



Campanini Rachele  
NOTAIO

Repertorio n. 1204

Raccolta n.1013

**AFFITTO DI AZIENDA  
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventidue il giorno quattordici del mese di gennaio,

(14 gennaio 2022)

In Goito (MN), Strada Statale Goitese numero 207.

Avanti a me Avvocato Rachele Campanini, notaio in Borgo Virgilio (MN), iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Mantova,

**SI COSTITUISCONO**

**(QUALE PARTE AFFITTANTE):**

[REDACTED]  
domiciliato presso il suo [REDACTED]  
codice fiscale TFF GNN 80P22 E8997T, nella sua qualità di Liquidatore Giudiziario della procedura di liquidazione di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] ivi domiciliato in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] coniugato in regime di comunione legale dei beni, in proprio e in qualità di titolare dell'omonima impresa individuale corrente in [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] coincidente con il numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Mantova, nonché iscritta al R.E.A. al n. [REDACTED], partita I.V.A. [REDACTED] giusta il **decreto di nomina** e di apertura della procedura di liquidazione del Tribunale di Mantova del 6 settembre 2021 n. R.G. 13/2021, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A";

**(QUALE PARTE AFFITTUARIA):**

[REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] domiciliata per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società [REDACTED], società unipersonale costituita in [REDACTED] [REDACTED] con capitale sociale di euro 4.000,00 interamente versato, codice fiscale [REDACTED] coincidente con il numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Mantova, nonché iscritta al R.E.A. al n. [REDACTED] munita degli occorrenti poteri;

E' altresì presente [REDACTED] [REDACTED] e domiciliata a [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], che dichiara di essere coniugata nel regime patrimoniale della comunione legale dei beni, al fine di rendere le dichiarazioni che seguono.

Detti componenti, **della cui identità personale io notaio sono certo,**

**PREMESSO CHE**

- che la parte Affittante è titolare del complesso aziendale

Registrato  
a MANTOVA  
il **19 gennaio 2022**  
n. **535**  
Serie **1T**  
pagati € **1.260,00**

infra meglio descritto ed esercente l'attività di "coltivazione di pomodori e fabbricazione di macchine per l'agricoltura: trapiantatrice", in seguito denominata anche solo l'Azienda;

- che la parte Affittante svolge la propria attività servendosi degli immobili (terreni e fabbricati) propri e della signora [REDACTED] presente in atto;

- che con decreto del Tribunale di Mantova del 6 settembre 2021 n. R.G. 13/2021, è stata dichiarata l'apertura della procedura di liquidazione del patrimonio ex art. 14 ter della Legge 3/12 e s.m.i. di [REDACTED]

[REDACTED] ivi domiciliato in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] coniugato in regime di comunione legale dei beni, in proprio e in qualità di titolare dell'omonima impresa individuale corrente in [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED] coincidente con il numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Mantova, nonché iscritta al R.E.A. al n. [REDACTED], partita I.V.A. [REDACTED]

- che il Gestore della Crisi e Liquidatore, avv. Toffali Giovanni, in data 19 novembre 2021 ha pubblicizzato il bando relativo alla gara competitiva senza incanto per l'affitto del complesso aziendale sopradetto;

- che con verbale d'asta del 13 dicembre 2021, la società [REDACTED] si è resa aggiudicataria dell'Azienda predetta;

**tutto ciò premesso, da considerarsi parte integrale e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue.**

#### Art. 1

Il Liquidatore Giudiziario in rappresentanza di [REDACTED] nato a [REDACTED] ivi domiciliato in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] in proprio e in qualità di titolare dell'omonima impresa individuale sopradetta, concede in affitto alla società [REDACTED] che come in atto rappresentata, accetta, l'Azienda consistente nel complesso dei beni organizzati per l'esercizio dell'attività di "coltivazione di pomodori e fabbricazione di macchine per l'agricoltura: trapiantatrice", corrente in [REDACTED]

[REDACTED] costituita e comprendente tutti gli elementi che concorrono a formare il patrimonio aziendale ad esclusione dei debiti e dei crediti.

