

R.G. Fall. 2/22

R.G. Fall. 3/22

R.G. Fall. 4/22



TRIBUNALE DI FERRARA

Il Giudice Delegato

Visti gli atti delle procedure in epigrafe,

Viste le istanze dei curatori del 26/07/2022

Visti l'articolo 107 comma 2 e 104 ter comma 7 Legge Fallimentare,

dispone

la vendita del compendio aziendale di seguito indicato, ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 571 c.p.c., non apparendo sussistenti i presupposti previsti dall'art. 569, co. 3, ultimo periodo, c.p.c., per disporre la vendita con incanto; ritenuto di disporre la vendita in modalità analogica; considerato che ai sensi dell'art. 568, co. 1, c.p.c. la determinazione del valore del ramo aziendale, agli effetti dell'espropriazione, rientra nei poteri esclusivi del Giudice Delegato e che il giusto prezzo non necessariamente è quello auspicato dalle parti, ma quello che il mercato oggettivamente crea e che si forma a seguito di una vendita trasparente, basata su una partecipazione la più ampia ed informata possibile, garantita dalla pubblicità, che sia in grado di mettere in competizione vari interessati (cfr. al riguardo Cass. 6 ottobre 1998, n. 9908, e Cass. 31 marzo 2008, n. 8304); ritenuto che il prezzo base del ramo aziendale stabilito dall'esperto dott. Carlo Saccaro nella sua valutazione e dall'ing. Marco Rubin nella sua perizia di stima appaia determinato sulla scorta di indagini adeguate e corrette e all'esito di un percorso motivazionale esente da

vizi logici; ritenuto che non appaia funzionale all'agevolazione dell'accesso al credito la previsione rateale del pagamento del prezzo in dodici mesi e ravvisata, nell'esigenza di procedere celermente alla liquidazione del ramo aziendale, l'opportunità di contenere il termine per il versamento del saldo prezzo in giorni centoventi; ritenuto opportuno disporre che si adottino le forme di pubblicità di seguito indicate; visti gli artt. 569, co. 3 e 4 e 570 e ss., 161 *quater* disp. att. c.p.c.,

dispone

la vendita analogica del ramo aziendale facente parte dei patrimoni fallimentari delle procedure in epigrafe compiutamente descritto nelle relazioni dell'esperto e del perito agli atti delle procedure;

delega

per le operazioni di vendita ed in particolare per il compimento degli atti previsti dall'art. 591 *bis*, co. 3, n. 2) e 9) c.p.c. i curatori fallimentari;

dispone

che i professionisti già nominati curatori delle procedure fallimentari effettuino la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche almeno 30 giorni prima del termine stabilito per la presentazione delle offerte

fissa

innanzi a sè (stanza 53 del Tribunale di Ferrara ala civile piano terzo) per il giorno 06 ottobre 2022 alle ore 12,00, la vendita analogica del ramo aziendale così composto:

a) beni immobili (proprietà superficaria fotovoltaico) e mobili meglio identificati nel rapporto di valutazione dell'ing. Marco Rubin del 27/06/2022, siti nello stabilimento produttivo di Dodici Morelli (FE), Via Valentino Govoni n. 24, per la trasformazione del pomodoro per la produzione di prodotti alimentari, con le relative autorizzazioni e certificazioni indicate a pagina 5 dell'elaborato dell'ing. Rubin.

b) Contratti di affitto di immobili strumentali, così nello specifico:

1. Contratto di affitto di immobile strumentale con esercizio dell'opzione per l'assoggettamento all'IVA del 05/04/2013 registrato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Ferrara Ufficio Territoriale di Cento il 05/04/2013 al n. 1241 serie 3 con appendice del 06/03/2014 registrata a Cento il 06/03/2014 all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Ferrara Ufficio Territoriale di Cento al n. 682 serie 3 con decorrenza dal 01/04/2013 al 31/03/2022 con la previsione di un canone annuo di € 20.000,00 oltre IVA.

