TRIBUNALE DI PORDENONE

Fallimento n° 75/2015 del 30.09.2015
«A.T. S.r.l.» (in liquidazione)

Giudice Delegato:	**dottor Francesco Pedojn**
Curatore:	**dottor Mauro Moras**
Consulente Tecnico:	**dott. ing. Franco Facin**

Beni Immobili Afferenti l'Attivo della Società
(relazione di valutazione ed allegati)

Pordenone, 13 gennaio 2016

* premessa e precisazioni.....pagine 1-2
* scopo e data di riferimento.....pagina 2
* definizioni.....pagina 3
* criteri di valutazione e metodologia operativa.....pagine 3+5
* situazione degli immobili.....pagine 5-6
* iscrizioni e trascrizioni.....pagine 7+9
* limitazioni e precisazioni.....pagine 9-10
* conclusioni.....pagina 10
* allegati alla relazione di valutazione

Firmato Da: FACIN FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 402d8e53eb74367cb3f4df6bd1b

****

TRIBUNALE DI PORDENONE

****

«AT S.r.l.» (in liquidazione)

Brugnera (PN) - viale Europa, 20.

Fallimento n° 75/2015 del 30.09.2015

Giudice Delegato: dottor Francesco Pedoja

Curatore: dottor Mauro Moras

****

Signor Giudice Delegato, egregio dottore Francesco Pedoja, e Signor Curatore, egregio dottore Mauro Moras

premesso

che il sottoscritto Franco Facin, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Venezia al n° 1472 ed in quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Venezia al n° 337V, residente in Noale (VE), via del Lazzaretto 16/a1, il 02 ottobre 2015 è stato nominato «...quale perito-stimatore della procedura in oggetto...»,

preciso

che la presente relazione riguarda il solo bene immobile iscritto all'attivo della Società, così individuato:

- compendio produttivo in Brugnera (PN), viale Europa 20, composto da terreno, fabbricati, sistemazioni esterne ed impianti fissi.

Sono per contro esclusi i beni materiali mobili (valutati in elaborato a parte), gli immateriali, documentazione della Società, eventuali partecipazioni ed ogni altro bene non riportato negli allegati di dettaglio.

****

consulenza di valutazione
30033 noale (ve) - via del Lazzaretto 16/a1 CF: FCN FNC 49P22 L736G pi: 02728310273
tel e fax: 041.8226112 - e.mail: franco.facin@iol.it

Firmato Da: FACIN FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 402f8c53ab7436f73cbc3f4df6bd1b

Presento

relazione di valutazione del compendio immobiliare come sopra individuato redatta secondo i principi ed i criteri di seguito riportati.

****

Scopo e data di riferimento

Scopo dello studio è stata la determinazione del più ragionevole e probabile **«Valore di Mercato (VM)»** (in continuità d'uso) e del **«Valore di Liquidazione (VL)»** (o di immediato realizzo) della proprietà immobiliare al 30 settembre 2015 a fini di cessione nell'ambito della procedura fallimentare.

Confidando vi siano soggetti interessati a acquisirla congiuntamente alla attività installata, già di "AT" ed oggi condotta in affitto da "AT International S.r.l.", il valore è stato determinato sia in continuità (VM) che per immediato realizzo (VL).

Nel primo caso parte significativa del valore verrebbe mantenuta ed in particolare non sarebbe necessario sostenere costi di separazione "fisica" e di intercettazione ed adeguamento degli impianti che sono in comune le parti restanti.

****

In ipotesi di continuità, il valore dell'immobile è stato espresso al netto del pro-quota di impianti fissi (circa 75.000,00) che, per la quasi totalità, sono stati realizzati dalla Società sia per la parte di proprietà (circa il 50%) che per quelle in affitto.

Per contro, nel caso di realizzo, sono compresi nel valore attribuito.

Per una migliore comprensione si rimanda agli allegati di dettaglio alla relazione di valutazione del compendio mobiliare già depositata (allegato.2 - pagine 1-2).

****

Consistenze, tipologia, caratteristiche e destinazione dell'immobile sono quelle che rilevate nel corso dei sopralluoghi condotti nel mese di ottobre 2015.

Firmato Da: FACIN FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4028e53ab743873cbc3f4d6b6d1b

Definizioni

Viene definito «Valore di Mercato (VM)» (in continuità d'uso) il valore attribuibile al compendio immobiliare in relazione alla sua consistenza, caratteristiche, destinazione, fruibilità , stato d'uso e di manutenzione, presumendo continui ad essere utilizzato quale "contenitore" della attività produttiva installata al suo interno (ipotesi di uso continuato).

Non è pertanto riferibile a quanto realizzabile dalla vendita in blocco o frazionata; può invece rappresentare il probabile valore di scambio fra una parte cedente ed una acquirente nella dichiarata intenzione di continuare ad utilizzarlo, per un periodo significativo, per gli specifici scopi per cui fu progettato e costruito.

****

«Valore di Liquidazione (VL)» (o di immediato realizzo) è l'ammontare lordo ricavabile dalla vendita, in blocco o frazionata, del compendio sul libero mercato avendo a disposizione un tempo limitato per trovare dei compratori.

La proprietà immobiliare si intende posta in vendita libera da persone e contenuti ed immediatamente disponibile con eventuali costi di frazionamento, intercettazione e separazione degli impianti, diretti ed indiretti a carico dell'acquirente.

****

Criteri di valutazione e metodologia operativa

In sede di valutazione mi sono attenuto a principi di generale accettazione, in particolare ricorrendo ai criteri di seguito indicati.

- "Metodo del Mercato" (o comparativo)

  Basato sul confronto, fissa il valore per confronto-correlazione con beni simili od economicamente equivalenti a quelli in esame correntemente offerti, od oggetto di recenti transazioni, sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Firmato Da: FACIN FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 402f8e53eb743fd73cbc3f4d6d6bd1b

- "<u>Metodo del Reddito</u>"

  Il valore viene attribuito in base al risultato della capitalizzazione, ad un opportuno tasso, dei redditi associabili all'utilizzo dei beni.

- "<u>Metodo del Costo</u>"

  Si basa sul principio della sostituzione, considera cioè il valore attribuibile ai componenti "deperibili" (costruzioni ed impianti) sommato al valore di mercato delle aree su cui gli stessi insistono. Il criterio guida è che il valore attribuibile ad un bene, o ad un complesso di beni, non possa in ogni caso essere superiore al costo necessario per la realizzazione o l'acquisto sul mercato di sostituti di equivalente utilità tecnica ed economica.

****

Considerata la sufficiente disponibilità di dati di mercato, ho utilizzato in via esclusiva il metodo del mercato (comparativo); comunque i risultati ottenuti sono stati sottoposti a verifica mediante applicazione di quello costo.

Ho quindi:

- acquisito altri documenti, informazioni ed elaborati grafici, oltre a quelli rinvenuti o resi disponibili;
- effettuato indagini di mercato ed acquisito informazioni presso operatori del settore allo scopo di comprendere la dinamica "domanda-offerta".
- considerato il più probabile valore di mercato di immobili aventi simili destinazione, caratteristiche costruttive, dimensioni ed ubicazione;
- disposto visure ipotecarie per accertare il titolo di proprietà e la presenza di iscrizioni-trascrizioni pregiudizievoli e catastali per reperire planimetrie ed estratti mappa e verificare la rispondenza dell'edificato allo stato di fatto;

****

Firmato Da: FACIN FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4022fe53eb7436f73cbc3f4d66bc1b

Ho infine elaborato tutte le informazioni e gli elementi raccolti integrandoli in un adeguato processo di analisi basato, oltre che su specifiche conoscenze di pratica estimativa, sui parametri economici desunti dal mercato.

