

TRIBUNALE CIVILE DI TRENTO
Sezione Fallimentare

Fallimento Opera Vitivinicola in Valdicembra S.r.l. - N. 72/2017

Giudice Delegato: dott. Benedetto Sieff

Curatore: dott. Alberto Bombardelli

NORME CHE REGOLANO L'INVITO A PRESENTARE OFFERTE
DI ACQUISTO PER GLI ASSETS DI PROPRIETA' DI

OPERA VITIVINICOLA IN VALDICEMBRA S.R.L.

DISCIPLINARE D'ASTA

(In breve: "Regolamento di vendita")

1. Opera Vitivinicola in Valdicembra S.r.l. ha predisposto, nell'ambito della procedura che la coinvolge ed in ragione della necessità di procedere in tempi rapidi al miglior realizzo dell'attivo della società, il presente "Regolamento di vendita".

Esso ha lo scopo di consentire corrette **procedure di vendita** degli *assets* della Società, sulla base delle eventuali offerte che dovessero pervenire.

Gli *assets* di Opera Vitivinicola in Valdicembra S.r.l. come sotto rappresentati saranno posti in vendita in **unico lotto**.

L'attivo della Società, qui di seguito, per ovvie ragioni, sinteticamente riprodotto, trova adeguato e dettagliato supporto documentale nell'ambito della Virtual Data Room (VDR) istituita presso il Portale dei fallimenti del Tribunale di Trento (www.fallimentitrento.com) ai fini di una appropriata *due diligence* e accessibile solo con codici che verranno attribuiti dal Curatore, dopo il rilascio di specifica manifestazione di interesse ed impegno di riservatezza.

Ulteriori informazioni necessarie potranno essere oggetto di specifica richiesta al curatore.

Dunque:

➤ **Lotto Unico** composto da:

Azienda di proprietà della società, avente ad oggetto l'attività di incantinamento e trasformazione delle uve, produzione e commercio di vini, distillati, spumanti e tutte le attività connesse comprendente:

- terreno agricolo p.f.2574 di mq. catastali 1464, piantato a vigneto, sito in Giovo, Fraz. Verla;
- bene immobile sito in Giovo, Fraz. Verla, Via Tre Novembre n.8, p.ed.743 C.c. Giovo, pp.mm.1, 2,7, con le comproprietà e le servitù come risultanti al Libro Fondiario;
- beni mobili di proprietà (veicoli, merci e prodotti in lavorazione, macchinari e attrezzature, arredi e macchine d'ufficio), come da elenco allegato sub "A";
- contratti di locazione stipulati con terzi in data 1.02.2011 aventi ad oggetto i subalterni 14, 15 e 16 della p.ed.743 C.C. Giovo; in tali contratti, a seguito dell'affitto di azienda dd.2.12.2016 di cui *infra*, è subentrata Arepo S.r.l. ex art.36 legge n.392/78 a far tempo dall'1.01.2017;
- marchio "OPERA", depositato in data 9/3/2012, giusta domanda n. TN-2012-C-62, presso l'Archivio ufficiale della Camera di Commercio Industria e Artigianato di Trento – Brevetti e Marchi - Concessione n. 1525285 dd. 10.12.2013;
- autorizzazioni comunali intestate alla società;
- tutti i contratti d'impresa in essere;

Prezzo base (complessivo) **Euro 1.280.000,00 (unmilione duecentoottantamila)**

Rilancio minimo in gara **Euro 20.000,00 (ventimila)**

Il prezzo di vendita, inizialmente fissato sulla base della perizia dd.23.03.2018 del per.ind. Gabriele Leita e della integrazione dd.18.02.2019 relativa alla sussistenza, allo stato, di un contratto di affitto di azienda sottoscritto con Arepo S.r.l., con sede in Trento, via G. Maroni n.4, c.f. 02438500221, arepo@pec.it, in data 2.12.2016, registrato a Trento il 13.12.2016 al n.13221 serie 1T, è stato ridotto in ragione del primo tentativo d'asta andato deserto.

Il contratto con Arepo S.r.l. ha durata di anni 6 dall'1 gennaio 2017 e quindi cesserà il 31 dicembre 2022, con canone annuo di euro 27.00,00 + Iva da pagarsi in quattro rate trimestrali posticipate.

Si fa presente che vi è stato contenzioso cautelare con Arepo S.r.l. riguardo alla validità di detto contratto di affitto, conclusosi con ordinanza del Tribunale di Trento in sede di reclamo dd.19.06.2018 a seguito della quale l'azienda è rimasta nella disponibilità di Arepo S.r.l., ad eccezione delle n.142.968 bottiglie di cui al d.d.t. n.52B dd.1/12/2017 che sono indicate in perizia Leita come "in stock in attesa di sboccatura e lavorazioni finali" e che sono tuttora depositate nel magazzino aziendale; in effetti, però, circa 5.000 di tali bottiglie sono già state sboccate da Arepo S.r.l. e vanno solo etichettate. Dette 142.968 bottiglie sono state sottoposte a sequestro preventivo su richiesta della Procura della Repubblica di Trento, che potrà essere revocato dopo l'aggiudicazione del lotto unico.

