



Composizione Negoziata della Crisi d'Impresa

“CAVIM – Cantina viticoltori imolesi società cooperativa agricola”

Esperto della Composizione Negoziata della Crisi d'Impresa: Dott. Gionata Bartolini

NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott. Fabio Cosenza

Preso atto della documentazione depositata dalla Società CAVIM nella “Virtual Data Room”;

visto il provvedimento di autorizzazione alla vendita ai sensi dell'art. 22 CCII emanato dal Tribunale di Bologna in composizione monocratica, Dott. ssa Antonella Rimondini, in data 29 dicembre 2023, inerente il compendio azienda di proprietà della società debitrice avente come attività principale la raccolta, la conservazione e la vendita di prodotti agricoli, con prevalente riferimento alla lavorazione delle uve ad essa conferite dai soci e dai terzi, al fine della produzione della vendita di vino e dei sottoprodotti dell'uva”.

visto il conferimento di incarico pervenuto dalla Cavim – Società Cooperativa Agricola, in data 8 gennaio 2024;

Visto l'art. 22 CCII;

Il notaio incaricato alla vendita **dott. Fabio Cosenza**, con studio in via Quasimodo n. 7 Castel Maggiore (BO) dispone la vendita dei beni aziendali, oggetto della procedura indicata in epigrafe, fissando all'uopo **la gara per il giorno 26 febbraio 2024 ad ore 11,00 per il n. 1 Az ed ad ore 11,10 per il lotto n. 1 Az Bis**, presso lo studio del notaio incaricato sito in via Quasimodo n. 7 Castel Maggiore (BO).

La alienazione del compendio aziendale avverrà secondo le modalità di vendita senza incanto disciplinata dagli artt. 534 bis e 570 c.p.c. e ss. in quanto compatibili, con particolare riferimento alle modalità di selezione dell'aggiudicatario;

Descrizione dei beni aziendali oggetto di vendita

I beni mobili ed immobili costituenti l'azienda oggetto della procedura in epigrafe saranno sottoposti a vendita nella consistenza indicata nella documentazione visionabile nella "Virtual Data Room" così come predisposta dalla società indicata in epigrafe.

Per il lotto N° 1 AZ il prezzo base d'asta è di € 3.800.000,00 composto dall'intero complesso del ramo aziendale, sottoposto a contratto di affitto d'azienda, ed in particolare da:

- a) i mobili che arredano e corredano i locali adibiti all'esercizio dell'impresa, tutti i macchinari, gli utensili, gli impianti, le attrezzature necessari per l'esercizio dell'attività aziendale;
- b) l'immobile destinato all'esercizio dell'attività aziendale, posto in Comune di Imola (BO), via Correcchio n. 54, posseduto dalla parte affittante;
- c) marchi, tra cui, in particolare, il marchio VIAE, di proprietà di VIAE S.r.l., con sede in Imola (BO), c.f. 04030291209, di cui CAVIM ha la disponibilità, insegne e loro logo forma, sito internet e dominio di CAVIM, etichette;
- d) le liste clienti, il know-how commerciale e le altre informazioni e dati di natura commerciale e, in generale, ogni altra informazione, dato o conoscenza relativi all'attività e alla gestione dell'azienda relativa agli ultimi cinque anni, con particolare riferimento all'attività di vendita del vino sfuso e del vino imbottigliato.
- e) forza lavoro afferente al Compendio Aziendale in essere al momento del trasferimento;

il tutto come analiticamente indicato nella documentazione depositata dalla società indicata in epigrafe nella "Virtual Data Room" da essa predisposta e visionabile da tutti i soggetti interessati all'acquisto dell'azienda secondo le regole di seguito indicate.