****

Rilevo che l'immobile della Società è una porzione (più o meno il 50%) di un più ampio compendio anche se, in effetti, l'attività è insediata su tutta la superficie disponibile; sulla parte di proprietà e su altre due in affitto.

Confermo inoltre che la quasi totalità degli impianti, sono stati realizzati da "AT".

****

Situazione degli immobili

Rimandando agli allegati per quanto ad estremi catastali, consistenza, descrizione, destinazione urbanistica e valutazione, si danno di seguito indicazioni circa conformità e legittimità degli immobili.

****

Conformità Urbanistica

Il compendio è stato edificato in forza dei seguenti atti autorizzativi:

- «Concessione Edilizia n° 00.240 del 13/12/2000 per costruzione»
- «Concessione Edilizia in variante n° 00.240-1 del 16/05/2001 per ampliamento»
- «Concessione Edilizia n° 01.095 del 26/07/2001 per cabina elettrica»
- «DIA in variante n° 022855 del 21/12/2001 per modifiche interne»
- «DIA in variante n° 017506 del 09/10/2002 per sistemazione parcheggi»
- «Certificato di Agibilità n° 5.2004 del 04/02/2004»

****

Dall'esame dei documenti reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune, opere e fabbricati risultano essere stati regolarmente autorizzati; al sopralluogo non sono

Firmato Da: FACIN FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40288e53eb7438f79cbc3ff4dd6bd1b

state rilevate difformità significative rispetto agli elaborati depositati, ma solo poco significative modifiche interne nelle aree ad uffici; non tali comunque da compromettere la commerciabilità del bene.

****

Conformità Catastale

Si rileva che, a seguito della realizzazione dei corpi di terzi in continuità con quello di "AT" (a Sud), non è stata aggiornata la planimetria catastale; infatti il tamponamento di separazione riportato nella planimetria della parte di proprietà non è presente (modifica assentita con le concessioni relative ai corpi di terzi) e le aree formano un grande spazio comune.

****

Oltre a questo, situazione che non compromette la commerciabilità del bene, null'altro si segnala.

****

Conformità generale e degli impianti

Sono risultate disponibili l'attestazione di prestazione energetica "APE" e, allegate alla pratica edilizia, le certificazioni di conformità degli impianti.

In effetti si fa presente che queste ultime sono riferite agli impianti nella configurazione originaria cioè prima della realizzazione dei corpi edificati senza soluzione di continuità (senza divisori) con la porzione di proprietà.

Riguardo al CPI (Certificato Prevenzione Incendi), al momento l'attività ne risulta sprovvista in quanto alcune prescrizioni imposte dai Vigili del Fuoco non sono state ancora ottemperate.

Si rammenta che in caso di vendita devono essere prodotti in originale o copia conforme l'APE ed il certificato di destinazione urbanistica "CDU".

Firmato Da: FACIN FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 402f8e53eb7435f73cbc3ffdd6bd1b

Iscrizioni e trascrizioni

Si riporta di seguito quanto risulta dalle ispezioni ipotecarie disposte sull'immobile (vedere anche copia della relazione allegata).

Formalità pregiudizievoli

- iscrizione 10.12.2001 RG/RP nn. 18299/3174

  favore: Cassa di Risparmio di Udine e Pordenone S.p.A.

  immobili: CT: Brugnera fgl. 1, mp. 396 - 13.395m²

  titolo: ipoteca volontaria per mutuo durata 12 anni 27 giorni

  importo: 3.850.000.000,00£ (capitale 6.160.000.000,00£)

  annotata: restrizione di beni il 30.03.2007 nn.6128/968-6129/969, liberati i mappali 450 e 451

- iscrizione 10.12.2001 RG/RP nn. 18300/3175

  favore: Cassa di Risparmio di Udine e Pordenone S.p.A.

  mobili: tutti gli impianti, macchinari, attrezzature e arredi destinati o che saranno destinati all'attività di "AT S.r.l." (vedasi nota trascrizione)

  titolo: privilegio speciale industriale durata anni 12 giorni 27

  importo: 3.850.000.000,00£ (capitale 6.160.000.000,00£)

- iscrizione 20.12.2006 RG/RP nn. 22859/5975

  favore: Banca Antoniana - Popolare Veneta S.p.A.

  mobili: tutti gli impianti, macchinari, attrezzature e arredi destinati o che saranno destinati all'attività di "AT S.r.l." (vedasi nota trascrizione)

  titolo: privilegio speciale industriale durata anni 8

  importo: 1.920.000,00€ (capitale 1.200.000,00€)

- iscrizione 03.02.2012 RG/RP nn. 1860/213

  favore: [redacted]

Firmato Da: FACIN FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 402f8e53eb7438f79cbc8f4cfd8bd1b

immobili: CF: Brugnera fgl. 1, mp. 396 - D/7

CT: Brugnera fgl. 1, mp. 396 - 11.970m²

titolo: ipoteca volontaria

importo: 140.000,00€ (capitale 140.000,00€)

****

Provenienza

Per la "cronistoria dei titoli di provenienza" (ispezione ventennale) ed obbligazioni assunte si rimanda alla relazione di ispezione ipotecaria allegata in copia.

****

Convenzioni e Servitù

A carico del "foglio 1 - mapp. n° 282 (da cui è stato stralciato l'attuale 396) ed altri" è trascritta Convenzione Edilizia (atto notaio Pertegato - Rep. n.52007 del 10.03.1998 - trascritta a PN il 27.03.1998 nn. 3764/2778) a favore del Comune di Brugnera per l'attuazione del Piano Particolareggiato per la zona industriale e artigianale del Camol e la realizzazione delle opere di urbanizzazione; integrata e modificata dalla nuova Convenzione Edilizia (atto notaio Pertegato - Rep. n. 185581 del 08.04.2003 - trascritta a PN il 07.05.2003 nn. 7156/4842).

Inoltre a carico del "foglio 1 - mapp. n° 396 (ex 282 e 341)" sono trascritte le seguenti servitù:

- Servitù di elettrodotto (atto notaio Pertegato - Rep. n.85672 del 18.06.1999 - trascritta a PN il 13.07.1999 nn. 9851/6916) a favore di [redacted] per l'attraversamento di 4 conduttori aerei;
- Servitù reciproca di transito e di canalizzazioni interrate (atto notaio Gerardi - Rep. n.27152 del 30.11.2000 - trascritta a PN il 15.12.2000 nn. 17141/12188 - 17142/12189) a favore e contro di [redacted] su strada di lottizzazione lungo il confine Est;

Firmato Da: FACIN FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4028e53eb7436f73cbc3f4d6d6bd1b

- Servitù di elettrodotto, di uso e di transito (atto notaio Corsi - Rep. n.37263 del 08.03.2002 - trascritta a PN il 27.03.2002 nn. 5347/3908) a favore di [redacted] r la cabina elettrica;
- Servitù di acquedotto (atto notaio Pertegato - Rep. n.274765 del 17.11.2008 - trascritta a PN il 17.12.2008 nn. 20454/13760) a favore di [redacted]

****

<u>Limitazioni e precisazioni</u>

Diritti di terzi, restrizioni e riserve di proprietà gravanti sui beni della Società sono quelli che risultano dalle ispezioni ipotecarie che ho disposto (vedere relazione allegata), ed oltre a ciò null'altro risulta.

