



IL TRIBUNALE DI TERNI
UFFICIO FALLIMENTARE

riunito in camera di consiglio nelle persone dei seguenti Magistrati:

- dott. Mario Montanaro Presidente
- dott.ssa Luciana Nicoli Giudice
- dott. Alessandro Nastri Giudice rel.

ha emesso il seguente

DECRETO

visto il decreto con cui, in data 05.08.2016, la [REDACTED] è stata ammessa alla procedura di concordato preventivo;

considerato che la proposta di concordato prevede la vendita di un ramo di azienda ad un soggetto predeterminato, che ha formulato una proposta irrevocabile di acquisto;

precisato che il ramo di azienda in questione è stato concesso in affitto al medesimo soggetto con contratto di affitto stipulato in data 12.06.2014, con scadenza il 14.06.2017;

dato atto che, a seguito dell'apertura della procedura per offerte concorrenti ex art. 163-*bis* l.f. indetta con decreto depositato in data 05.08.2016 e della successiva sospensione di tale procedimento disposta con decreto emesso dal giudice delegato in data 19.09.2016, la società proponente ha provveduto, in conformità a quanto richiesto dal Tribunale, a stipulare con la società affittuaria del ramo di azienda l'atto di scioglimento per mutuo consenso dell'accordo modificativo del termine di durata del contratto di affitto concluso tra le parti in data 08.02.2016, con conseguente reviviscenza del termine sopra indicato (14.06.2017);

ritenuto che, pertanto, deve nuovamente disporsi l'avvio della procedura competitiva per offerte concorrenti sospesa dal giudice delegato con il predetto decreto;

visto l'art. 163-*bis* l.f.,

DISPONE

nuovamente l'apertura di procedura competitiva avente ad oggetto la **vendita al miglior offerente del ramo di azienda** di proprietà della [REDACTED] **avente ad oggetto l'esercizio delle seguenti attività:**

- servizio ritiro, stoccaggio, essiccazione e commercializzazione di prodotti cerealproteici (mais, sorgo, girasole, colza, frumento, orzo);
- commercializzazione di mezzi tecnici per l'agricoltura. In particolare, agrofarmaci, concimi, sementi, ed ogni altro prodotto o strumento/attrezzo utilizzabile o destinato all'attività agricola;
- consulenze tecniche agronomiche collegate alla gestione di filiere produttive ed industriali in ambito agricolo, anche con il supporto di tecnici esterni;
- disoleazione oleaginose, con successiva vendita di olii e pannelli per la zootecnia;
- produzione e commercializzazione di mangini ad uso zootecnico.

Il ramo d'azienda comprende:

- le seguenti unità immobiliari site in [REDACTED]
- i macchinari e le attrezzature presenti nello stabilimento industriale e strumentali allo svolgimento delle attività sopra elencate, così come meglio individuati nell'elenco "A";
- i mezzi di cui all'elenco "B";

- i contratti (anche relativi alle utenze) di cui all'elenco "C";
- i rapporti di lavoro subordinato di cui all'allegato "D";

Gli allegati sopra indicati potranno essere richiesti al commissario giudiziale e saranno consegnati agli interessati con le modalità indicate a pag. 2;

STABILISCE

rispetto all'offerta in atti (**€ 2.850.000,00**), l'**aumento minimo** ex art. 163-*bis* l.f. nella misura di **€ 50.000,00**;

FISSA

per l'esame e la deliberazione sulle offerte (che dovranno essere presentate entro le ore 12.00 del giorno precedente l'udienza, con le modalità di seguito specificate) e per l'eventuale gara tra offerenti **Pudienza del 01.02.2017, ore 9.30**, dinanzi al giudice delegato dott. Alessandro Nastri, presso il Palazzo di Giustizia di Terni.

In caso di gara tra offerenti, il rilancio minimo sarà di € 50.000,00;

PONE

quale condizione per la partecipazione alla procedura competitiva il rilascio, a garanzia dell'adempimento dell'offerta, di una **fideiussione bancaria a prima richiesta rilasciata da un primario istituto di credito**, con espressa rinuncia del fideiussore al beneficio della preventiva escussione del cessionario e ad ogni altra eccezione anche in ordine al rapporto sottostante;