2. Contratto di affitto di immobile strumentale con esercizio dell'opzione per l'assoggettamento all'IVA del 05/04/2013 registrato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Ferrara Ufficio Territoriale di Cento il 05/04/2013 al n. 1242 serie 3 con appendice del 06/03/2014 registrata all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Ferrara Ufficio Territoriale di Cento al n. 684 serie 3 con decorrenza dal 01/04/2013 al 31/03/2022 con la previsione di un canone annuo di € 10.000,00 oltre IVA.

3. Contratto di affitto di immobile strumentale con esercizio dell'opzione per l'assoggettamento all'IVA del 05/04/2013 registrato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Ferrara Ufficio Territoriale di Cento il 05/04/2013 al n. 1240 serie 3 con appendice del 22/04/2014 registrata all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Ferrara Ufficio Territoriale di Cento al n. 1044 serie 3 con decorrenza dal 01/04/2013 al 31/03/2022 con la previsione di un canone annuo di € 20.000,00 oltre IVA.

4. Contratto di affitto di immobile strumentale con esercizio dell'opzione per l'assoggettamento all'IVA del 11/06/2013 registrato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Ferrara Ufficio Territoriale di Cento il 11/06/2013 al n. 2133 serie 3 con appendice del 06/03/2014 registrata all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Ferrara Ufficio Territoriale di Cento al n. 683 serie 3 con decorrenza dal 11/06/2013 al 10/06/2022 con la previsione di un canone annuo di € 70.000,00 oltre IVA.

c) contratto di lavoro dipendente in relazione a n. 11 dipendenti.

d) trasferimento dei debiti verso dipendenti, che verranno definitivamente determinati alla data di aggiudicazione, e che verranno detratti dal saldo prezzo, previa comunicazione delle curatele (sentito il Consulente del Lavoro).

Il tutto compiutamente e dettagliatamente descritto nelle relazioni degli esperti agli atti, al prezzo base di euro 8.275.000,00 e con offerta minima di € 8.275.000,00. Il rilancio minimo è determinato in € 100.000;

dispone

che l'esame delle offerte venga compiuto innanzi a sè, stanza 53 del Tribunale di Ferrara ala civile piano terzo, via Borgo dei Leoni n. 60; che le buste contenenti le offerte non siano aperte se non alla data fissata ed alla presenza degli offerenti; che le curatele procedano all'esperimento di vendita in presenza della sottoscritta; che qualora la vendita fissata vada deserta, le curatele provvederanno alla fissazione di una nuova vendita al prezzo di € 7.500.000,00 come da proposta irrevocabile di acquisto dell'azienda formulata dall'attuale affittuaria;

fissa

le seguenti modalità, da riportare nell'avviso di vendita, in ordine alla presentazione delle offerte e delle cauzioni, alla deliberazione sull'offerta, alla gara fra gli offerenti nonché al pagamento del prezzo e degli oneri fiscali:

- le offerte dovranno essere presentate su "supporto analogico" in busta chiusa entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita presso lo studio dei curatori fallimentari sito in Ferrara, via De' Romei 7;
- sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi deposita materialmente l'offerta (nome e cognome), che può anche essere persona diversa dall'offerente, le generalità (nome e cognome) dei curatori fallimentari e la data fissata per la vendita. Nessuna altra indicazione – né intestazione della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta;

• L'offerta, che è irrevocabile e deve essere incondizionata, deve contenere: 1) il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, la residenza, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato il compendio aziendale **(non sarà possibile intestare l'azienda a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta)**, ovvero, se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare; 2) l'indicazione precisa dell'azienda per la quale l'offerta è proposta; 3) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base; 4) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione e la cui mancata indicazione comporterà che s'intenderà fissato il termine massimo di 120 giorni; 5) l'espressa dichiarazione di avere preso visione del contenuto dell'ordinanza che dispone la vendita e degli elaborati predisposti dall'ing. Marco Rubin e dott. Carlo Saccaro; 6) la dichiarazione di essere edotto sulle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e di dispensare espressamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando l'intenzione di voler assumere direttamente tali incombenze; 7) la sottoscrizione dell'offerente;

• L'offerente ha l'onere di dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni dirette all'offerente saranno effettuate presso la cancelleria *ex art. 174 disp. att. c.p.c.*;