****

Non ho indagato in merito alla presenza di "passività ambientali"; si presume cioè che non vi siano situazioni critiche o non conformi in materia ambientale.

Non ho inoltre condotto analisi strutturali al fine di verificare la capacità dei fabbricati di resistere ad eventi sismici.

****

Le superfici e le consistenze del compendio sono state desunte dai documenti catastali e dagli elaborati grafici disponibili od acquisiti per via telematica; documenti ed elaborati che ho ritenuto rientranti nelle normali tolleranze e sottoposti a verifica sommaria.

****

Le rilevazioni circa l'andamento del mercato immobiliare nella zona di riferimento sono a mio avviso rappresentative della dinamica di domanda-offerta alla data indicata; non posso però escludere vi siano ulteriori segmenti di mercato oggetto di operazioni condotte in modo riservato.

Firmato Da: FACIN FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4028e33eb7435f73cbc3ff4df6bd1b

Dichiaro di non avere interessi economico-finanziari nella proprietà immobiliare od in singoli beni né, più in generale, in "AT S.r.l. (in liquidazione)" od in altre società eventualmente coinvolte.

****

Conclusioni

Ciò premesso, é mia opinione che il «Valore di Mercato (VM) (in continuità d'uso)» ed il «Valore di Liquidazione (VL) (o di immediato realizzo)» del compendio in esame, alla data convenzionale del 30 settembre 2015, possano essere ragionevolmente attribuiti come segue

* VM (in continuità d'uso)..... 1.900.000,00€ (unmilionenovecentomila/00€uro)

* VL (di immediato realizzo)..... 950.000,00€ (novecentocinquantamila/00€uro)

****

Il riepilogo dei valori attribuiti è riportato in «allegato.1», il dettaglio dei beni in «allegato.2».

****

La presente relazione si compone di 9 (nove) pagine complete, scritte su di una sola facciata, e 23 (ventitré) righe di quest'ultima; oltre 2 allegati, elaborati grafici, visure, atti e certificati, documentazione fotografica e relazione di ispezione ipotecaria per ulteriori 51 (cinquantuno) pagine, titolo ed intercalari compresi.

****

Venezia-Mestre (VE), 13 gennaio 2016

dott. ing. Franco Facin

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA di VENEZIA
Ingegnere FRANCO FACIN
N. 1[illegible]

****

****

Firmato Da: FACIN FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 402f8e53eb74387f3cbc3ff4d6e6bd1b

TRIBUNALE DI PORDENONE

Fallimento n° 75/2015 del 30.09.2015
«AT. S.r.l.» (in liquidazione)

Giudice Delegato:	**dottor Francesco Pedoja**
Curatore:	**dottor Mauro Morns**
Consulente Tecnico:	**dott. Ing. Franco Facin**

Beni Mobili e Giacenze di Magazzino Afferenti l'Attivo della Società

(relazione di valutazione ed allegati)

Pordenone, 20 novembre 2015

* premessa e precisazioni ..... pagine 1-2
* scopo e data di riferimento ..... pagina 2
* definizioni ..... pagine 2-3
* criteri di valutazione e metodologia operativa ..... pagine 3÷6
* limitazioni e precisazioni ..... pagine 6-7
* conclusioni ..... pagine 7-8
* allegati alla relazione di valutazione

****

TRIBUNALE DI PORDENONE

****

«AT S.r.l.» (in liquidazione)

Brugnera (PN) - viale Europa, 20.

Fallimento n° 75/2015 del 30.09.2015

Giudice Delegato: **dottor Francesco Pedoja**

Curatore: **dottor Mauro Moras**

****

Signor Giudice Delegato, egregio dottore Francesco Pedoja, e Signor Curatore, egregio dottore Mauro Moras

premesso

che il sottoscritto Franco Facin, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Venezia al n° 1472 ed in quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Venezia al n° 337V, residente in Noale (VE), via del Lazzaretto 16/a1, il 02 ottobre 2015, è stato nominato «...quale perito-stimatore della procedura in oggetto...»,

preciso

che la presente relazione riguarda i beni mobili (immobilizzazioni tecniche) e le giacenze di magazzino iscritti all'attivo della Società; in definitiva sono compresi:

- immobilizzazioni tecniche: impianti fissi e generici, macchinari ed impianti specifici, attrezzatura generale e speciale, mobili e macchine per ufficio, macchine elettroniche, mezzi di trasporto interno e targati e beni in leasing;
- giacenze di magazzino: materie prime (vetro), vernici, materiale di imballo, utensili e materiali di consumo vari, semilavorati e prodotti finiti.

Sono viceversa esclusi i beni immateriali, gli immobili (valutati in elaborato a parte),

30033 noale (ve) - via del lazzaretto 16/a1 cf: FCH FRC 49P22 L736G pi: 02728310273
tel e fax: 041.5801236 e.mail: franc.ff@iol.it
tel e fax: 041.8126112 e.mail: franco.facin@iol.it

documentazione della Società, eventuali partecipazioni ed ogni altro bene non riportato negli allegati di dettaglio.

Presento

relazione di valutazione dei beni come sopra individuati redatta secondo i principi ed i criteri di seguito riportati.

****

Scopo e data di riferimento

Scopo dello studio è stata la determinazione del più probabile «Valore di Mercato (VM)» (in continuità d'uso) e del «Valore di Liquidazione (VL)» (o di immediato realizzo) dei beni come sopra individuati al **30 settembre 2015** a fini di cessione nell'ambito della procedura fallimentare.

Le consistenze e le caratteristiche dei beni sono quelle che ho rilevato nel corso dei sopralluoghi del mese di ottobre (ultimo scorso).

****

Definizioni

Viene definito «Valore di Mercato (VM)» (in continuità d'uso) il valore attribuibile ai beni in relazione alla loro consistenza, caratteristiche e vita residua, nel presupposto di mantenimento dell'assetto produttivo o di ripresa della attività (uso continuato).

Il "VM" così definito non è riferibile all'ammontare che si potrebbe realizzare dalla vendita frazionata dei beni o della proprietà di cui gli stessi fanno parte; può invece rappresentare il probabile valore di scambio fra una parte cedente ed una acquirente nella dichiarata intenzione di continuare ad utilizzarli nell'ambito della medesima attività od in altra compatibile.

****

«Valore di Liquidazione (VL)» (o di immediato realizzo) è l'ammontare lordo

ricavabile dalla vendita frazionata dei beni (per blocchi od atomistica) sul libero mercato, avendo a disposizione un tempo limitato per trovare un compratore.

In questo caso i beni si intendono posti in vendita "come sono e dove sono", non funzionanti in assenza di adeguata documentazione tecnica che ne certifichi la rispondenza alle normative, con assunzione dei costi di disinstallazione e rimozione, trasporto e magazzinaggio e di adeguamento nonché dei rischi di commercializzazione da parte dell'aggiudicatario (aggiudicatari, se più d'uno).

****

Il valore di liquidazione è riferito ad azienda ferma (non in uso).

****

Criteri di valutazione e metodologia operativa

In sede di valutazione mi sono attenuto a principi di generale accettazione, in particolare ricorrendo ai criteri di seguito indicati.

