie (cfr. pag. 2 dell'istanza del 03.09.2025);

-visto il Decreto del 15.9.2025;

-visto che all'udienza del 25.9.2025 il Giudice domandava agli offerenti individuati dalla ricorrente se fossero stati disponibili a prorogare la predetta offerta di acquisto di almeno 60 gg, onde consentire al Tribunale di verificare che l'operazione divisata fosse o meno conforme al dettato di cui all'art. 22 CCII;

considerato che gli offerenti non accettavano l'invito del GD ma - il 26.9.2025 - prorogavano la validità dell'offerta di soli 45 gg (e quindi fino al 15.11.2025).

\*\*\*\*

### 1. Presupposti dell'autorizzazione ex art. 22 CCII

Preliminarmente è opportuno precisare che il tribunale può essere chiamato a intervenire nel caso in cui l'imprenditore ammesso alla CNC richieda l'autorizzazione al trasferimento dell'azienda o di un suo ramo; tale autorizzazione non è richiesta ai fini della validità dell'atto di trasferimento ma è, invece, necessaria affinché si produca l'effetto "speciale" della limitazione di responsabilità del terzo acquirente, in deroga all'art. 2560 co. 2, c.c.

Con riferimento alla cessione, all'art. 22, co. 1, lett. d) CCII, il Legislatore ha previsto che il Tribunale possa "d) autorizzare l'imprenditore a trasferire in qualunque forma l'azienda o uno o più suoi rami

*senza gli effetti di cui all'articolo 2560, secondo comma, del codice civile, dettando le misure ritenute opportune, tenuto conto delle istanze delle parti interessate al fine di tutelare gli interessi coinvolti; resta fermo l'articolo 2112 del codice civile. Il Tribunale verifica altresì il rispetto del principio di competitività nella selezione dell'acquirente”.*

Dunque, nel procedimento per autorizzare il trasferimento di azienda (o di uno o più rami) il tribunale deve:

- a) verificare la funzionalità degli atti rispetto alla continuità aziendale e alla miglior soddisfazione dei creditori;
- b) sentire le parti interessate;
- c) verificare il rispetto del principio di competitività nella selezione dell'acquirente; d) adottare le misure ritenute opportune, tenuto conto delle istanze delle parti interessate, al fine di tutelare gli interessi coinvolti.

L'art. 22 CCII indica, quindi, come parametri per la scelta, da un lato, la continuità aziendale e, dall'altro, la migliore soddisfazione dei creditori; questi sono due parametri paritetici e che possono comprendere, oltre al prezzo, anche altri elementi meritevoli di attenzione: non solo la conservazione dei livelli occupazionali e l'impegno alla continuità aziendale presso la stessa sede operativa per un certo numero di anni, ma anche ad es. l'impegno ad effettuare investimenti, l'impegno ad adeguare la produzione secondo *standard* di migliore salvaguardia ambientale.

Secondo la giurisprudenza (Trib. Milano 12.8.2023) i due suddetti elementi devono essere attentamente vagliati dal Tribunale e devono necessariamente operare congiuntamente ed in un rapporto paritetico; in particolare il parametro “*della miglior soddisfazione dei creditori*” implica la dimostrazione che la cessione dell'azienda all'offerente selezionato è l'alternativa preferibile alla liquidazione del patrimonio e ciò richiede separate stime dei due scenari.

## Il caso de quo

Ebbene, facendo applicazione nel caso di specie di quanto finora evidenziato, preme rilevare che dalla documentazione in atti e dalle risultanze emerse nel corso dell'udienza del 25.9.2025, NON trova conferma la funzionalità dell'atto richiesto rispetto alla migliore soddisfazione dei creditori, né risulta soddisfatto il parametro costituito dal rispetto del principio della competitività nella scelta dell'acquirente.

## Non ricorrenza del parametro costituito dalla “migliore soddisfazione del ceto creditorio”

-ritenuto che, nel caso di specie, difetti il requisito indefettibilmente richiesto dalla legge e consistente nella *“migliore soddisfazione del ceto creditorio”*: in particolare in base all'esame delle perizie prodotte dalla stessa parte ricorrente a firma del geom. (vedi DOCC. 15/16/17/18 di cui al ricorso del 30.4.2025) il compendio immobiliare e mobiliare oggetto dell'offerta pervenuta è stato stimato **già al valore di liquidazione in € 290.000,00**, a fronte degli € 150.000,00 offerti, tra l'altro, per il relativo ramo d'azienda il quale, comprendendo altresì l'avviamento, dovrebbe invece necessariamente avere un valore maggiore della mera sommatoria dei valori mobiliari ed immobiliari anzidetti;