Si fa presente, altresì, che sono esclusi dal compendio aziendale affittato ad Arepo S.r.l., oltre alle 142.968 bottiglie di cui al d.d.t. n.52B dd.1/12/2017, i beni di cui all'allegato sub "B".

Possono essere richieste alla curatela notizie più precise riguardo ai rapporti e alle questioni in essere tra Opera S.r.l. in Fallimento e Arepo S.r.l. afferenti al contratto di affitto dell'azienda, nel quale subentrerà l'aggiudicatario quale parte affittante.

La perizia dd.23.03.2018 del per.ind. Gabriele Leita, con i relativi allegati, e la sua integrazione dd.18.02.2019, il contratto di affitto d'azienda con Arepo S.r.l. dd.2.12.2016 e i contratti di locazione con terzi dd.1.02.2011 aventi ad oggetto i subalterni 14, 15 e 16 della p.ed.743 C.C. Giovo sono disponibili sulla Virtual Data Room.

2. L'espletamento delle procedure competitive, previste dall'art.107 L.F. per la vendita degli *assets* sopra elencati (di seguito anche la "**Gara**" o l' "**Asta**"), avverrà in Trento, presso lo studio del curatore, sito in Via Manzoni 16, nel giorno e nell'orario che sono precisati in un apposito "Avviso di vendita" (più oltre anche l' "**Avviso**").
3. La vendita si deve considerare come **forzata** e quindi non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente, la Procedura, gli Organi di questa e la Società non assumono alcuna garanzia né responsabilità per l'esistenza e la validità delle autorizzazioni necessarie all'esercizio dell'impresa, né per la sussistenza, in capo all'aggiudicatario definitivo, di **eventuali requisiti speciali** per lo svolgimento delle attività aziendali trasferite.
L'aggiudicatario pertanto rinuncia a sollevare eccezioni di qualsiasi natura o titolo, nonché ad esercitare qualsivoglia azione o pretesa finalizzata al risarcimento del danno o alla riduzione del prezzo di cessione, esonerando la Procedura, gli Organi di questa e la Società da qualsiasi responsabilità per la eventuale difformità, vizio o minusvalenza dell'oggetto della vendita.
4. Per partecipare alla gara sarà necessario presentare offerta irrevocabile¹ in **busta chiusa** entro le **ore 12.00** del **giorno precedente** a quello fissato per la Gara, presso lo studio del Curatore Alberto Bombardelli, in Via Manzoni 16 - Trento. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente **la data**

¹ Fac-simile sub "C" per l'offerta di acquisto

della vendita che indicherà l'Avviso ed il **nome della Società** (Opera Vitivinicola in Valdicembra S.r.l.); nessuna altra indicazione, né il nome delle parti, né altro deve essere apposto sulla busta.

5. L'offerta in busta chiusa dovrà contenere:
 - una **fotocopia del documento d'identità dell'offerente** o **visura camerale** aggiornata (o documentazione analoga ove si tratti di società con sede ubicata al di fuori del territorio della Repubblica italiana) nel caso sia una **società**, con fotocopia del documento d'identità del legale rappresentante munito dei poteri;
 - un **assegno circolare non trasferibile** a titolo di **cauzione**, pari complessivamente al 10% del **prezzo complessivo offerto** (di seguito anche "PCO"), intestato a "FALLIMENTO OPERA VITIVINICOLA IN VALDICEMBRA S.R.L.";
 - l'indicazione del **prezzo complessivo offerto** da intendersi al netto di spese e imposte, indicato nell'Avviso, a pena di inefficacia;
 - l'espressa **dichiarazione di aver preso visione** della documentazione inerente al lotto presente nella Virtual Data Room e di averla ritenuta esaustiva;
 - l'indicazione di un indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) o, in alternativa, l'elezione di domicilio in Trento ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza di tale indicazione le notificazioni e le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Trento.
6. Nel caso in cui l'offerta non rispetti quanto previsto ai punti precedenti, la medesima verrà **esclusa**. L'offerta deve intendersi come **irrevocabile** ed il suo successivo ritiro comporterà **l'esclusione** dalla gara e la **perdita della cauzione**.
7. La Gara avrà inizio con l'apertura delle buste avanti a due testimoni e al curatore che condurrà una valutazione comparativa in ordine alle offerte ricevute, che dovranno risultare conformi a quanto previsto nel Regolamento di Vendita.
Laddove sia pervenuta un'**unica offerta**, si farà luogo all'aggiudicazione del lotto all'unico Offerente; in presenza di **più offerte valide** si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta con rilancio minimo, così come previsto in Avviso. Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato a favore dell'offerta più alta.
Nell'ipotesi in cui vengano depositate **più offerte uguali e valide**, ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il lotto sarà aggiudicato all'offerta depositata per prima presso lo studio del Curatore.
In caso di mancata presenza all'asta **dell'offerente**, il bene potrà essere aggiudicato ugualmente al medesimo anche se **assente**.
Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
8. L'aggiudicazione **non comporterà** per il Curatore e/o per la Procedura, **alcun obbligo di trasferimento del lotto** e non determinerà per l'aggiudicatario alcun affidamento, né alcun diritto a risarcimento danni in caso di mancato trasferimento per cause non dipendenti dalla procedura. Resta salva la possibilità per il Tribunale e/o per il Giudice Delegato, di sospendere la Gara o di non effettuare il trasferimento per i motivi di cui all'art. 108 L.F..
9. Si fa presente che l'art. 12 secondo comma del contratto di affitto d'azienda dd. 2.12.2016 prevede a favore dell'affittuaria Arepo S.r.l. il diritto di prelazione sull'acquisto dell'azienda, da esercitarsi entro e non oltre il termine di giorni **60 (sessanta)**.
Nell'ambito della procedura concorsuale, il termine di esercizio di tale prelazione decorrerà dalla comunicazione all'affittuaria del verbale di aggiudicazione del lotto unico; la comunicazione dell'eventuale esercizio della prelazione dovrà essere accompagnata da un **assegno circolare non trasferibile** a titolo di cauzione, pari al **10% (dieci per cento)** del prezzo di aggiudicazione del lotto unico, intestato a "FALLIMENTO OPERA VITIVINICOLA IN VALDICEMBRA S.R.L.".