- "**Metodo del Mercato**" (o comparativo)

  Basato sul confronto, fissa il valore per confronto-correlazione con beni simili od economicamente equivalenti a quelli in esame correntemente offerti, od oggetto di recenti transazioni, sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

- "**Metodo del Reddito**"

  Il valore viene attribuito in base al risultato della capitalizzazione, ad un opportuno tasso, dei redditi associabili all'utilizzo dei beni.

- "**Metodo del Costo**"

  Si basa sul principio della sostituzione, considera cioè che il valore attribuibile ad un complesso di beni non possa in ogni caso essere superiore al costo necessario per la realizzazione di un sostituto di equivalente utilità tecnica ed economica.

  Il valore viene ricercato applicando al costo di rimpiazzo a nuovo (a prezzi

correnti) del complesso di beni correttivi in relazione allo stato di conservazione, alle obsolescenze tecnico-funzionali ed economiche rilevabili alla data di riferimento oltre che al rischio ed alla convenienza connessi alla loro eventuale acquisizione.

****

Nel corso dei sopralluoghi ho preso visione dei beni e rilevato le loro caratteristiche, qualità, condizioni e stato di conservazione; ho inoltre eseguito controlli a campione per la verifica delle giacenze di magazzino.

****

Immobilizzazioni tecniche

Analizzate le tecnologie di produzione, i possibili usi alternativi e le condizioni di mercato applicabili, ho considerato:

- il costo di rimpiazzo (a moneta corrente) delle immobilizzazioni tecniche con altre nuove aventi medesime caratteristiche ed utilità, compresi montaggio, avviamento tecnico-produttivo e costi indiretti fino alla costituzione in una unità integrata;
- la diminuzione di valore, rispetto all'ipotetico sostituto nuovo, in relazione a stato d'uso, attuale e futura utilità, età, obsolescenze rilevate e convenienza;
- considerato la possibilità che, ai fini della continuità e/o del reimpiego in altre attività compatibili, su più di un bene si debbano eseguire interventi di "adeguamento";
- il prezzo di beni, simili od economicamente equivalenti per capacità operative, sul mercato dell'usato, opportunamente rettificato per rapportarlo alle condizioni dei beni esaminati e maggiorato dei costi necessari per renderli operativi;
- il probabile prezzo di collocamento (immediato realizzo) sul mercato.

Ho infine elaborato tutte le informazioni o gli elementi raccolti integrandoli in un adeguato processo di analisi utilizzando, oltre alle mie specifiche conoscenze di pratica estimativa, i parametri economici desunti dal mercato.

****

I beni in leasing sono stati valutati come fossero di proprietà, senza tener conto del debito residuo, degli importi eventualmente non pagati e della opzione di acquisto.

****

A miglior precisazione, riaffermo che in ottica di "realizzo" gli acquirenti dovranno provvedere alla disinstallazione, prelievo e trasporto in altro sito e, quando necessario, dovranno adeguare i beni alle normative vigenti.

****

<u>Giacenze di magazzino</u>

Riferimento per analisi e valutazione <u>è stato l'inventario al 22 settembre 2015</u> reso disponibile dalla Società; cioè il <u>giorno prima della consegna all'affittuario)</u>.

Nella situazione, disponibile anche in formato «excel», vengono riportati

- codice articolo e descrizione
- ubicazione
- fornitore e/o produttore
- costo complessivo sostenuto (semilavorati e prodotti finiti)
- caratteristiche e consistenza
- costo unitario e costo totale per codice.

****

In pratica, ai fini della ricerca del valore ho

- analizzato la ripartizione e la tipologia di beni e merci;
- preso atto che il costo indicato è in linea con i prezzi correnti;

- condotto una verifica a campione su circa il 70% (in termini di costo registrato) del totale in carico;
- ritenuto, sulla base dei controlli, che le quantità corrispondano a quanto riportato in inventario;
- attribuito il valore riducendo i costi in rapporto ai possibili prezzi di vendita, ai margini ed alla opportunità (od indifferenza economica) rispetto ad un "acquisto garantito" (e non "visto e piaciuto"), al tipo di bene ed alla quantità presente, alla "vendibilità" ed al rischio di inutilità.

****

Limitazioni e precisazioni

Preso atto che 5 macchinari (2 gruppi verniciatura, Wagner Colora-AP; foratrice CN, Intermac-Buscitl-Gio.1250.CN; molatrice rettilinea, Bavelloni-Glaston-Gemy.V14; pedana idraulica, Mazzon) ed 1 autovettura (Volvo-XC60 EJ148CJ) sono in acquisizione mediante contratto di leasing e che alcuni beni sono probabilmente di terzi, non ho condotto ulteriori indagini in merito a proprietà, restrizioni, riserve o gravami vari.

****

Anche se ho rilevato che gran parte dei macchinari sono dotati di "marchio CE" e non avendo riscontrato situazioni particolarmente critiche, non posso escludere non siano necessari interventi di ripristino ed adeguamento.

Ho in effetti operato nella presunzione che i beni corrispondano alle normative o siano adeguabili con interventi "mirati" di ripristino protezioni o recupero di funzionalità; in ogni caso nell'attribuire i valori ho prudentemente tenuto conto dei costi eventualmente da sostenere

****

Non ho indagato in merito alla presenza di "passività ambientali"; ho cioè supposto

che non vi siano situazioni critiche o non conformi in materia di tutela dell'ambiente.

****

Dichiaro di non avere interessi economico-finanziari nella proprietà o in singoli beni né, più in generale, nella società "AT S.r.l." od in altre eventualmente coinvolte.

****

Conclusioni

Ciò premesso, è mia opinione che il «Valore di Mercato (VM) (in continuità d'uso)» ed il «Valore di Liquidazione (VL) (o di immediato realizzo)» dei beni esaminati, alla data convenzionale del 30 settembre 2015, possano essere ragionevolmente attribuiti come riportato in tabella che segue

categoria	VM (€)	VL (€)
Beni di Proprietà		
* Impianti Fissi e Generici	470.000,00	35.000,00
* Macchinari ed Impianti Specifici	1.295.000,00	425.000,00
* Attrezzatura generale e Speciale	140.000,00	15.000,00
* Mobili e Macchine per Ufficio	13.000,00	3.500,00
* Macchine Elettroniche	5.000,00	1.000,00
* Mezzi di Trasporto Interno	39.000,00	16.000,00
* Mezzi di Trasporto Esterno (targati)	18.000,00	14.500,00
sub-totale beni materiali di proprietà	1.980.000,00	510.000,00
* Materie prime (vetro) - Vernici - Materiali imballo	330.000,00	60.000,00
* Utensili e Materiali di Consumo Vari	70.000,00	4.000,00
* Semilavorati	100.000,00	5.000,00
* Prodotti Finiti	130.000,00	6.000,00
sub-totale giacenze di magazzino	630.000,00	75.000,00
totale beni di proprietà	2.610.000,00	585.000,00
Beni in Leasing		
* Impianti Fissi e Generici	95.000,00	38.000,00
* Macchinari ed Impianti Specifici	15.000,00	12.000,00
totale beni in leasing	110.000,00	50.000,00
totale «AT S.r.l. (in liquidazione)»	2.720.000,00	635.000,00

cioè

* VM (in continuità d'uso)..... 2.720.000,00€ (duemilionisettecentoventimila/00€uro)

* VL (di immediato realizzo)..... 635.000,00€ (seicentotrentacinquemila/00€uro)

[di cui "VM": 110.000,00€ (centodiecimila/00€uro) e "VL": 50.000,00€ (cinquantamila/00€uro) per i leasing]

****

Il riepilogo dei valori attribuiti è riportato in «allegato.1», il dettaglio dei beni mobili in «allegato.2», riepilogo e dettaglio delle giacenze di magazzino in «allegato.3».