-ritenuto, pertanto, che l'offerta pervenuta/selezionata si attesti soltanto intorno alla metà del valore di liquidazione dei suddetti beni (atomisticamente intesi) e che l'alternativa liquidatoria appaia, perciò, di gran lunga preferibile; detto altrimenti, il prezzo proposto per la cessione del ramo d'azienda risulta sensibilmente inferiore rispetto a quello che il mercato sarebbe in grado di esprimere, con evidente pregiudizio per il ceto creditorio; inoltre non può sottacersi il fatto che la medesima offerta non sia né cauzionata, né costituisca un'offerta pura, dal momento che contempla la condizione costituita dall'assenso alla cancellazione dell'ipoteca iscritta sul suddetto immobile da parte del creditore ipotecario

Inoltre, l'offerta non prevede neppure la clausola "visto e piaciuto" per cui l'acquirente accetta il bene nello stato di fatto in cui si trova al momento dell'acquisto, ma si riserva di ripetere dalla ricorrente le spese necessarie per rimuovere l'eventuale amianto presente in loco.

Da ultimo si osserva che l'offerta selezionata dalla ricorrente non sia neanche corredata da un parere di congruità, dal momento che anche nel parere dell'esperto [richiesto dal Giudice in merito alla funzionalità dell'operazione autorizzanda alla migliore soddisfazione dei creditori e depositato in atti in data 01.10.2025] quest'ultimo non si confronta adeguatamente con le perizie estimative del Geom.

e, lungi dal dare atto della congruità dell'offerta pervenuta, dà superficialmente soltanto atto che: *“considerata la particolare destinazione dell'immobile, la crisi di mercato del settore, si ritiene che il prezzo offerto possa consentire un realizzo migliore (ed in tempi molto più brevi) di una vendita separata dell'immobile e delle attrezzature, tenuto anche conto della non buona condizione degli stessi”* senza dar conto in modo analitico e puntuale dei motivi per cui l'operazione di cessione del ramo d'azienda per come divisata dalle parti [si ribadisce, consistente in un'offerta non garantita, condizionata alla volontà di terzi e sottoposta a termini ristrettissimi quanto all'adozione dell'autorizzazione del Tribunale (prevista dagli offerenti per il 15.11.2025) ma non per quanto concerne la stipula dell'atto di trasferimento previsto per il 15.1.2026] tutelerebbe al meglio il ceto creditorio rispetto all'alternativa liquidatoria la quale - come già illustrato nel Decreto del 15.9.2025 - ricomprende altresì l'analisi puntuale,

ancorché prognostica, dell'esito di eventuali azioni risarcitorie (verso gli amministratori responsabili della crisi aziendale) o revocatorie.

#### **Non sufficiente rispetto del principio di competitività nella scelta dell'acquirente**

-ritenuto che, nel caso di specie, difetti anche il requisito della trasparenza nella scelta dell'acquirente dal momento che il procedimento di sollecitazione del mercato presenta tutte le seguenti criticità:

i) ha avuto luogo pubblicando il seguente avviso a più pagina di un quotidiano locale ed alcuni siti internet (come rettificato dalla ricorrente con la memoria del 18.9.2025 e qui di seguito testualmente riportato)

**COMPOSIZIONE NEGOZIATA CANTINA DI TORTONA  
INVITO A MANIFESTARE INTERESSE**

È pervenuta offerta per il ramo aziendale sito in Villaromagnano (AL) di proprietà della Cantina di Tortona composto da bene immobile sito in Villaromagnano (AL) Via Roma e da attrezzature e impianti ivi collocati al prezzo di complessivi euro 150.000,00 oltre IVA di legge così suddiviso: euro 90.000,00 oltre IVA per l'immobile ed euro 60.000,00 oltre IVA per impianti e attrezzature ivi collocati. Chi fosse interessato può chiedere informazioni all'avvocato Paolo Amisano legale della Cantina di Tortona al seguente recapito telefonico 0131924148 ed email: paolo.amisano@studiolegaleamisano.com. Le manifestazioni di interesse dovranno pervenire entro e non oltre il 31.07.2025 ore 13,00 al seguente indirizzo PEC: paolo.amisano@pec.studiolegaleamisano.com.

ii) tale annuncio è stato pubblicato per un arco di tempo non sufficientemente ampio ma limitato dal 13 al 31 luglio 2025 (arco di tempo, peraltro, prossimo a quello feriale, che notoriamente è quello meno adatto per la pubblicità a causa della minore attenzione del pubblico);

iii) in esso non si è compiutamente dato atto del (ben maggiore) valore di mercato o di liquidazione dei beni immobili e mobili ricompresi nel ramo d'azienda per come riportato nelle perizie del geom.

*Pt\_2*

iv) esso è anche stato inoltrato per e-mail ai vignaioli del tortonese (aventi nella cantina ricorrente il proprio punto di riferimento nella vinificazione delle uve) senza dar atto che, in caso di mancata presentazione di altre offerte, si sarebbe proceduto ad aggiudicare il ramo d'azienda all'unico offerente palesatosi.

