



TRIBUNALE ORDINARIO di VERONA
SEZIONE SECONDA

Il Giudice Designato, dott.ssa Monica Attanasio

sulla domanda ex artt. 74 e segg. CCII presentata da Azienda Agricola al Molino s.s., con sede in Dolcè (VR), Via Al Molino 303, P.Iva 04453810238, Ceradini Giovanni, residente in Dolcè (VR), Via Al Molino 303, CF CRDGNN70r30B296X, personalmente, quale socio e terzo datore di ipoteca di Azienda Agricola al Molino e titolare dell'impresa individuale Azienda Agricola Vallarsa di Ceradini Giovanni con sede in Dolcè (VR), Via Al Molino 303, P.Iva 02760000238, e Ceradini Lara, residente in Dolcè (VR), Via Al Molino 303, c.f.: CRDLRA75T56B296E, personalmente, quale socia e terza datrice di ipoteca di Azienda Agricola al Molino e titolare dell'impresa individuale Azienda Agricola Ceradini Lara con sede in Dolcè (VR), Via Al Molino 303, P.Iva 04077550236

[REDACTED], quale mandataria con rappresentanza di [REDACTED], a sua volta cessionaria di crediti di [REDACTED], ha presentato quattro distinti ricorsi per l'apertura della procedura di liquidazione controllata dei sig.ri Ceradini Giovanni e Ceradini Lara, dell'Azienda Agricola al Molino s.s. di Ceradini Giovanni e Lara, e dell'Azienda Agricola Vallarsa di Ceradini Giovanni, lamentando il mancato pagamento di ingenti crediti vantati nei loro confronti.

I resistenti, costituitisi in tutt'e quattro le procedure, hanno chiesto la concessione di un termine ai sensi dell'art. 271, comma 1, CCII onde poter accedere ad una procedura di composizione della crisi da sovraindebitamento, facendo presente che, a seguito di richiesta diretta all'Organismo di Composizione della Crisi, erano stati già nominati quali gestori della crisi la dott.ssa Tatiana Bianchetti ed il dr. Matteo Corradi.

Alla prima udienza del 17 marzo 2023 è stato pertanto concesso termine ai debitori per la presentazione di una proposta di concordato minore, fissato in sessanta giorni in applicazione analogica dell'art. 44, comma 1, lett. a).



Nel termine assegnato è stata presentata domanda ex artt. 74 e segg. CCII, e con decreto del 1° giugno 2023 è stata disposta la riunione al procedimento n. 31/2023 di quelli portanti i nn. 32, 33 e 34 del 2023, ai sensi dell'art. 66, commi 1, 2 e 4, CCII, essendo i debitori fratelli ed avendo il loro indebitamento, in buona parte, origine comune, in quanto legato alla qualità di soci illimitatamente responsabili della società semplice Al Molino – di cui i fratelli Ceradini sono altresì terzi datori di ipoteca –, nonché all'accollo da parte di entrambi di debiti dell'Azienda Agricola del padre Ceradini Mario.

A seguito di più interlocuzioni con i debitori, con richiesta di chiarimenti, precisazioni, integrazioni, la proposta infine presentata prevede, per ciascuno di essi, il pagamento integrale dei crediti in prededuzione, il pagamento di crediti ipotecari o con privilegio generale in misura integrale ovvero nei limiti della capienza dei beni oggetto della causa di prelazione, quale attestata dai gestori della crisi, ed il pagamento parziale dei creditori chirografari, in misura differenziata a seconda della classe di appartenenza, e con riconoscimento in favore dei chirografari ab origine di una percentuale di soddisfacimento non superiore a quella dei creditori privilegiati degradati.

La proposta è destinata a trovare attuazione sulla base di un piano che nelle sue linee principali ed essenziali si fonda:

- sulla prosecuzione per cinque anni dell'attività vitivinicola, avicola e di agriturismo, già esercitata dai debitori, nella forma della continuità indiretta, mediante contratti d'affitto e di locazione (aventi ad oggetto, gli uni, l'azienda agricola di proprietà della società Al Molino e l'azienda agricola Vallarsa, e, gli altri, gli immobili di proprietà dei fratelli Ceradini utilizzati per l'esercizio di dette attività), con devoluzione in favore dei creditori dei relativi canoni d'affitto e di locazione nonché degli utili prodotti nell'arco di sviluppo del piano;
- la vendita di tali immobili (consistenti in capannoni avicoli, un terreno su cui insiste una pesa, un immobile adibito ad agriturismo con antistanti terreni adibiti a parcheggio e parco giochi, un appartamento e il portico annesso), per un valore complessivamente stimato in € 1.136.785, al termine del quinquennio;
- la vendita di altri beni, di proprietà esclusiva o comune dei germani Ceradini, o di cui l'una ha la nuda proprietà e l'altro il diritto di usufrutto, prevista per la maggior parte di essi entro un anno dall'omologa, per un importo complessivo di € 1.949.065,00.