****

La presente relazione si compone di 7 (sette) pagine complete, scritte su di una sola facciata e 14 (quattordici) righe di quest'ultima, oltre 3 allegati e documentazione fotografica per ulteriori 166 (centosessantasei) pagine, titolo ed intercalari compresi.

****

Venezia-Mestre (VE), 20 novembre 2015

dott. ing. Franco Facin

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA di VENEZIA
Ingegnere FRANCO FACIN
N. 1111

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

MODIFICA DI CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA CON PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

Reg. a Pordenone
il 23*03*2016
al n. 3040
serie 1T

Iscritto
Registro Imprese di
PORDENONE
il 10*03*2016
prot.n.4293/2016

I sottoscritti signori:

- **MORAS MAURO,** [redacted], domiciliato per la carica presso il proprio studio in Pordenone (PN), vicolo Del Lavatoio n. 7 in qualità di Curatore Fallimentare della società:

"AT. S.r.l." in Liquidazione (di seguito, per brevità, anche solo "AT") con sede in Brugnera (PN), Viale Europa n. 20, capitale sociale Euro 10.400,00 (diecimilaquattrocento) interamente versato, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Pordenone e Codice Fiscale n. 01225420932,

società dichiarata fallita con sentenza del Tribunale di Pordenone depositata il 30 settembre 2015 RG FALL. 75/2015, ed al presente atto autorizzata dal Giudice Delegato in data 12 gennaio 2016;

[redacted]

ca presso la sede sociale, che interviene nel presente atto in qualità di Amministratore Unico della società:

"AT International S.r.l." (di seguito, per brevità, anche solo "AT International") con sede in Brugnera (PN), Viale Europa n. 20, capitale sociale Euro 70.000,00 (settantamila) interamente versato, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Pordenone e Codice Fiscale n. 01788390936,

PREMESSO CHE

* in data 18 settembre 2015 tra le società "AT. S.r.l." in liquidazione e "AT International S.r.l.", **conduttrice,** veniva stipulato un contratto di affitto d'azienda ad autentica del notaio Gaspare Gerardi di Pordenone, repertorio n. 64.613/18.410 registrato a Pordenone il 2 ottobre 2015 al n. 9132 Serie 1T ed iscritto al Registro delle Imprese di Pordenone in data 6 ottobre 2015 prot. n. 18450/2015, impegnandosi la conduttrice alla riconsegna dell'azienda entro 120 (centoventi) giorni dalla cessazione e/o risoluzione del contratto, in caso di mancata aggiudicazione dell'azienda in sede di procedura concorsuale;
* la società "AT. S.r.l." in liquidazione con sentenza n. 75/2015 R.G. FALL. depositata in Cancelleria del Tribunale di Pordenone in data 30 settembre 2015 è stata dichiarata fallita;
* pur non essendo ancora stato presentato il programma di liquidazione, e posto che l'offerta presentata aveva validità sino al 20 gennaio 2016, la Curatela ha ritenuto opportuno procedere all'indizione di una procedura competitiva volta a selezionare la parte affittuaria, in base ai criteri previsti dall'art. 104-bis L. Fall.;
* con processo verbale del 5 (cinque) febbraio 2016 (duemilasedici) il Curatore Fallimentare, vista l'unica offerta presentata da AT International e preso atto dell'offerta, ha dichiarato aggiudicataria la società "AT International S.r.l.".

Tutto ciò premesso,
si conviene,
con efficacia delle modifiche
dalla data odierna,

di modificare il contratto di affitto d'azienda, attualmente in essere e meglio descritto nelle premesse, adeguandolo a quanto richiesto nel bando di gara.

Il nuovo testo, concordemente modificato dalle parti, viene qui di seguito integralmente riprodotto.

CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA
CON PROPOSTA IRREVOCABILE DI

ACQUISTO

Tra:

- **"AT. S.r.l." in Liquidazione e in fallimento** (di seguito, per brevità, anche solo "AT") con sede in Brugnera (PN), Viale Europa n. 20, capitale sociale Euro 10.400,00 (diecimilaquattrocento) interamente versato, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Pordenone e Codice Fiscale n. 01225420932, Numero REA PN-51282,
in persona del curatore fallimentare dott. Mauro Moras, nato a Pordenone il 27/10/1966, e residente in Pordenone, Vial d'Aviano n. 22, domiciliato per la carica presso il suo studio in Pordenone, vicolo del Lavatoio n. 7 int. 2, C.F. MRS MRA 66R27 G888L, giusta autorizzazione del giudice delegato del 12 gennaio 2016,

di seguito anche "concedente"

e

- **"AT International S.r.l."** (di seguito, per brevità, anche solo "AT International") con sede in Brugnera (PN), Viale Europa n. 20, capitale sociale Euro 70.000,00 (settantamila), numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Pordenone e Codice Fiscale n. 01788390936, Numero REA PN-104619,
in persona del suo Amministratore Unico e legale rappresentante signor [redacted] domiciliato per la carica presso la sede sociale,

di seguito anche "affittuaria"

Premesso che

a) - con sentenza n. 75/2015 del 29 (ventinove) settembre 2015 (duemilaquindici), depositata in Cancelleria il 30 (trenta) settembre 2015 (duemilaquindici) la società AT S.R.L. - in liquidazione" è stata dichiarata fallita dal Tribunale di Pordenone ed è stato nominato Curatore Fallimentare il dott. Mauro Moras;

b) - AT è proprietaria del complesso aziendale di seguito descritto e svolge l'attività di produzione, trasformazione e commercializzazione, sia all'ingrosso che al minuto, di lastre di vetro, e di altri materiali per ogni uso, di articoli per l'arredamento in vetro e non, nonché l'attività di produzioni di lavelli per bagno;

c) - a seguito di procedura di gara ad evidenza pubblica per l'affitto d'azienda e contestuale offerta irrevocabile di acquisto del solo complesso mobiliare, in data 5 (cinque) febbraio 2016 (duemilasedici) la Curatela ha disposto l'assegnazione dell'azienda di cui appresso alla **"AT International S.r.l."** come sopra rappresentata;

d) - I citati soggetti, con il superiore processo verbale di gara del 5 (cinque) febbraio 2016 (duemilasedici) si sono impegnati a sottoscrivere il presente contratto d'affitto d'azienda propedeutico alla successiva cessione d'azienda relativamente alla sola parte mobiliare;

e) - l'Affittuaria è soggetto imprenditoriale dalle caratteristiche idonee al proseguimento dell'attività aziendale e ha manifestato l'intenzione e la disponibilità di condurre in affitto l'azienda (come verrà di seguito meglio definita), anche con l'obiettivo di acquisirne eventualmente in futuro la proprietà. L'Affittuaria dà dunque atto di rendersi disponibile alla sottoscrizione del presente contratto ai termini ed alle condizioni qui previste con la precipua finalità di salvaguardare il valore aziendale nel suo complesso e di preservare il mantenimento di parte dei lavoratori già impegnati nell'azienda;

f) - l'azienda oggetto del presente contratto risulta attualmente detenuta da AT International Srl, giusta contratto di affitto di azienda a rogito notaio Gaspare Gerardi del 18.09.2015, rep. 64.613, racc. n. 28.410, con il quale ha assunto impegno alla riconsegna entro 120 (centoventi) giorni dalla cessazione e/o risoluzione del contratto di affitto in caso di mancata aggiudicazione dell'azienda.