Nel caso in cui non pervengano offerte regolari ritenute valide per l'intero complesso aziendale, al prezzo di € 3.800.000,00, saranno accettate offerte per il lotto n. 1Az Bis, il cui prezzo base d'asta è pari ad € 2.800.000,00, composto dall'intero complesso del ramo aziendale, sottoposto a contratto di affitto d'azienda, ed in particolare da:

- a) i mobili che arredano e corredano i locali adibiti all'esercizio dell'impresa, tutti i macchinari, gli utensili, gli impianti, le attrezzature necessari per l'esercizio dell'attività aziendale;



b) l'immobile destinato all'esercizio dell'attività aziendale, posto in Comune di Imola (BO), via Correcchio n. 54, posseduto dalla parte affittante;

c) marchi, tra cui, in particolare, il marchio VIAE, di proprietà di VIAE S.r.l., con sede in Imola (BO), c.f. 04030291209, di cui CAVIM ha la disponibilità, insegne e loro logo forma, sito internet e dominio di CAVIM, etichette;

d) le liste clienti, il know-how commerciale e le altre informazioni e dati di natura commerciale e, in generale, ogni altra informazione, dato o conoscenza relativi all'attività e alla gestione dell'azienda relativa agli ultimi cinque anni, con particolare riferimento all'attività di vendita del vino sfuso e del vino imbottigliato.

e) forza lavoro afferente al Compendio Aziendale in essere al momento del trasferimento;

il tutto come analiticamente indicato nella documentazione depositata dalla società indicata in epigrafe nella "Virtual Data Room" da essa predisposta e visionabile da tutti i soggetti interessati all'acquisto dell'azienda secondo le regole di seguito indicate.

Ulteriori condizioni di vendita

Si precisa altresì che il prezzo di aggiudicazione del bene NON è comprensivo degli onorari notarili, dovuti dall'aggiudicatario.

Le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 10.000,00

Come espressamente previsto dall'art. 22 primo comma lett. d) CCII il trasferimento dell'azienda oggetto di vendita avverrà senza gli effetti previsti dall'art. 2560 secondo comma C.C.

Al presente procedimento di vendita si applica l'art. 2112 con particolare riferimento al trasferimento dei lavoratori subordinati.

Si precisa, altresì, che il presente procedimento di vendita è stato attivato a seguito di un'offerta già pervenuta alla Cavim – Società Cooperativa Agricola, da parte di Casa Vinicola Poletti s.r.l.; a tale originario offerente è stato riconosciuto un diritto di prelazione sul maggior prezzo raggiunto in sede di gara; tale offerente potrà esercitare l'esercizio del suo diritto di prelazione direttamente in sede di asta o gara o nel termine di 5 giorni dall'aggiudicazione;

Si precisa, inoltre, che sono espressamente esclusi dal Compendio Aziendale oggetto del presente procedimento competitivo tutti i crediti e debiti, che resteranno a carico di CAVIM, salvo l'accollo del

trattamento di fine rapporto e delle retribuzioni arretrate ed accessorie del personale dipendente, che potranno essere posti a carico dell'aggiudicatario con modalità liberatorie per CAVIM.

CAVIM non assume alcuna garanzia né responsabilità per l'esistenza, la validità di 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.

Quanto ai contratti inerenti il compendio aziendale, oggetto del procedimento competitivo, indicati nella Virtual Data Room, gli stessi saranno trasferiti senza alcuna garanzia di fruttuosità, redditività, permanenza nel tempo e di potenzialità futura, accettando altresì che si verifichi una loro minore consistenza rispetto a quanto invece indicato. L'aggiudicatario, pertanto, con la partecipazione alla gara e con la ricezione delle regole previste dall'avviso di vendita, rinuncia a sollevare eccezioni di qualsiasi natura e/o titolo, nonché ad esercitare qualsivoglia azione o pretesa finalizzata al risarcimento del danno o alla riduzione del prezzo di cessione, esonerando CAVIM da qualsiasi responsabilità per eventuali difformità, vizi o minusvalenze dell'oggetto della vendita.