È poi previsto che al termine del quinquennio i beni mobili di proprietà della società Al Molino, del valore stimato di € 44.715,00, rimangano acquisiti dall'affittuario, e che i sigg.ri Ceradini conservino la proprietà di tre immobili (una cantina vitivinicola, un immobile gravato da diritto di abitazione della madre, ed alcuni terreni agricoli), stimati complessivamente in € 458.089,00.



I creditori dell'Azienda Agricola al Molino s.s., della sig.ra Ceradini Lara e del sig. Ceradini Giovanni sono stati suddivisi in classi, di cui alcune sono classi meramente descrittive (prive, cioè, di diritto di voto). In particolare:

per l'Azienda Agricola al Molino s.s. di Ceradini Giovanni e Lara sono previste, oltre a 2 classi di creditori non votanti (composta, l'una, da crediti in prededuzione e, l'altra, da crediti di lavoratori subordinati, per la parte capiente del loro credito, pari al 55,33%), da soddisfare nel primo anno dall'omologa, 6 classi con diritto di voto e, segnatamente:

- CLASSE 1: crediti con privilegio ex art. 2751 bis, n. 1, c.c., per la parte degradata in chirografo, di cui si propone il pagamento integrale;
- CLASSE 2: crediti con privilegio ex art. 2751 bis, n. 2, c.c., interamente degradati in chirografo e pagati al 100%;
- CLASSE 3: crediti con privilegio ex art. 2751 bis, nn. 4, 5 e 5 bis, c.c., interamente degradati in chirografo, con percentuale di soddisfacimento del 15%;
- CLASSE 4: crediti contributivi e erariali, interamente degradati in chirografo e pagati all'8%;
- CLASSE 5: crediti privilegiati degradati al chirografo e garantiti da terzi, con percentuale di pagamento pari al 5,5%;
- CLASSE 6; crediti chirografari ad origine, con pagamento al 3,54%;

nella procedura di Ceradini Lara, personalmente e quale titolare dell'Azienda Agricola di Ceradini Lara, sono presenti, oltre a 7 classi di creditori non votanti (composte da crediti in prededuzione e da crediti ipotecari e privilegiati, pagati integralmente o nei limiti della capienza dei beni), 5 classi con diritto di voto e, segnatamente:

- CLASSE 1: crediti con privilegio ex art. 2751 bis, nn. 4, 5 e 5 bis, c.c., per la parte degradata in chirografo, di cui si propone il pagamento nella misura dello 0,77 (con un soddisfacimento complessivo del 15,50% dei crediti, considerata anche la parte che trova capienza nel patrimonio della debitrice);
- CLASSE 2: crediti contributivi e erariali, interamente degradati in chirografo e pagati al 3%;
- CLASSE 3: crediti privilegiati degradati al chirografo e garantiti da terzi, con percentuale di pagamento pari al 2,50%;
- CLASSE 4: crediti ipotecari degradati al chirografo, con percentuale di pagamento pari al 1,40%;
- CLASSE 5: crediti chirografari ad origine, con pagamento al 1,04%;

Nella procedura di Ceradini Giovanni, personalmente e quale titolare dell'Azienda Agricola Vallarsa di Ceradini Giovanni, sono previste, oltre a 5 classi di creditori non votanti (composte da



crediti in prededuzione e da crediti ipotecari, pagati integralmente o nei limiti della capienza del bene oggetto di ipoteca, nonché da crediti di lavoratori subordinati, per la parte capiente del loro credito, pari al 72,99%), 7 classi con diritto di voto e, segnatamente