AVVISA

tutti gli interessati all'acquisto che potranno, entro cinque giorni dalla richiesta al commissario giudiziale dott. Marco Chiori (che potrà essere contattato all'utenza telefonica n. 06420069, o tramite il sito internet www.astegiudiziarie.it), salva la valutazione del commissario in merito alla congruità della richiesta stessa e previo impegno di riservatezza: ricevere copia degli allegati di cui a pag. 1; ottenere tutte le altre informazioni utili alla presentazione dell'offerta anche sulla base delle scritture contabili e fiscali obbligatorie della società debitrice; visionare i beni facenti parte del ramo di azienda;

DETTA

la seguente **disciplina della vendita**:

- A) 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. È a carico dell'acquirente l'onere dell'asportazione e dello smaltimento di eventuali rifiuti, anche speciali e/o tossici o nocivi, rinvenuti negli immobili.
- B) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità delle cose vendute, ovvero di oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, nonché quelli inerenti ad ulteriori spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, in quanto degli stessi si è tenuto conto nella valutazione dei beni.
- C) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; a tal fine dovrà presentare domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
- D) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi (oltre che dalla trascrizione del decreto di ammissione al concordato), delle quali il giudice delegato ordinerà, con il decreto di trasferimento, la cancellazione a cura e spese della procedura concordataria.

- E)** Tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, così come comunicati dal commissario giudiziale dopo l'aggiudicazione, saranno a carico dell'acquirente.
- F)** Il contratto di cessione dell'azienda sarà concluso nelle forme di cui all'art. 2556 c.c. entro 60 giorni dall'omologazione del concordato, contestualmente al pagamento, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Terni – Concordato Preventivo n. 2/16", del saldo prezzo e degli oneri fiscali derivanti dalla vendita (che verranno previamente comunicati all'aggiudicatario dal commissario giudiziale); in alternativa, l'aggiudicatario potrà provvedere al predetto pagamento prima della stipulazione mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura concordataria (le cui coordinate saranno comunicate dal commissario giudiziale a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento, e-mail certificata o fax).
- G)** La consegna materiale del ramo di azienda avverrà entro 30 giorni dalla stipulazione del contratto di vendita.
- H)** Il contratto sarà iscritto nel registro delle imprese e trascritto nei registri immobiliari a cura della procedura concordataria e a spese dell'aggiudicatario.
- I)** Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Terni entro le ore 12.00 del giorno precedente l'udienza fissata per l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra offerenti. Sulla busta dovranno essere indicati esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del giudice delegato e la data della vendita: nessun'altra indicazione (nome delle parti, numero della procedura, bene per cui è stata fatta l'offerta, ora della vendita o altro) deve essere apposta sulla busta. Un fac-simile del modulo di offerta senza incanto è presente sul sito www.tribunale.terni.it nell'area "procedure concorsuali".
- J)** L'offerta dovrà contenere:
- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio e lo stato civile dell'offerente; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - b) se l'offerente è una società o altro ente, dovranno essere indicati essere indicati la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa e il nome del legale rappresentante, e dovrà essere allegata una visura camerale aggiornata dell'impresa (ovvero altro atto da cui risulti la vigenza dell'Ente e la spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta; i suddetti poteri, se delegati, dovranno essere attribuiti mediante procura con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale);
 - c) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Terni, unitamente a un recapito telefonico o fax o e-mail; in mancanza, tutte le comunicazioni previste saranno effettuate presso la Cancelleria;
 - d) i dati identificativi dei beni oggetto dell'offerta;
 - e) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo di vendita (maggiorato dell'aumento minimo) indicato a pag. 1 della presente ordinanza, a pena di inefficacia dell'offerta ai sensi dell'art. 571, co. 2, c.p.c.;
- L)** All'offerta dovranno essere allegati (nella stessa busta) una fotocopia del documento d'identità dell'offerente e un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Terni – Concordato Preventivo n. 2/16" per un importo pari al **10% del prezzo offerto**, a titolo di **cauzione**, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo del prezzo con le modalità e nel termine stabilito; in tal caso la stipulazione del contratto sarà subordinata alla preventiva escussione della polizza fideiussoria per l'importo residuo dovuto; l'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione con le modalità e nella misura sopra indicate.