Tutto ciò premesso,

ritenute le sovraestese premesse parte integrante e sostanziale dello stesso, tra le parti si conviene e stipula quanto segue:

1) La locatrice, ai patti ed alle condizioni di seguito indicate, concede in affitto a **"AT International S.r.l."**, che accetta, la propria azienda con sede operativa in Brugnera (PN), Viale Europa n. 20, avente ad oggetto la produzione, trasformazione e commercializzazione, sia all'ingrosso che al minuto, di lastre di vetro e di altri materiali per ogni uso, di articoli per l'arredamento in vetro e non, nonché l'attività di produzioni di lavelli per bagno.

2) L'affitto dell'azienda comprende l'intero complesso produttivo dell'azienda, con le precisazioni, integrazioni ed eccezioni di seguito esposte.

In particolare l'affitto comprende l'uso dell'immobile di proprietà di AT sito in Brugnera (PN), Viale Europa n. 20 (fabbricato industriale), così censito al Catasto Fabbricati del

Comune di BRUGNERA

F. 1 M. 396, Viale Europa n. 20, P.T-1, Cat. D/7, RC Euro 34.985,00, (sono pertanto esclusi gli immobili di proprietà di terzi), l'uso degli impianti, dei macchinari, delle attrezzature e mezzi di trasporto, automezzi civili e industriali, dei mobili e degli arredi, hardware e software, come da inventario allegato alla perizia ing. Facin agli atti della procedura, e quant'altro relativo all'attività esercitata, il tutto come oggi esistente e ben noto alla parte affittuaria.

L'affitto comprende pure l'avviamento, nonché tutte le autorizzazioni e licenze necessarie ad esercitare l'attività ed attualmente esistenti ed in genere tutti i beni e diritti (inclusi eventuali brevetti) necessari o utili ai fini della gestione delle attività finora esercitate presso l'azienda affittata, compreso il diritto ad usare la ditta e la denominazione sociale "AT".

Si dà atto che i veicoli di proprietà sono stati concessi in usufrutto.

Ai sensi dell'art. 6 comma 2 ter del Decreto Legislativo n. 192 del 19 agosto 2005, modificato con il D. Lgs. 3 marzo 2011 n. 28 e dal D.L. 4 giugno 2013 n. 63 (G.U. del 5 giugno 2013 n. 130) e successive modifiche, la parte affittuaria dà atto di aver ricevuto dalla parte concedente le informazioni e la documentazione, comprensiva degli attestati in ordine alla Prestazione Energetica degli immobili in oggetto, già allegati all'originario contratto.

L'azienda non comprende le disponibilità di cassa o altre liquidità, né i crediti di qualsiasi genere e/o natura né i debiti di qualsiasi genere e/o natura, risultanti o meno dalle scritture contabili, né qualunque onere, impegno, responsabilità, carico o comunque partita, sopravvenienza passiva di qualsiasi genere e/o natura anche risarcitoria, ivi compresi i debiti per imposte, tasse, contributi, anche assicurativi, eventuali somme che risultassero dovute per azioni revocatorie instaurate e/o instaurande nei confronti della concedente, sorti anteriormente alla data dell'originario contratto o che traggano la loro causa da fatti od atti verificatisi anteriormente a tale data. Tali crediti, debiti, oneri, impegni, responsabilità, carichi, partite e sopravvenienze rimarranno pertanto tutti in capo a (e di esclusiva pertinenza della) concedente, escludendosi espressamente l'applicazione dell'art. 2560 e segg. c.c. Sono altresì esclusi ogni e qualsiasi contenzioso sussistente anteriormente alla data sorti anteriormente alla data dell'originario contratto o che potrebbe insorgere in epoca successiva per fatti riconducibili alla gestione aziendale esercitata sino alla data di efficacia dell'originario contratto, oppure minaccia di controversia - parimenti sussistente alla data dell'originario contratto d'affitto, relativi alla gestione economica, finanziaria, amministrativa dell'azienda, così come in materia previdenziale e di sicurezza sul lavoro, in

materia ambientale, in materia immobiliare, in materia di licenza e/o di marchio e/ o di brevetto, in materia di forniture e qualità di prodotto, tutti riferibili all'azienda.

3) I crediti e debiti, che sorgeranno nel corso dell'affitto in dipendenza dell'attività svolta dall'affittuaria, saranno rispettivamente a vantaggio ed a carico dell'affittuaria medesima, anche se verranno a scadere dopo la cessazione dell'affitto; l'affittuaria si impegna, in relazione al rapporto di affitto, a manlevare la concedente da ogni e qualsiasi responsabilità per debiti, impegni ed oneri, anche fiscali per tributi, imposte, tasse ed altri gravami anche contributivi, relativi all'azienda e nascenti da cause o titoli posteriori all'inizio dell'affitto medesimo, anche se verranno a scadere dopo la cessazione dell'affitto.

4) L'affittuaria non succede alla locatrice nei rapporti contrattuali afferenti l'azienda oggetto di affitto ed esistenti alla data di effetto dell'originario contratto, ad esclusione, come nel prosieguo stabilito, dei contratti di assicurazione e per le utenze primarie, quelli per l'erogazione di acqua, energia elettrica, telefono, gas, asporto rifiuti, vigilanza notturna, ecc. Sono altresì esclusi dall'affitto i contratti di agenzia, di mandato e di collaborazione in ogni loro forma.

La concedente autorizza tuttavia l'affittuaria ad evadere gli ordini in essere alla data di effetto dell'originario contratto.

Per la durata del contratto d'affitto, l'affittuaria subentra in tutti i contratti di assicurazione stipulati dalla concedente e relativi ai beni mobili e immobili aziendali.

Alla scadenza dei vari contratti di assicurazione l'affittuaria potrà stipulare polizze, con massimale non inferiore a quello già pattuito dalla concedente.

Se eventualmente tali polizze non fossero state contratte dalla concedente, è fatto obbligo all'affittuaria di stipulare una o più polizze assicurative per la durata del contratto d'affitto, a copertura di perdite e/o deterioramenti, anche accidentali, quali furto e incendio o per dolo di terzi, di tutti i beni oggetto di affitto, indicando quale beneficiaria la concedente.

Sia le polizze già in essere nelle quali l'affittuaria subentra, sia le nuove polizze, se relative a beni di proprietà della concedente, dovranno recare un'appendice di vincolo a favore della concedente medesima fino al termine di vigenza del presente contratto.

L'affittuaria si riserva comunque di comunicare alla concedente, entro otto giorni dalla stipula del presente contratto, le utenze per l'erogazione di gas, energia elettrica, telefono, acqua, vigilanza notturna, ecc., stipulati dalla concedente nelle quali non intenda subentrare.

Per le assicurazioni e le utenze nelle quali l'affittuaria subentri, le parti procederanno a conguagli in relazione al periodo di godimento dell'azienda, ponendo quale termine di separazione la data di effetto dell'originario contratto.