Si precisa, inoltre, che le consistenze di magazzino, di proprietà dell'attuale affittuario, o di altri soggetti, esistenti nel Compendio Aziendale alla data di trasferimento, sono oggetto di obbligo d'acquisto da parte dell'aggiudicatario direttamente da Casa Vinicola Poletti s.r.l. Il valore del magazzino oggetto di cessione sarà calcolato in base alle tipologie di vino presente, valutato ai prezzi di mercato espressi dal periodico "Il corriere vinicolo", nell'inserito "Mercati vinicoli", pubblicato nel mese/settimana in cui avrà luogo la cessione. Le consistenze di magazzino di cui al presente paragrafo sono quelle indicativamente contenute nei documenti presenti in Data Room.

Inoltre:

- a) L'aggiudicatario deve corrispondere, oltre al Prezzo di aggiudicazione, l'eventuale risarcimento (Indennizzo Clausola risarcitoria da perdita soci come da contratto di affitto) all'Offerente Originario, determinato: a) dall'ammontare delle uve che i soci di Covir (Cooperativa conferitaria uve vendemmia 2023), esistenti alla data del 4 agosto 2023, decideranno, e l'aggiudicatario accetterà, di conferire al medesimo nella Vendemmia 2024 - b) moltiplicato per il coefficiente di Euro 20,00 per quintale di uve conferite nella medesima Vendemmia 2024. Il tutto come pattuito nell'art. 14 - "Restituzione del ramo d'azienda" - del Contratto di Affitto Ramo d'Azienda a cui si rimanda per dovere di completezza;
- b) Al momento del versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà provvedere, oltre al versamento degli oneri fiscali calcolati sul prezzo di aggiudicazione, ad integrare tale somma con le spese



necessarie agli adempimenti burocratici legati al trasferimento dei beni stessi ed in particolare alla loro registrazione, trascrizione e volturazione, e nei casi previsti la registrazione nel registro delle imprese. A tale versamento dovrà essere aggiunto: il corrispettivo per cessione del Magazzino, l'Indennizzo Clausola risarcitoria, da riconoscere a Casa Vinicola Poletti s.r.l., come indicati precedentemente ed un contributo per le spese di procedimento pari ad € 10.000,00;

c) Disciplina e regolamentazione della documentazione disponibile:

al fine di permettere ai soggetti interessati di dar corso ad una compiuta due diligence dei beni oggetto del presente procedimento competitivo, è stata predisposta un'apposita Virtual Data Room contenente dati ed informazioni relative al Compendio Aziendale.

Si consiglia, a tutti gli interessati, l'accesso alla "Virtual Data Room" per la partecipazione al procedimento competitivo; tale accesso sarà consentito esclusivamente ai soggetti debitamente autorizzati da CAVIM, con la supervisione dell'Esperto Dott. Gionata Bartolini (di seguito "Esperto"). I soggetti richiedenti l'accesso alla Data Room dovranno sottoscrivere, con firma digitale, la domanda di accesso allegata al presente bando (allegato sub "[F]"), contenente: i) l'Impegno alla riservatezza; ii) l'accettazione delle modalità di accesso e di consultazione della Data Room. La sottoscrizione di tale documentazione dovrà essere fatta dal richiedente (qualora si tratti di persona fisica) ovvero dal rappresentante (qualora si tratti di società).

Con il deposito dell'offerta di partecipazione alla gara, gli interessati accettano tutte le condizioni previste dall'avviso di vendita, tra cui la conoscenza di tutta la documentazione presente nella "Virtual Data Room".

La documentazione per l'accesso alla Data Virtual Room dovrà essere tassativamente inviata tramite posta elettronica certificata all'indirizzo pec_cavimcantinaimola@pec.confcooperative.it, oppure all'indirizzo di posta ordinaria amministrazione@cavimimola.it.

CAVIM, con la supervisione dell'Esperto, si riserva il diritto di negare, ritirare o sospendere, a propria assoluta discrezione ed in qualsiasi momento, l'accesso alla Data Room a qualsiasi soggetto.