• all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente; se l'offerente è una società, dovranno essere allegati il relativo certificato del registro

delle imprese, fotocopia del documento d'identità di colui che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e sarà presente all'apertura della busta, partecipando all'eventuale gara, nonché, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;

- nella stessa busta contenente l'offerta dovrà essere inserito un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura fallimentare "Cento Food srl" ("Proc. Fallimentare n. 4/2022 Cento Food Srl"), per un importo minimo pari al 20% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta dalla procedura in caso di rifiuto all'acquisto. Gli assegni circolari depositati unitamente alla offerta saranno restituiti a coloro che non si saranno resi aggiudicatari immediatamente dopo la gara;

- la cauzione, così come il saldo prezzo, dovranno essere versati sul conto corrente bancario intestato alla procedura fallimentare;

- il termine massimo per il versamento del saldo prezzo è di 120 giorni dall'aggiudicazione, ma l'offerente può indicare un termine più breve, circostanza questa che verrà valutata ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

- l'offerta è inefficace se perviene oltre il termine fissato con la presente ordinanza, se è inferiore rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato, se l'offerente non presta la cauzione o non la presta nella misura prevista e nel termine indicato dalla presente ordinanza;

- le buste contenenti le offerte saranno aperte il giorno e l'ora fissati per la vendita e nel luogo sopra indicati, avanti il Giudice Delegato alla presenza dei curatori fallimentari e degli offerenti;

- per la partecipazione alla gara, chi avrà presentato l'offerta dovrà recarsi in Tribunale il giorno e l'ora indicati nella presente ordinanza di vendita e nei successivi avvisi di vendita;

- in caso di mancata presenza dell'offerente all'udienza fissata, il compendio aziendale sarà comunque aggiudicato all'offerente non presente, se l'offerta è la sola presentata per quel lotto; in caso di presenza di più offerte valide, si farà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente;
- in caso di gara, il compendio verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo stabilito preventivamente dal Giudice Delegato vi siano stati ulteriori rilanci;
- in assenza di adesione alla gara, l'azienda sarà aggiudicata dal Giudice Delegato a chi ha fatto la migliore offerta, valutata in relazione non solo all'ammontare del prezzo, ma anche alla misura della cauzione e ai tempi indicati per il saldo prezzo; ai fini della comparazione fra offerte diverse ed in assenza di adesione alla gara, si terrà conto: in primo luogo, del prezzo più alto; se i prezzi sono uguali, della misura della cauzione; se prezzo e cauzione sono uguali, del termine indicato nell'offerta per il saldo prezzo; se tutte le offerte prevedono lo stesso prezzo, la stessa cauzione e lo stesso termine per il saldo prezzo, l'azienda sarà aggiudicata a chi ha depositato l'offerta per primo; non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;
- il pagamento del prezzo, detratta la cauzione già versata, dovrà avvenire entro il termine indicato nell'offerta o, in mancanza di indicazione del termine, entro e non oltre 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura fallimentare "Cento Food Srl", pena la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione;
- la proprietà dell'intero compendio aziendale sarà trasferita all'aggiudicatario mediante rogito notarile previo contestuale versamento integrale del prezzo al curatore

del fallimento Cento Food Srl e dell'importo dovuto per imposte al notaio. Saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al rogito notarile (onorario del notaio e spese di trascrizione e registrazione);

- se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione e mediante comunicazione scritta ai curatori nei cinque giorni successivi;
- il compendio aziendale potrà essere visionato, previa richiesta da effettuarsi a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche, contattando i curatori fallimentari. I Curatori fallimentari forniranno ogni utile informazione, anche telefonica o tramite e-mail/pec agli interessati sulle modalità di vendita, sulle caratteristiche e sulla consistenza del compendio aziendale posto in vendita;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c., né potrà essere revocata per alcun motivo; pertanto l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, fra l'altro, quelli urbanistici, ecologici e ambientali ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, anche in ambito di prevenzione e sicurezza, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nell'elaborato dell'esperto, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario;
- i beni immobili vengono trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a cura e

spese delle procedure fallimentari; le eventuali trascrizioni o iscrizioni non suscettibili di cancellazione saranno menzionate nell'avviso di vendita;