- CLASSE 1: crediti con privilegio ex art. 2751 bis, n. 1, c.c., per la parte degradata in chirografo, di cui si propone il pagamento al 2,01% (con un soddisfacimento complessivo del 75% di tali crediti, considerata anche la parte che trova capienza nel patrimonio del debitore);
- CLASSE 2: crediti con privilegio ex art. 2751 bis, n. 2, c.c., interamente degradati in chirografo e pagati al 40%;
- CLASSE 3: crediti con privilegio ex art. 2751 bis, nn. 4, 5 e 5 bis, c.c., per la parte degradata in chirografo, di cui si propone il pagamento al 6%;
- CLASSE 4: crediti contributivi e erariali, interamente degradati in chirografo e pagati al 4%;
- CLASSE 5: crediti privilegiati degradati al chirografo e garantiti da terzi, con percentuale di pagamento pari al 3,50%
- CLASSE 6: crediti ipotecari degradati al chirografo, con percentuale di pagamento pari al 2,80%
- CLASSE 7: crediti chirografari ad origine, con pagamento al 2,33%.

Tanto premesso va osservato:

- i fratelli Ceradini risiedono in Comune ricompreso nella circoscrizione di questo Tribunale, e nello stesso Comune hanno sede le imprese individuali di cui essi sono titolari e la società Al Molino;
- tale società e imprese esercitano attività agricola;
- sussiste lo stato di insolvenza, reso palese dal mancato pagamento degli ingenti crediti vantati da [REDACTED]: come riferito dai gestori della crisi, i fratelli Ceradini, al fine di sviluppare le proprie attività agricole, anche per ripianare l'esposizione debitoria dal padre, hanno fatto ricorso al credito bancario, con concessione di garanzie ipotecarie sul proprio, ingente, patrimonio immobiliare, ma, anche a seguito dell'insorgenza della pandemia da Covid 19, non sono poi riusciti a rimborsare le rate dei finanziamenti e sono andati incontro a rilevanti difficoltà nel pagamento dei fornitori;
- risulta rispettato il principio di separazione delle masse attive e passive: in particolare, gli utili derivanti dalla prosecuzione in forma indiretta dell'attività di impresa sono equiparabili a finanza esterna, in quanto tale liberamente distribuibile, trattandosi di un apporto ulteriore, e non dovuto, rispetto al corrispettivo del godimento di rami d'azienda o di beni;



- il degrado dei creditori privilegiati è stato (infine) operato per la parte che non trova capienza nel patrimonio dei debitori, secondo quanto attestato dai gestori della crisi, e quindi conformemente a quanto disposto dall'art. 75, comma 2, CCII;
- la formazione delle classi è rispettosa del disposto degli artt. 2, lett s), e 74, comma 3, ultimo periodo, CCII;
- malgrado la mancata dismissione di alcuni cespiti, la soluzione concordataria prospettata conduce a risultati maggiormente favorevoli per i creditori: per la società Al Molino, a fronte di un attivo concordatario pari a complessivi € 222.002,57, quello realizzabile nell'alternativa liquidatoria è stimato in soli € 52.327,84, che consentirebbe il pagamento dei soli crediti in prededuzione e, in parte (per il 55,33%), dei crediti dei lavoratori subordinati, nulla residuando per tutti gli altri creditori; per Ceradini Lara, l'attivo realizzabile è indicato in complessivi € 1.876.611,25 nello scenario concordatario ed in € 1.757.711,70 in quello liquidatorio, con soddisfazione, in questo secondo scenario, integrale per i crediti in prededuzione e per quelli con privilegio ex art. 2751 bis, nn. 1 e 2, c.c., parziale (nella misura del 14,73%), per quelli privilegiati ex art. 2751 bis, n. 4, 5 e 5bis, c.c., e nei limiti della capienza dei beni ipotecati per i crediti ipotecari; anche nella procedura di Ceradini Giovanni l'attivo in ipotesi liquidatoria è stimato inferiore che a quello realizzabile in sede concordataria (€ 1.486.784,30 a fronte di € 1.715.144,02), ed esso consentirebbe di soddisfare, oltre ai crediti ipotecari nei limiti della capienza, i crediti prededucibili e quelli dei lavoratori subordinati (questi ultimi per il 72,99%), e nessun altro creditore;
- la relazione particolareggiata contiene le indicazioni di cui all'art. 76, lett. da a) a g), CCII, ed i gestori della crisi hanno altresì verificato l'attendibilità e realizzabilità del business plan predisposto dai debitori, evidenziando come i rischi di scostamento dalle previsioni di piano siano connesse soprattutto a variabili esterne, quali le situazioni metereologiche avverse, neutralizzabili mediante stipula di apposita polizza assicurativa.