Si precisa che i documenti disponibili sulla Virtual Data Room saranno consultabili esclusivamente dai soggetti autorizzati e non sarà ammesso alcun accesso presso gli uffici amministrativi e commerciali di CAVIM, allo scopo di recuperare la predetta documentazione.

Modalità di presentazione delle offerte

I soggetti interessati a partecipare al presente procedimento competitivo, fermo restando l'onere di accesso alla Virtual Data Room, dovranno far pervenire le proprie offerte, presso lo studio del Notaio Fabio Cosenza sito in via Quasimodo n. 7 Castel Maggiore (BO), in busta chiusa, contenente al suo interno, a pena di esclusione dal procedimento competitivo:

i) l'offerta irrevocabile, redatta in lingua italiana su modello conforme a quello predisposto ed allegato al presente bando (allegato sub "[G]"), debitamente sottoscritta e comprensiva, nel caso in cui l'offerta sia formulata da una società, della ragione o denominazione sociale, sede legale, delle generalità del soggetto avente i poteri di rappresentanza e dell'indicazione dell'atto che attribuisce i suddetti poteri, nonché:

- della dichiarazione da parte dell'offerente di non essere interdetto, inabilitato e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;

- della dichiarazione dell'offerente di aver preso visione e di essere a conoscenza di tutte le condizioni riportate nel presente bando;

- della dichiarazione dell'offerente di aver preso visione di tutta la documentazione presente nella Data Room o di esentare la società Cavim da ogni responsabilità per la volontaria mancata visione della documentazione presente nella "Data Room";

- del certificato camerale ordinario aggiornato o documentazione analoga ove si tratti di società avente sede ubicata al di fuori del territorio della Repubblica italiana, codice fiscale e, qualora sussistente, partita iva dell'offerente;

ii) alla presentazione dovrà essere allegato ogni altro documento utile a identificare l'offerente e dovrà altresì essere indicato un indirizzo di posta elettronica certificata italiana presso il quale l'offerente intende ricevere le comunicazioni relative al presente procedimento competitivo;

iii) la ricevuta di bonifico del deposito cauzionale infruttifero che segue.

Tale busta dovrà essere, a pena di esclusione dal procedimento competitivo, sigillata e controfirmata dall'offerente (ovvero dal rappresentante qualora l'offerente sia una società) sul lembo di chiusura, in modo tale che non sia possibile dar corso all'apertura della busta senza alterazione della stessa.

Non saranno ammesse offerte presentate con modalità differenti da quelle indicate nel presente bando. Non saranno ammesse neppure offerte parziali, nemmeno nel caso di presentazione di offerta congiunta formulata da più soggetti, né offerte in tutto o in parte sottoposte a condizioni o espresse in modo indeterminato o incomplete.



Ogni offerente dovrà depositare entro le ore 12 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello delle vendite, presso lo studio del Notaio Fabio Cosenza sito in Via Quasimodo n. 7 Castel Maggiore (BO), la ricevuta di effettuato pagamento sul Conto Corrente bancario Intestato al Notaio Fabio Cosenza presso la BANCA DI BOLOGNA, Fil. via Stazione n. 9 Sasso Marconi, (BO), Iban IT02D0888337100039000392165 di una somma pari al 10 % del prezzo da lui proposto da imputarsi a cauzione;

Della data e dell'ora di deposito faranno fede la data e l'ora apposte dal personale della segreteria dello studio, il quale dovrà riportare sulla busta depositata il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione, il nome dell'Esperto, la data e l'ora della udienza fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora di ricezione. Non potrà essere apposta nessuna altra indicazione.

Si precisa che il deposito cauzionale infruttifero versato dai partecipanti al procedimento competitivo che non risulteranno aggiudicatari verrà restituito dall'intestatario del conto corrente dopo l'aggiudicazione definitiva del lotto. Diversamente, il deposito cauzionale infruttifero versato dal soggetto che risulterà aggiudicatario del procedimento competitivo sarà trattenuto a titolo di risarcimento del danno, in caso di mancato adempimento da parte dell'aggiudicatario, fino al momento del completo adempimento delle obbligazioni nascenti dall'aggiudicazione.