Infine, a provare l'insufficiente rispetto del principio di trasparenza nella selezione degli offerenti si staglia anche il totale mancato coinvolgimento dell'esperto nelle operazioni di intervento/sollecitazione del mercato, quando, in realtà, sarebbe stato il soggetto meglio dotato delle caratteristiche di terzietà ed imparzialità rispetto a tutte parti coinvolte nella CNC (ex art. 16 CCII) nella ricezione di eventuali offerte alternative.

In merito al decisivo ruolo dell'esperto nella cessione dell'azienda o di un suo ramo in seno alla CNC si consideri quanto previsto dal documento allegato al decreto dirigenziale direttore generale degli affari interni 28 settembre 2021/Composizione negoziata per la soluzione della crisi d'impresa, previsto dal decreto legge 24 agosto 2021 n. 118, per cui: "12. Cessione dell'azienda nella composizione

negoziata o nell'ambito del concordato semplificato (nella fase tra la domanda e l'omologa) 12.1. Qualora si intenda procedere alla cessione dell'azienda o di suoi rami, l'esperto avrà cura di far presente all'imprenditore l'utilità e l'opportunità del ricorso a procedure competitive per la selezione dell'acquirente (o in ogni caso prima di escludere possibilità diverse), in modo da sgombrare il campo dal timore di scelte in danno ai creditori. 12.2. All'esperto potrà essere richiesto di: - individuare il perimetro dell'azienda o di rami di essa ritenuto idoneo per il miglior realizzo; - fornire indicazioni all'imprenditore per organizzare data room informativa da utilizzare per la raccolta delle manifestazioni di interesse (a tal fine potrà essere utilizzata la Piattaforma); - dare corso, o far dare corso, alla selezione dei soggetti potenzialmente interessati, anche attraverso procedure competitive, raccogliendo le relative manifestazioni di interesse e le eventuali offerte vincolanti (a tal fine potrà essere utilizzata la Piattaforma); - se richiesto, esprimere il proprio parere sulle manifestazioni di interesse e le offerte ricevute. 12.3. L'esperto avrà cura di ricordare all'imprenditore l'opportunità che le offerte siano quanto più possibile a contenuto determinato, vincolanti, sottoscritte ed accompagnate da garanzie. 12.4. L'esperto, se sentito dal tribunale nel procedimento autorizzativo ai fini della deroga dell'articolo 2560, secondo comma, del codice civile, potrà essere chiamato ad esprimersi sulle modalità con cui si è arrivati all'individuazione dell'acquirente, sulla congruità del prezzo e su ogni altro elemento ritenuto utile dal tribunale. Egli è chiamato ad informare il tribunale se l'acquirente dell'azienda o di rami di essa sia una parte correlata dell'imprenditore e a riferire sulle attività di cui al presente paragrafo".

Pertanto, il ruolo dell'esperto sarebbe stato determinante anche nel procedimento volto alla selezione dell'acquirente, in modo da sgomberare il campo dal timore di scelte effettuate in danno ai creditori, per giunta in un arco temporale molto ristretto e prossimo al periodo feriale.

L'esperto avrebbe dovuto rendere conto all'autorità giudiziaria (nel parere affidatogli) delle modalità con le quali si è arrivati all'individuazione dell'acquirente, della congruità del prezzo offerto sebbene l'offerta fosse di molto inferiore al valore di perizia, sottoposta a condizione e non fosse neppure minimamente garantita etc.

Questi elementi lasciano chiaramente intendere il fatto che l'esperto deve comunque chiedersi se esistono eventuali soluzioni migliorative sul mercato e se lo stesso sia stato adeguatamente sondato, in special modo quando (come nel caso di specie) l'unica offerta pervenuta è sensibilmente inferiore al valore di liquidazione dei beni costituenti il ramo d'azienda (per il necessario coinvolgimento dell'esperto in questa fase delicata vedi Trib. di Brescia del 7.11.2024 e Trib. Milano del 16.3.2024).

In conclusione, alla luce di tutte le suesposte considerazioni, l'autorizzazione alla deroga all'art. 2560 c.c. non può essere concessa, dal momento che non si può escludere che l'operazione proposta non danneggi o pregiudichi in alcun modo il ceto creditorio; ferma la facoltà di riproporre l'istanza ex art.

22 CCII corredata da una attendibile stima del ramo di azienda da cedere (alla quale parametrare le varie offerte) e dalla prova di aver svolto adeguate procedure di pubblicità, di raccolta di manifestazioni di interesse e, in caso positivo, di "gare" provvisorie espletate nell'ambito della composizione negoziata sotto la costante supervisione e a cura dell'esperto, da sottoporre poi al tribunale.

**P.Q.M.**

Il tribunale di Alessandria in composizione monocratica

RIGETTA il ricorso;

REVOCA la nomina dell'ausiliario avv. M. Paneri.

MANDA alla cancelleria per quanto di competenza.

Così deciso in Alessandria il 06.10.2025

Il Giudice

Dr. Michele Delli Paoli