In definitiva, la procedura di concordato minore della società Al Molino e dei sigg.ri Ceradini Lara e Giovanni può essere aperta, fermo peraltro restando che in sede esecutiva dovrà farsi luogo a procedura competitiva per l'affitto e la locazione dei beni oggetto dei contratti stipulati con l'██████████, alle medesime condizioni: l'allocazione dei beni facenti parte del patrimonio del debitore mediante procedure competitive costituisce oramai un principio comune a tutte le procedure concorsuali, espressamente esteso all'affitto d'azienda ed a contratti già stipulati dal debitore dall'art. 91, comma 1, CCII, applicabile al concordato minore ex art. 74, comma 4, CCII.



Trattandosi di concordato in continuità, deve provvedersi alla nomina di Commissario Giudiziale ai sensi dell'art. 78, c. 2bis, lett. b), CCI.

P.Q.M.

Visto l'art. 78 CCI

Dichiara aperta la procedura di concordato minore di AZIENDA AGRICOLA AL MOLINO s.s., con sede in Dolcè (VR), Via Al Molino 303, P.Iva 04453810238, di CERADINI GIOVANNI, residente in Dolcè (VR), Via Al Molino 303, CF CRDGNN70r30B296X, personalmente, quale socio e terzo datore di ipoteca di Azienda Agricola al Molino e titolare dell'impresa individuale Azienda Agricola Vallarsa di Ceradini Giovanni con sede in Dolcè (VR), Via Al Molino 303, P.Iva 02760000238, e CERADINI LARA, residente in Dolcè (VR), Via Al Molino 303, c.f.: CRDLRA75T56B296E, personalmente, quale socia e terza datrice di ipoteca di Azienda Agricola al Molino e titolare dell'impresa individuale Azienda Agricola Ceradini Lara con sede in Dolcè (VR), Via Al Molino 303, P.Iva 04077550236.

Nomina Commissari Giudiziali i dott.ri Tatiana Bianchetti e Matteo Corradi.

Dispone che i Commissari provvedano, entro il 10 novembre 2023, a comunicare la proposta con le successive modifiche ed il presente provvedimento a tutti i creditori, a mezzo pec o lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

Dispone che in tale comunicazione i Commissari indichino i propri recapiti, ivi compreso il proprio indirizzo PEC o altro servizio elettronico di recapito certificato qualificato ai sensi dell'articolo 1, comma 1-ter del Codice dell'amministrazione digitale di cui al decreto legislativo n. 82 del 2005, ed invitino i medesimi creditori ad indicare nella comunicazione di adesione o mancata adesione alla proposta un indirizzo di posta elettronica certificata o altro servizio elettronico di recapito certificato qualificato a cui ricevere tutte le comunicazioni, con l'avvertenza che, in difetto, si provvederà alle stesse mediante deposito in cancelleria.

Assegna ai creditori termine di giorni 30 dalla ricezione della comunicazione del gestore della crisi di cui al punto precedente per far pervenire ai Commissari, all'indirizzo di posta elettronica certificata o altro servizio elettronico di recapito certificato qualificato indicato nella comunicazione del gestore, la dichiarazione di adesione o di mancata adesione alla proposta di concordato e le eventuali contestazioni, avvertendoli che la mancata comunicazione nel termine assegnato e con le modalità stabilite sarà considerata come consenso alla proposta.

Dispone che, sino al momento in cui il provvedimento di omologazione diventerà definitivo, non possono, sotto pena di nullità, essere iniziate o proseguite azioni esecutive individuali, né disposti sequestri conservativi, né acquistati diritti di prelazione sul patrimonio del debitore da parte dei creditori aventi titolo o causa anteriore.



Dispone che, a cura dei Commissari, il presente decreto:

- sia pubblicato sul sito web del Tribunale di Verona;
- sia trascritto nei registri immobiliari sui beni immobili di cui la proposta prevede la cessione.

Avverte i debitori che dalla data del presente decreto e sino alla data dell'omologazione dell'accordo gli atti eccedenti l'ordinaria amministrazione possono essere compiuti solo previa autorizzazione del giudice, pena l'inefficacia nei confronti dei creditori anteriori alla data di pubblicazione del decreto.

Manda alla Cancelleria per la comunicazione al registro delle imprese per la pubblicazione e per la comunicazione al ricorrente, al gestore della crisi, all'OCC e al Giudice dell'esecuzione immobiliare n. 379/2020 r.g.imm.

Così deciso in Verona, 20 ottobre 2023

Il Giudice

Dott.ssa Monica Attanasio