Si intendono ricompresi nel complesso aziendale affittato tutti i beni nella titolarità del signor [REDACTED] in proprio e in qualità di titolare dell'omonima impresa individuale, ed in particolare i beni mobili registrati e quelli non registrati, così come dettagliatamente descritti nell'**inventario** che si allega al presente atto sotto la lettera "B", nonché i seguenti immobili:

a) in proprietà del signor [REDACTED] in Comune di Rivarolo

**Mantovano (MN)**, censiti nel Catasto Fabbricati:

**Foglio 6, particella 85, subalterno 1**, categoria A7, classe 2, vani 12,5, rendita catastale euro 1.258,86, strada Bozzolo n. CM, piano T-1;

**Foglio 6, particella 85, subalterno 2**, categoria C/6, classe 2, metri quadri 68, totale superficie catastale mq. 78, rendita catastale euro 136,96, strada Bozzolo n. CM, piano T;

**Foglio 6, particella 120, subalterno 3**, graffiata **particella 233** categoria D/10, rendita catastale euro 696,60, strada Bozzolo n. CM, piano T;

**Foglio 6, particella 121, subalterno 1**, categoria C/2, classe 3, metri quadri 872, rendita catastale euro 1.351,05, strada Bozzolo n. CM, piano T;

b) in proprietà del signor Grandi Angelo ed in comunione legale dei beni con la signora Martelli Ilvana, nata a Rivarolo del Re ed Uniti (CR) il 30 luglio 1950, c.f. MRT LVN 50L70 H341W, **Comune di Rivarolo Mantovano (MN)**, censiti nel Catasto Terreni:

**Foglio 6, particella 96**, qualità semin irrig, classe 3, are 86.60, R.D. euro 64,47, R.A. euro 69,32;

**Foglio 6, particella 86**, qualità semin irrig, classe 2, ettari 1, are 82.20, R.D. euro 177,78, R.A. euro 169,38;

**Foglio 6, particella 122**, qualità semin irrig, classe 2, are 15.70, R.D. euro 15,32, R.A. euro 14,60;

**Foglio 6, particella 123**, qualità semin irrig, classe 2, are 04.00, R.D. euro 3,90, R.A. euro 3,72;

**Foglio 6, particella 124**, qualità semin irrig, classe 2, are 74.30, R.D. euro 72,50, R.A. euro 69,07;

**Foglio 6, particella 125**, qualità seminativo, classe 3, are 16.70, R.D. euro 13,30, R.A. euro 11,64;

**Foglio 6, particella 258**, qualità rel acq es, are 03.05;

**Foglio 6, particella 89**, qualità semin irrig, classe 3, are 40.00, R.D. euro 29,78, R.A. euro 32,02;

**Foglio 6, particella 90**, qualità vigneto, classe U, are 10.90, R.D. euro 11,76, R.A. euro 7,88;

**Foglio 6, particella 91**, qualità semin irrig, classe 3, are 54.40, R.D. euro 40,50, R.A. euro 43,55;

**Foglio 6, particella 254**, qualità rel acq es, are 04.99;

**Foglio 6, particella 255**, qualità rel acq es, are 22.16;

**Foglio 6, particella 256**, qualità rel acq es, are 17.59;

**Foglio 6, particella 259**, qualità rel acq es, are 06.09;

**Foglio 6, particella 265**, qualità rel acq es, are 26.60;

**Foglio 6, particella 266**, qualità rel acq es, are 09.97;

c) in proprietà del signor Grandi Angelo **Comune di Rivarolo Mantovano (MN)**, censiti nel Catasto Terreni:

**Foglio 6, particella 84**, qualità semin irrig, classe 2, are 27.90, R.D. euro 27,22, R.A. euro 25,94;

**Foglio 6, particella 93**, qualità semin irrig, classe 3, are 07.90, R.D. euro 6,00, R.A. euro 6,32;

**Foglio 6, particella 94**, qualità semin irrig, classe 3, are

35.90, R.D. euro 26,73, R.A. euro 28,74;