Non saranno prese in considerazione le offerte pervenute oltre il suddetto termine.

Le offerte d'acquisto dovranno essere qualificate come irrevocabili e pertanto non potranno essere prese in considerazione offerte diversamente formulate. Qualora l'offerente dovesse ritirarsi per qualsiasi ragione ciò comporterà l'esclusione dalla gara e la perdita della cauzione salvo il maggior danno. Si precisa che l'Originario Offerente che intende partecipare all'eventuale gara non deve necessariamente confermare la sua offerta al presente bando, salvo che non voglia presentare una nuova offerta, ma potrà essere presente alla Gara per l'esercizio del diritto di prelazione riconosciutogli da CAVIM.

Svolgimento del procedimento competitivo

In data 26 febbraio 2024 ad ore 11,00 per il n. 1 Az ed ad ore 11,10 per il lotto n. 1 Az Bis, presso lo Studio del Notaio Fabio Cosenza sito in via Quasimodo n. 7 Castel Maggiore (BO), verranno aperte le buste depositate da ciascun partecipante. Il Notaio condurrà una valutazione comparativa in ordine alle offerte ricevute e che risulteranno conformi a quanto previsto dal presente Regolamento. Si precisa che le offerte ricevute verranno valutate sulla base dell'unico parametro di comparabilità costituito dal maggior prezzo offerto.

Qualora non venga presentata alcuna offerta ritenuta valida con riferimento al lotto n. 1 Az, si provvederà, immediatamente, ad attivare un nuovo Procedimento Competitivo (Procedimento Competitivo Bis) con riferimento al lotto n. 1 Az Bis, con offerte da depositare nello stesso termine fissato per il lotto n. 1 Az e regolato dal presente Regolamento, con la modifica del solo Prezzo Base d'Asta che verrà fissato in Euro 2.800.000,00 e quindi pari al prezzo dell'Offerente Originario. Qualora anche nel Procedimento Competitivo non venga presentata alcuna offerta ritenuta valida, il Procedimento Competitivo Bis si concluderà con l'assegnazione del Compendio Aziendale all'Offerente Originario anche se assente alla Gara.

Qualora vengano presentate più offerte ritenute valide, si procederà ad una gara fra gli offerenti a partire dall'offerta economica più alta fra quelle ricevute, con un rilancio minimo non inferiore ad Euro 10.000,00 (diecimila/00). L'aggiudicazione avverrà sulla base del maggior prezzo offerto. L'Offerente Originario, che gode del diritto di prelazione, lo potrà esercitare in sede di Gara, come da accordi con CAVIM o nei 5 giorni successivi ad essa.

Il presente disciplinare prevede espressamente la non applicabilità degli artt. 571 e 572, terzo comma, c.p.c., nella parte in cui prevedono un'offerta al ribasso.

Il verbale di riunione della Gara non ha valore di contratto. Gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula dell'atto notarile di compravendita.

Precisazioni Ulteriori

L'aggiudicazione non comporterà per CAVIM alcun obbligo di stipulazione dell'atto e non determinerà per l'aggiudicatario alcun affidamento, né alcun diritto al risarcimento danni in caso di mancata stipulazione per cause non dipendenti dal procedimento di Composizione negoziata della Crisi d'Impresa fatto salvo quanto stabilito con l'Originario Offerente.

Il subentro dell'offerente aggiudicatario nelle eventuali autorizzazioni e/o concessioni che dovessero far parte del Compendio Aziendale è subordinato all'assenso della Pubblica Amministrazione. Il medesimo, inoltre, dovrà verificare preventivamente, di essere in possesso di tutti i requisiti necessari al subentro.