Nel caso in cui l'esercizio del diritto di prelazione non rispetti quanto qui previsto, sarà considerato non valido e privo di effetti.

10. Nel caso in cui, dopo la comunicazione dell'esercizio della prelazione, pervenga, entro 15 giorni, offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, il curatore convocherà l'offerente ed il prelazionario. In tale sede il prelazionario dovrà dichiarare se intende esercitare la prelazione per il prezzo di cui all'offerta migliorativa; in caso positivo l'offerente potrà aumentare la propria offerta di un ulteriore 10% e anche per tale nuovo importo il prelazionario potrà esercitare la prelazione, e così di seguito.
11. Il subentro dell'offerente aggiudicatario nelle eventuali autorizzazioni e/o concessioni che dovessero far parte del lotto è **subordinato** all'assenso della **Pubblica Amministrazione**. Il medesimo, inoltre, dovrà verificare preventivamente, di essere in possesso di **tutti i requisiti** necessari al subentro.
12. L'offerente aggiudicatario o prelazionario dovrà provvedere al versamento del **saldo prezzo** al momento della **stipula dell'atto di compravendita**, da effettuarsi entro e non oltre **80 giorni** dall'aggiudicazione o dalla data dell'esercizio della prelazione, presso lo studio del notaio Alfredo Dondi, sito in Trento, Piazza Silvio Pellico n. 12. Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita per fatto o colpa dell'aggiudicatario/prelazionario, il Fallimento avrà diritto di incamerare la cauzione, salvo il diritto al maggior danno.
13. Il verbale d'asta non ha valore di contratto. Gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula del contratto di compravendita, che avverrà, come previsto al precedente paragrafo, entro 80 giorni dalla data di aggiudicazione o di esercizio della prelazione.
14. Le **spese** relative all'atto notarile e al trasferimento della proprietà sono a carico **dell'acquirente** e dovranno essere versate da quest'ultimo all'atto del rogito di compravendita. Restano a carico della Procedura, solamente le cancellazioni di eventuali iscrizioni ipotecarie e/o le annotazioni di pignoramenti.
15. Agli offerenti non aggiudicatari verrà **restituita la cauzione** al termine della gara.
16. Si comunica che il presente Regolamento e l'"Avviso" verranno pubblicati sul **portale Internet** delle procedure concorsuali del Tribunale di Trento (<http://www.fallimentitrento.com/>), area DATAROOM, sul sito Internet del Tribunale di Trento (<http://www.tribunale.trento.it/>), area VENDITE GIUDIZIARIE e sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>).
17. Il Curatore darà notizia della presente procedura competitiva ai creditori pignorati o comunque muniti di privilegio.
18. Per ulteriori informazioni e dettagli, contattare il Curatore Alberto Bombardelli – Tel. 0461-985158, Fax 0461-264964, E-mail segreteria@bcgassociati.it
19. Ai sensi dell'art. 13 del regolamento UE nr. 679/2016 in ordine al procedimento instaurato con il presente disciplinare si informa che:
 - il titolare del trattamento è il curatore fallimentare, dott. Alberto Bombardelli;
 - le finalità cui sono destinati i dati raccolti ineriscono alla necessità di procedere a valutazioni comparative sulla base dei dati medesimi;
 - il conferimento dei dati si configura come onere del concorrente per partecipare alla gara;

- la conseguenza di un eventuale rifiuto di rispondere determina l'esclusione dalla gara o la decadenza dall'aggiudicazione;
- i soggetti o le categorie di soggetti a cui i dati possono essere comunicati sono: gli organi della procedura ed i concorrenti che partecipino alle sedute pubbliche di gara;
- i diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui all'art. 15 del Regolamento UE 679/2016 e possono essere esercitati scrivendo all'indirizzo di posta elettronica segreteria@bcgassociati.it;
- il soggetto attivo nella raccolta dei dati è la Procedura Opera Vitivinicola in Valdicembra S.r.l.

Il Curatore
Alberto Bombardelli