**Foglio 6, particella 95**, qualità semin irrig, classe 3, are  
01.50, R.D. euro 1,14, R.A. euro 1,20;

**Foglio 6, particella 222**, qualità semin irrig, classe 3, are  
09.60, R.D. euro 7,30, R.A. euro 7,68;

**Foglio 6, particella 223**, qualità semin irrig, classe 3, are  
51.40, R.D. euro 38,27, R.A. euro 41,15;

**Foglio 6, particella 224**, qualità semin irrig, classe 3, are  
01.30, R.D. euro 0,99, R.A. euro 1,04;

**Foglio 6, particella 261**, qualità rel acq es, are 09.70;

**Foglio 6, particella 262**, qualità rel acq es, are 12.74;

**Foglio 6, particella 263**, qualità rel acq es, are 07.90;

**Foglio 6, particella 264**, qualità rel acq es, are 14.27;

**Foglio 6, particella 267**, qualità rel acq es, are 08.31;

**Foglio 6, particella 268**, qualità rel acq es, are 08.31;

**Foglio 6, particella 269**, qualità rel acq es, are 09.28.

Gli immobili suddetti sono rappresentati nelle **planimetrie catastali** e negli **estratti di mappa catastale** che si allegano al presente atto sotto la lettera "C" e ai quali si rinvia anche con riferimento ai confini da aversi qui trascritti.

Ai sensi di legge, si allega al presente atto sotto la lettera "D" l'**attestato di prestazione energetica** relativo al bene di cui alla particella 85 sub. 1 predetta, emesso in data 23 novembre 2020 dal geom. Carlo Lanzini, codice identificativo 2005000004420, valido fino al 23 novembre 2030, che qualifica l'immobile in Classe Energetica "B". La parte dichiara di non avere eseguito, dalla data del rilascio ad oggi, interventi di ristrutturazione che hanno modificato la classe energetica. La parte dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica del detto edificio. In relazione alla particella 120 sub. 3 graffata alla particella 233 si allega l'**attestazione** del geom. Carlo Lanzini che certifica l'esclusione dell'obbligo di redazione dell'Attestato di prestazione energetica in quanto edificio rurale destinato all'attività agricola o zootecnica non residenziale sprovvisto di impianto di climatizzazione, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "E".

La parte Affittante dichiara e la parte Affittuaria ne prende atto che per gli immobili di cui alle particelle 85 sub. 2 e 121 sub. 1 non si rende necessaria l'allegazione dell'attestato di prestazione energetica, in quanto trattasi di immobili rispettivamente in categoria catastale C/2 e C/6 privi di impianti.

L'Affittante autorizza l'Affittuario a volturare a suo nome, in via temporanea e per la durata del contratto, tutte le autorizzazioni amministrative, licenze e utenze.

La signora [REDACTED] nella sua qualità di comproprietà degli immobili di cui al punto b) dell'art. 1 per quanto occorrer possa dichiara di prestare il proprio consenso al contratto.

#### **Art. 2**

L'affitto avrà durata di anni 3 (tre) a decorrere dalla data odierna.

In caso di vendita dei beni costituenti l'Azienda e di definitiva aggiudicazione a terzi degli stessi, il contratto d'affitto si risolverà anticipatamente, con obbligo dell'Affittuario a rilasciare il complesso libero da persone e cose entro 3 (tre) mesi dal decreto di trasferimento degli immobili o dal verbale di aggiudicazione dei mobili.

Il Gestore della Crisi e liquidatore dell'azienda affittante, decorso almeno un anno dalla stipula del contratto d'affitto, potrà porre in vendita l'Azienda con piena autonomia, ponendo in essere le forme pubblicitarie ritenute più opportune riguardo ai pubblici incanti indetti per Legge.

#### **Art. 3**

In conformità al disposto degli artt. 2561 e 2562 del Codice Civile, l'Affittuario è tenuto ad esercitare l'Azienda sotto la precedente ditta, che potrà essere assunta dall'Affittuario quale propria ragione sociale o parte integrante della stessa. L'Affittuario si impegna inoltre, nei limiti delle sue normali possibilità di lavoro, a mantenere in efficienza l'organizzazione produttiva, commerciale ed amministrativa dell'Azienda affittata.