- M)** L'offerta è irrevocabile e non è valida se sottoposta a condizione; si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico o al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.
- N)** L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali conseguenti all'acquisto del ramo di azienda; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal commissario giudiziale ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo; le somme versate dall'aggiudicatario si intenderanno anzitutto imputate in conto al fondo spese di trasferimento e, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione.
- O)** Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicate nell'ordinanza di vendita; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide ed efficaci, si procederà alla gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara, ciascun rilancio (da effettuarsi nel termine di due minuti dall'offerta precedente) non potrà essere inferiore all'ammontare minimo sopra indicato; il bene verrà aggiudicato a chi, all'esito della gara, avrà offerto la somma più alta. Se la gara non avrà luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il bene verrà aggiudicato al maggior offerente, ovvero, se tutte le offerte risulteranno di eguale importo, e la gara non avrà luogo, a chi risulterà aver depositato per primo l'offerta).
- P)** Salvo il disposto dell'art.108 l.f., l'aggiudicazione sarà definitiva e non saranno prese in considerazione eventuali offerte successive, anche se superiori di oltre un quinto (cd. aumento del quinto).

DISPONE

che la presente ordinanza venga resa pubblica a cura del commissario giudiziale mediante i seguenti adempimenti:

- 1) affissione dell'avviso di vendita ex art. 490 c.p.c., per **tre giorni** consecutivi nell'albo di questo Tribunale, a cura della Cancelleria;
- 2) pubblicazione, almeno **45 giorni prima** del termine per la presentazione delle offerte, negli appositi spazi riservati dal quotidiano "Corriere dell'Umbria" (alle condizioni previste dell'offerta "Corriere dell'Umbria Network A. Manzoni & C", riservata alle procedure di questo Tribunale) o dal quotidiano "Il Messaggero - ed. Umbria", nonché sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" o sul quotidiano "Italia Oggi", di un avviso contenente le seguenti informazioni (in linea di massima contenute in due "moduli tipografici", corrispondenti a 50/60 parole):
 - numero della procedura, giudice delegato e commissario giudiziale (con indicazione del recapito telefonico di quest'ultimo);
 - tipo di vendita; lotti;
 - ubicazione dei beni, natura del diritto reale posto in vendita (diritto di proprietà o quota dello stesso, usufrutto, nuda proprietà, etc.) e tipologia dei beni facenti parte del ramo di azienda oggetto di cessione (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, etc.);
 - caratteristiche degli immobili (superficie, vani, piano, interno, ecc.), eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.) e condizione (liberi o occupati dal debitore/da terzi);
 - ammontare del prezzo base, dell'aumento minimo e del rilancio minimo in caso di gara;
 - termine per la presentazione delle offerte;
 - data, luogo e ora fissate per l'apertura delle buste, l'eventuale gara tra offerenti ex art. 573 c.p.c. e la deliberazione sulle offerte;
 - indicazioni per reperire maggiori informazioni (Commissario giudiziale; Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Terni; sito internet in cui sono stati inseriti gli avvisi e gli atti ex art. 490, co. 2, c.p.c.);
 - pubblicazione almeno **45 giorni prima** del termine di presentazione delle offerte, sul sito internet www.astegiudiziarie.it o su altro sito specializzato, di un avviso contenente le informazioni di cui al precedente punto 2), unitamente a copia della presente ordinanza di vendita e della relazione di stima

redatta ai sensi dell'art. 173 disp. att. c.p.c., nonché della planimetria (in mancanza, il commissario giudiziale dovrà richiedere al tecnico nominato di redigerla) e delle allegate fotografie raffiguranti l'esterno e l'interno dell'immobile;

- pubblicazione sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" edizione nazionale, edito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., o su altro periodico edito da società specializzata;
- affissione nelle vicinanze del compendio immobiliare aziendale di un cartello "VENDESI", recante una sommaria descrizione dell'immobile e il recapito telefonico del commissario giudiziale;
- pubblicazione di un avviso sintetico su vari siti specializzati gratuiti;
- invio di n. 5 missive (mediante il servizio "Postal Target), con l'annuncio della vendita e una sintesi della descrizione dei beni facenti parte del ramo di azienda, a soggetti appartenenti a categorie potenzialmente interessate.

Una copia dell'ordinanza deve essere notificata dal commissario giudiziale a ciascuno dei creditori ipotecari (presso il domicilio indicato nota di iscrizione ipotecaria ai sensi dell'art. 2839 c.c.) o comunque muniti di privilegio..

Il commissario giudiziale dovrà: trasmettere la documentazione da pubblicare preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008; verificare la correttezza della pubblicità su internet e sui quotidiani, richiedendo prima possibile alle società intermediarie eventuali modifiche da effettuare.

MANDA

alla Cancelleria per la comunicazione del presente decreto al Commissario giudiziale e alla società proponente.

Così deciso in Terni, nella camera di consiglio del 08/11/2016

Il Giudice relatore
(dott. Alessandro Nastri)

Il Presidente
(dott. Mario Montanaro)