Resta pertanto inteso che i crediti ed i debiti relativi alle prestazioni già effettuate alla data di effetto dell'originario contratto resteranno di esclusiva pertinenza dell'Affittante.

Con riguardo agli automezzi già concessi in usufrutto all'affittuaria, tutte le spese afferenti, quali tasse di circolazione, assicurazioni, manutenzioni ordinarie e straordinarie, saranno a carico dell'affittuaria stessa, sempre a decorrere dalla data di effetto dell'originario contratto.

E' comunque in facoltà dell'Affittuaria di subentrare, a sua discrezione e mediante dichiarazione scritta, in ogni altro contratto stipulato dall'Affittante per l'esercizio dell'azienda.

5) Si dà atto che l'attività aziendale viene altresì svolta in due immobili ad uso industriale adiacenti al fabbricato sopradescritto e non divisi da alcuna parete divisoria dall'opificio di proprietà, così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di

Brugnera: viale Europa n. 20, Foglio 1, Mapp. 450, e Mapp. 451 di circa mq. 3430 coperti ciascuno, concessi in locazione all'affittuaria At International S.r.l. da [redacted], nonché in un fabbricato industriale adibito a magazzino situato di fronte all'opificio produttivo, concesso in locazione dalle predette società ad AT S.r.l.

L'Affittuaria non potrà trasferire la parte mobiliare dell'azienda situata nell'opificio ubicato in Brugnera, viale Europa n. 20, presso altra sede.

L'Affittuaria ha il diritto di subentrare nel contratto di locazione afferente l'immobile adibito a magazzino e stipulato da "At S.r.l.".

In mancanza, l'affittuaria dovrà liberare completamente detto immobile occupato entro trenta giorni dalla data odierna.

Sarà esclusiva cura dell'affittuaria, che si obbliga a gestire l'azienda senza modificarne la destinazione tecnico economica, conseguire il diritto alla detenzione degli immobili non di proprietà ove trovasi attualmente ubicata l'azienda in oggetto e la procedura si obbliga in tal senso a fare tutto ciò che si renda giuridicamente possibile per agevolarne il conseguimento.

6) L'azienda comprende, invece, taluni rapporti di lavoro, come di seguito meglio precisato.

Nell'ambito delle consultazioni sindacali, perfezionate con accordo sindacale collettivo del 18 (diciotto) settembre 2015 (duemilaquindici) e con le conseguenti sottoscrizioni di verbali di conciliazione in sede sindacale con tutti i lavoratori in deroga all'art. 2112 del C.C., l'Affittuaria è subentrata nei rapporti di lavoro con n. *37 (trentasette)* dipendenti, con accollo del loro T.F.R. maturato e accantonato in azienda.

L'affittuaria s'impegna a mantenere in forza un numero minimo di dipendenti pari a quello sopra indicato per tutta la durata del contratto di affitto.

I debiti verso i lavoratori dipendenti insorti in periodo anteriore all'Affitto, compreso quello relativo al TFR già maturato, con la sola eccezione di quanto sopra precisato, rimangono ad esclusivo carico della Concedente.

L'Affittuaria avrà facoltà di costituire nuovi rapporti di lavoro subordinato o para-subordinato, restando, tuttavia, inteso che alla scadenza del presente contratto d'affitto, l'azienda dovrà essere restituita all'Affittante senza i rapporti di lavoro successivamente costituiti dall'Affittuaria che dovranno, conseguentemente, essere risolti prima della o contestualmente alla riconsegna dell'azienda.

7) L'azienda non comprende inoltre:

a) i beni oggetto di contratto di leasing;

b) le merci ed i prodotti sussistenti a magazzino, anche se presso terzi, per le quali si procederà alla cessione come indicato in prosieguo;

c) ogni altro bene o rapporto non espressamente incluso nell'azienda affittata.

8) L'azienda è concessa in affitto nella consistenza e nello stato di fatto e di diritto in cui questa si trova, senza alcuna garanzia da parte dell'Affittante per quanto concerne tra l'altro (in via meramente esemplificativa) l'avviamento aziendale, i rapporti commerciali e/o contrattuali di qualsiasi tipo. Gli oneri di smaltimento riferiti a eventuali residui e rifiuti competono all'affittuario.

9) L'Affittuaria dichiara di aver preso visione della consistenza dell'azienda che, quindi, le risulta nota, essendo stata oggetto di specifica verifica.

10) L'Affittuaria può condurre l'azienda al fine della produzione e vendita dei prodotti e svolgere ogni attività che abbia inerenza all'Affitto dell'azienda nel rispetto delle obbligazioni assunte con il presente Contratto.

A questo proposito, le Parti precisano che la produzione dei prodotti relativi all'azienda può essere effettuata senza limitazioni, cioè con facoltà dell'Affittuaria di decidere la tipologia di prodotti, la sfera di mercato e la clientela cui rivolgersi, senza in alcun modo essere vincolata alla precedente produzione dell'Affittante. Il tutto senza modificare sostanzialmente l'oggetto dell'impresa e garantendo comunque l'identità produttiva e funzionale dell'azienda.

11) L'affittuaria consente che la documentazione contabile e fiscale di AT S.r.l. venga conservata presso l'azienda oggetto di affitto e ne consente l'accesso anche agli organi della Procedura Concorsuale, al fine di assicurare la prosecuzione dell'attività amministrativa e contabile. Consente altresì l'utilizzo dei necessari strumenti informatici.

12) Le parti di comune accordo convengono che le manutenzioni e riparazioni ordinarie dei beni mobili ed immobili costituenti l'azienda affittata saranno poste a carico dell'affittuaria. Ogni intervento manutentivo straordinario e/o di adeguamento dell'azienda, restando a carico dell'Affittante, dovrà pertanto essere previamente concordato tra le parti. Dette manutenzioni e/o adeguamenti non saranno rimborsabili da parte dell'affittante se non previamente concordate per iscritto e nel caso in cui l'affittuaria si rendesse aggiudicataria dell'azienda; viceversa, qualora dette manutenzioni e/o adeguamenti fossero concordate per iscritto tra le parti e l'azienda venisse aggiudicata a terzi i relativi costi dovranno essere rimborsati dal fallimento AT S.r.l. in liquidazione all'affittuaria. L'affittuaria si impegna ad esercitare l'attività in modo da conservare l'efficienza dell'organizzazione, degli impianti, delle attrezzature, degli arredi e degli immobili, senza modificarne la destinazione, in conformità alla sua vocazione industriale e con la dovuta diligenza professionale.

13) L'affittuaria avrà facoltà di installare nuovi beni, senza peraltro arrecare pregiudizio o intralcio ai beni della concedente già esistenti e senza che ciò possa snaturare, limitare od ostacolare l'attività dell'azienda quale attualmente in essere. I nuovi beni potranno essere liberamente asportati dall'affittuaria anche nel corso dell'affitto.

14) La curatela si riserva la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto, senza preavviso, e dietro un versamento all'affittuaria di un indennizzo da corrispondere pari al 50% (cinquanta per cento) delle residue mensilità di canone.