#### **Art. 4**

Il canone annuo di affitto viene concordemente fissato in euro 13.500,00 (tredicimilacinquecento virgola zero zero), che la parte affittuaria dovrà corrispondere alla parte affittante mediante canoni mensili anticipati, da effettuarsi entro il giorno 15 (quindici) di ogni mese a partire dal mese corrente. I pagamenti dovranno essere effettuati mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura che verrà fornito dal Liquidatore Giudiziario alla parte affittuaria. A norma dell'art. 1456 del Codice Civile i contraenti convengono che questo contratto si risolva nel caso di ritardo di **1 (un) mese** nel pagamento del canone annuo di affitto.

#### **Art. 5**

La parte affittante è tenuta a consegnare alla parte affittuaria i beni facenti parte dell'Azienda affittata entro la data odierna, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. L'Affittante garantisce il pieno e pacifico godimento degli enti affittati. In particolare si impegna a sollevare l'Affittuario da ogni e qualsiasi responsabilità per debiti, impegni ed oneri relativi all'azienda affittata, nascenti da cause anteriori all'inizio dell'affitto.

#### **Art. 6**

L'Affittuario si impegna a gestire l'azienda senza modificarne l'attuale destinazione, a mantenere in piena efficienza l'organizzazione dell'azienda affittata, e di tutti i beni, gli impianti e i macchinari in essa compresi, facendo uso dei beni aziendali con la diligenza del buon padre di famiglia e

non modificare e non trasformare i beni oggetto dell'affitto, e non apportare ad essi alcuna addizione o miglioria senza il consenso scritto della parte affittante. In ogni caso, a fine dell'affitto, l'Affittante avrà il diritto di pretendere la messa in pristino, a spese del conduttore oppure di ritenere le nuove opere senza alcun compenso. La messa in pristino potrà essere richiesta anche nel corso dell'affitto, qualora le modificazioni o nuove opere abbiano avuto luogo senza il suddetto consenso scritto.

L'Affittuario si impegna inoltre a restituire i beni alla scadenza della locazione, nello stato di normale efficienza, in cui riconosce di averli ricevuti dall'Affittante e con le normali dotazioni di scorte salvo il normale deperimento derivante dall'uso.

Sona a carico dell'Affittuario le manutenzioni e riparazioni ordinarie, relative ai macchinari ed impianti di qualsiasi specie, necessarie per mantenerli in normale efficienza.

#### **Art. 7**

La parte affittuaria è obbligata altresì ad assicurare e a tenere assicurati contro i rischi dell'incendio, del fulmine e dello scoppio, per un congruo valore e per tutta la durata dell'affitto, i beni facenti parte dell'azienda in oggetto presso una Compagnia di assicurazioni gradita alla parte affittante, con obbligo di esibire alla parte affittante medesima, a semplice richiesta, le ricevute comprovanti il pagamento dei premi.

#### **Art. 8**

L'Affittuario avrà **diritto di prelazione** sull'acquisto dell'Azienda, da esercitarsi nei tempi e con i modi previsti dall'art. 104 bis L. Fall.; in caso di aggiudicazione in sede di pubblico incanto dovrà essere resa edotta delle condizioni di vendita e potrà decidere se concludere l'acquisto alle medesime condizioni al posto dell'aggiudicatario.

#### **Art. 9**

Allo scopo di accertarsi della diligente manutenzione l'Affittante potrà effettuare sopralluoghi presso l'azienda affittata, a mezzo dei suoi legali rappresentanti o di tecnici incaricati.

#### **Art. 10**

L'affittuario non potrà subaffittare né cedere il contratto di affitto a terzi, se non con il consenso scritto dell'affittante.