- le spese notarili e ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, nonché le relative spese generali, le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale;
- per tutto quanto non espressamente previsto ed indicato nel presente provvedimento, si applicano le vigenti norme di legge;


dispone,

quanto alle forme di pubblicità, oltre alla pubblicazione obbligatoria prevista dagli artt. 490, co. 1, c.p.c. e 161 *quater* disp. att. c.p.c., sul Portale delle vendite pubbliche, che la presente ordinanza di vendita e l'avviso di vendita, ai sensi dell'art. 490, co. 2 e 3, c.p.c., siano resi pubblici, a cura e spese delle curatele fallimentari, con l'ausilio della società Edicom Finance s.r.l., via San Donà n. 28/b, int.1 Venezia (tel. 0415369911, fax 041 5351923, email info.ferrara@edicomsrl.it) con termini di pubblicità pari a 30 giorni sul sito ufficiale del Tribunale di Ferrara www.tribunale.ferrara.it, sul sito internet www.asteannunci.it, sito interoperabile con il Portale delle Vendite Pubbliche e certificato dal Ministero della Giustizia con P.D.G. 30 settembre 2009, incluso nell'elenco ex artt. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006 e sul sito www.asteavvisi.it, certificato dal Ministero della Giustizia con P.D.G. 20 giugno 2011, incluso nell'elenco ex artt. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006, sui quotidiani nazionali "Sole24ore" - "Corriere della sera Nazionale" - "La Repubblica ed. Nazionale" da fare a giorni distinti e diversi uno dall'altro, sui quotidiani locali con la prima uscita utile delle aste di Ferrara ("La Nuova Ferrara" e "Il Resto del Carlino"), oltre ai siti specializzati quali "alimentando.info", "foodweb", "agrifood.tech", "Gdo Week", "Ristoranti", "Mark Up", "Corriere Ortofrutticolo", "Gdodigital", "Cibus Daily", "Food", "Freshcutnews" e IL CASO.it - Foglio di giurisprudenza. ilcaso.it).

dispone

che il testo dell'inserzione sui giornali e sui siti internet sia redatto secondo le indicazioni disponibili presso la cancelleria e che contenga, in particolare, i seguenti dati: numero di ruolo della procedura, nome del Giudice Delegato, nome del curatore, con il suo recapito telefonico e il suo indirizzo di posta elettronica, diritto reale posto in vendita (proprietà, quota della proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.), tipologia del bene, ubicazione, principali caratteristiche e consistenza del compendio aziendale, condizione (libero/occupato), ammontare del prezzo base e dell'offerta minima, giorno e ora della vendita, nonché, quanto all'avviso sui quotidiani e periodici, sito internet su cui rinvenire le relazioni dell'ing. Rubin e del dott. Saccaro; saranno invece omessi il nome della procedura fallimentare e il numero civico della via o della piazza in cui è posto il compendio aziendale

delega

 i curatori delle procedure fallimentari interessate agli adempimenti successivi all'aggiudicazione, stabilendo che essi si attengano, nello svolgimento dell'incarico, alle seguenti indicazioni:

- il curatore, se tali informazioni non risultano dagli atti, provvederà ad informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia, se coniugato, alla sussistenza dei presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di contrarre un mutuo;
- il curatore comunicherà quindi all'aggiudicatario, a mezzo di lettera raccomandata o PEC, l'importo del saldo prezzo, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto intestato alla procedura da utilizzare per il pagamento;
- il curatore provvederà quindi ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo;

- ad esito della sottoscrizione all'atto notarile di cessione del compendio aziendale e dei conseguenti adempimenti di registrazione e trascrizione che saranno eseguiti dal notaio rogante, i curatori delle procedure fallimentari provvederanno alla richiesta al Giudice Delegato di emissione del Decreto di Cancellazione Gravami e alla esecuzione pratica per la cancellazione dei gravami presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Ferrara, 27-7-2022

Il Cancelliere esperto
dott.ssa Rita Finizio

Il Giudice Delegato

(dott.ssa Anna Ghedini)

TRIBUNALE DI FERRARA
Depositato in Cancelleria
il 27 LUG 2022
IL CANCELLIERE
Il Cancelliere esperto
dott.ssa Rita Finizio