L'offerente aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del prezzo di aggiudicazione avente ad oggetto il Compendio Aziendale, oltre alle spese a carico dell'aggiudicatario, indicate in precedenza e al netto dell'ammontare del TFR, e di eventuali retribuzioni, maturate e non corrisposte da CAVIM ai dipendenti come indicato in Virtual Data Room, al momento della stipula dell'atto notarile di



compravendita del Compendio Aziendale, da effettuarsi, entro e non oltre 10 giorni dall'aggiudicazione, presso il conto corrente indicato precedentemente.

L'aggiudicatario dovrà subentrare, con effetto dal momento della stipula dell'atto notarile di compravendita del Compendio Aziendale, nei contratti di lavoro dipendente indicati nella "Virtual Data Room".

Le spese, anche relative alle imposte di legge, agli atti notarili ed al trasferimento della proprietà (anche per trascrizione/volturnazione dei beni trasferiti) saranno a carico dell'acquirente e dovranno essere versate da quest'ultimo contestualmente con il versamento del saldo prezzo, previa quantificazione del notaio delegato. Restano a carico CAVIM le sole cancellazioni delle iscrizioni ipotecarie e/o le annotazioni di pignoramenti. Il Notaio dott. Fabio Cosenza tratterà il Prezzo ricevuto dall'aggiudicatario fino a quando non sono state effettuate le cancellazioni delle iscrizioni ipotecarie e/o le annotazioni di pignoramenti. Il Notaio potrà utilizzare la somma ricevuta a titolo di Prezzo per le suddette cancellazioni.

Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione, con ritenzione del deposito cauzionale e fatto salvo il risarcimento di ogni danno.

Si precisa, inoltre, che sono ritenuti applicabili al presente procedimento di vendita gli art. 585 I co c.p.c. e 587 c.p.c. per quanto attiene al mancato adempimento dell'aggiudicatario al versamento del prezzo o al rispetto delle modalità di versamento indicate con il presente provvedimento, ivi comprese le spese.

Si rende noto che i beni oggetto dei lotti messi in vendita saranno soggetti a tassa di registro o ad Iva, a seconda del regime fiscale vigente all'atto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.

Pubblicità della vendita

Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, un estratto del presente avviso dovrà essere redatto e pubblicato, per una sola volta, a cura della società Cavim, sull'edizione locale del quotidiano "Corriere di Romagna", "Il Sole24Ore" e sul sito internet del "Il Sole24Ore" ;

Regolamentazione della Privacy

Ai sensi dell'art. 13 del d. lgs. n. 196/2003 in ordine al procedimento instaurato con il presente disciplinare si informa che:

- 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: l'Esperto ed i concorrenti che partecipano alle sedute di Gara;
- i diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui all'art. 7 del d. lgs. n. 196/2003.

L'asta verrà tenuta presso lo studio del Notaio Fabio Cosenza in via Quasimodo n. 7 Castel Maggiore (BO) e vi parteciperanno tutti gli offerenti che si sono manifestati interessati all'acquisto dei beni.

Per maggiori informazioni relative alle modalità di partecipazione alle vendite rivolgersi all'esperto della procedura di composizione negoziata della crisi d'impresa dott. Gionata Bartolini con studio in Via Andrea Costa 228 40134 Bologna - Italia Tel +39 051 617 6711 o presso lo studio del Notaio delegato dott. Fabio Cosenza, Via Quasimodo n. 7 Castel Maggiore (BO) tel. (+39) 051 6752318 e (+39) 051 703791

Avviso di vendita e moduli per la partecipazione alla gara e per accesso alla "Virtual Data Room" visionabili su <https://www.notaiofabiocosenza.it/2024/01/20/asta-cavim/>.

Bologna li 22/01/2024

Il Notaio Delegato

Dott. Fabio Cosenza



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Fabio Cosenza'. Below the signature is a circular notary seal. The seal contains the text 'NOTAIO FABIO COSENZA' around the perimeter and 'SASSO MARCONI' in the center. There is also a small star symbol within the seal.