#### **Art. 11**

A garanzia delle obbligazioni previste nel contratto, l'Affittuaria dovrà prestare le seguenti garanzie:

- fideiussione bancaria/assicurativa a prima richiesta, rilasciata da primario istituto, fino a concorrenza dell'equivalente di sei mensilità di canone e a garanzia di tutte le obbligazioni derivanti dal contratto d'affitto, da consegnarsi entro 60 (sessanta) giorni dalla sottoscrizione, del contrat-

to, a pena di risoluzione;

- polizza "all-risk" con massimale di almeno euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero), a garanzia del mantenimento dell'integrità di tutti i cespiti aziendali, da consegnarsi entro 60 (sessanta) giorni dalla sottoscrizione del contratto, a pena di risoluzione.

**Art. 12**

Qualsiasi controversia dovesse insorgere tra le parti circa l'efficacia, l'applicazione, l'esecuzione e l'interpretazione del presente atto, salvo quelle che non possono essere oggetto di arbitrato, dovrà essere risolta da un arbitro nominato dal Presidente del Tribunale di Mantova, ad istanza della parte più diligente, previa la citazione dell'altra parte. Tale arbitro viene sin d'ora espressamente esonerato dalla osservanza di ogni e qualsiasi formalità procedurale, salvo quelle tassativamente ed in via inderogabile stabilite dalla legge.

**Art. 13**

Si chiede la registrazione di questo contratto ad imposta di registro con l'aliquota del 3% (tre per cento), trattandosi di affitto d'azienda agricola.

**Art. 14**

I comparenti prestano il loro consenso al trattamento dei dati personali in relazione alla presente operazione ed alla loro conservazione nella banca dati in conformità delle vigenti disposizioni legislative e dichiarano di aver ricevuto da me notaio la relativa informativa ai sensi delle leggi vigenti.

**Art. 15**

Le spese del presente atto competono interamente alla parte Affittuaria.

**Art. 16**

I comparenti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato. Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura ai comparenti che lo dichiarano conforme alla loro volontà.

Lo stesso consta di quattro fogli scritti su sedici pagine in parte con mezzi elettronici da persona di mia fiducia sotto la mia direzione e in parte di pugno da me notaio. Sottoscritto alle ore dodici (12) e minuti quarantasei (46).

F.to Giovanni Toffali

F.to [REDACTED]

F.to [REDACTED]

F.to [REDACTED]

ALLEGATO 4A4 AL DECRETINO N. 1204 e Raccolta N. 1013

N. R.G. 13/2021



**Tribunale di Mantova**

**Ufficio Fallimenti**

oooooooo

Il Giudice Delegato,

- letto il ricorso n. 13/21 concernente la proposta di composizione della crisi da sovraindebitamento mediante liquidazione del patrimonio formulata da Grandi Angelo (nato a Rivarolo Mantovano in data 29-7-1947; C.F.: GRNNGI47L29H342B) ai sensi dell'art. 14 ter e della legge n. 3/2012;
- ritenuta la propria competenza territoriale atteso che l'istante è residente in Rivarolo Mantovano;
- esaminate la relazione predisposta dall'O.C.C. avv. Giovanni Toffali e la documentazione anche integrativa allegata;
- rilevato che il ricorrente non è assoggettabile alle procedure concorsuali di cui al r.d. 267/1942 essendo imprenditore agricolo dedito alla coltivazione di pomodori;
- osservato che il ricorrente versa in una situazione di sovraindebitamento incolpevole, tali da essere irreversibilmente incapace di adempiere regolarmente alle obbligazioni assunte, come emerge dai dati riportati alle pagine 5 e segg. del ricorso;
- rilevato che il ricorrente non si è avvalso nei precedenti 5 anni di alcuna delle procedure di cui al capo I della legge n. 3/2012;
- rilevato che non emergono atti in frode dei creditori negli ultimi cinque anni;
- considerato che il gestore della crisi ha indicato le cause del sovraindebitamento (individuandole nelle difficoltà del settore in cui operano le microimprese agricole, nelle condizioni climatiche avverse per la coltivazione di pomodori e in altri fattori riportati a pagina 4 del ricorso) e le ragioni della incapacità ad adempiere le