Resta inteso che qualora il contratto di affitto venisse a cessare o dovesse risolversi per qualsiasi causa (anche se a seguito di recesso del Curatore fallimentare), senza che l'affittuaria abbia acquistato l'azienda e comunque in ogni caso in cui l'azienda vada riconsegnata all'Affittante:

(a) l'affittuaria dovrà rilasciare l'azienda entro 120 (centoventi) giorni dalla cessazione e/o risoluzione del contratto;

(b) l'azienda dovrà essere restituita dall'affittuaria nelle condizioni in cui questa l'ha ricevuta, fatti salvi il normale deterioramento ed il consumo risultanti dall'uso normale che dovranno venir determinati in contraddittorio tra il perito designato dalla Procedura Concorsuale e l'Affittuaria;

(c) La riconsegna dell'Azienda al fallimento non darà diritto ad alcun riconoscimento a titolo di avviamento a favore dell'affittuaria;

(d) In caso di risoluzione e/o cessazione del presente contratto non vi sarà retrocessione alla Procedura delle rimanenze di magazzino esistenti alla data di riconsegna dell'azienda;

(e) Tutti i crediti e/o debiti sorti durante l'affitto, quale ne sia la natura e/o il genere, rimarranno rispettivamente ad esclusivo vantaggio e/o onere dell'affittuaria. L'Affittuaria, pertanto, manleverà e terrà indenne la concedente, ora per allora, da ogni e qualsivoglia responsabilità per debiti e impegni, incluse le imposte, tasse, indennità, contributi, sopravvenienze passive e

debiti di qualunque natura connessi alla gestione dell'azienda durante l'affitto, impegnandosi a rimborsare la concedente di tutte le somme che la stessa concedente dovesse corrispondere a terzi per le suddette ragioni.

15) La concedente potrà accertare in ogni tempo, anche con accesso in loco, se l'affittuaria osserva gli obblighi che le incombono, anche a mezzo di tecnici e/o rappresentanti.

16) A fronte della concessione in affitto dell'azienda, tenuto conto anche della finalità connessa alla conservazione del patrimonio aziendale, viene determinato un canone di affitto di Euro 84.000,00 (ottantaquattromila virgola zero zero) oltre IVA annui, da corrispondersi in rate mensili di Euro 7.000,00 (settemila virgola zero zero) oltre IVA entro il giorno 10 (dieci) di ogni mese con bonifico da accreditare presso il c/c intestato alla concedente o alla Procedura Concorsuale. Gli importi pagati a titolo di canone di affitto, limitatamente ad una annualità del canone, verranno imputati quale acconto sul prezzo in caso di acquisto dell'azienda da parte dell'affittuaria. Resta inteso che il canone d'affitto non comprende imposte, tasse, tributi, costi per rapporti di somministrazione di luce, acqua, gas, telefono e per qualsiasi altro servizio di erogazione. Tali spese saranno a carico esclusivo dell'affittuaria, cosicché il canone previsto per l'affitto d'azienda si intende al netto delle predette spese.

Gli ammortamenti relativi ai beni materiali ed immateriali dell'azienda affittata sono posti a carico dell'affittuaria, ai sensi dell'art. 102, comma 8, del D.P.R. 22.12.1986 n. 917 e dell'art. 103, comma 4, del medesimo D.P.R. n. 917/1986.

17) Il presente contratto avrà vigenza per mesi 24 (ventiquattro) con decorrenza dal 23 (ventitré) settembre 2015 (duemilaquindici), salvo minore durata in caso che nel frattempo intervenga l'acquisto dell'Azienda da parte dell'affittuaria. Non è consentita alcuna proroga o rinnovo del rapporto, salvo diversa successiva pattuizione scritta tra le parti.

E' fatto assoluto divieto di subaffitto o cessione del contratto a terzi.

Ove l'Affittuaria non si rendesse aggiudicataria in via definitiva dell'azienda oggetto dell'affitto, dovrà restituirla nella consistenza e nello stato e grado in cui si trovava alla data della stipula dello stesso, salvo il normale degrado d'uso, che dovrà venir determinato in contraddittorio tra il perito designato dalla Procedura Concorsuale e l'affittuaria.

18) L'affittuaria avrà diritto di compensare il 50% (cinquanta per cento) delle somme ad essa dovute in ragione del subentro nei rapporti di lavoro con i 37 (trentasette) dipendenti, di cui sopra, relativi all'accollo del loro T.F.R. maturato ed accantonato in azienda, con le somme da corrispondersi all'affittante ai sensi del presente contratto, ivi compreso il canone di affitto e gli importi dovuti per l'acquisto delle giacenze di magazzino; il restante 50% (cinquanta per cento) delle somme dovute dall'affittuaria in ragione del subentro nei rapporti di lavoro con i 37 (trentasette) dipendenti, relative all'accollo del loro T.F.R. maturato ed accantonato in azienda, verrà compensato in sede di acquisto dell'azienda con la corrispondente parte del prezzo di acquisto di quest'ultima.

19) L'affittuaria assume impegno irrevocabile d'acquisto dell'azienda di AT S.r.l. (esclusi i beni immobili di proprietà della stessa), entro e non oltre 24 (ventiquattro) mesi dalla data di efficacia dell'originario contratto, per il complessivo prezzo di Euro 510.000,00 (cinquecentodiecimila virgola zero) oltre imposte di legge, prezzo che sarà corrisposto contestualmente alla sottoscrizione dell'atto di cessione dell'azienda, senza interessi nel frattempo.

L'impegno all'acquisto riguarda ogni e qualunque cespite mobiliare som-

mariamente indicato nella perizia Facin agli atti della procedura, ivi compresi i beni immateriali.
La concedente garantisce che i cespiti verranno trasferiti esenti da pegni, privilegi, garanzie, vincoli e gravami di qualsiasi natura, così come da diritti di altro genere a favore di terzi.
Le spese di cancellazione di eventuali formalità pregiudizievoli saranno a carico dell'affittuaria.
In ipotesi di acquisto dell'azienda da parte dell'affittuaria, la stessa, oltre a pagare il corrispettivo di acquisto, nulla pretenderà in rifusione dalla concedente per migliorie, addizioni e spese straordinarie eventualmente apportate ai cespiti.
Dal prezzo offerto saranno scomputati, se non già previamente compensati, i canoni di affitto dell'azienda nel frattempo maturati, limitatamente ad una annualità dello stesso, nonché le somme, se non già previamente compensate, dovute dall'Affittuaria in ragione del subentro nei rapporti di lavoro con i 37 (trentasette) dipendenti passati in forza alla Affittuaria, relative all'accollo del loro T.F.R. maturato e accantonato in azienda.
L'importo offerto dovrà essere inoltre decurtato delle somme che l'Affittuaria dovesse aver pagato, o essersi accollata, per ulteriori obbligazioni dell'Affittante nei confronti del personale dipendente di quest'ultima (anche in quanto obbligata in via solidale), fino alla data di accettazione dell'offerta irrevocabile di acquisto o comunque di acquisto dell'azienda.
20) In caso di cessione e/o alienazione dell'azienda oggetto del presente contratto, all'Affittuaria viene espressamente riconosciuto il diritto di prelazione.
A tal fine l'Affittante dovrà comunicare all'Affittuaria, con lettera raccomandata a.r., tutte le condizioni della vendita, ivi incluso il nominativo dell'acquirente entro dieci giorni.
L'Affittuaria avrà facoltà di esercitare il diritto di prelazione entro il termine di cinque giorni liberi dalla data di ricevimento della comunicazione, offrendo condizioni equivalenti a quelle comunicate.
21) Le rimanenze vengono cedute all'affittuaria al prezzo di Euro 265.000,00 (duecentosessantacinquemila virgola zero zero) oltre ad I.V.A., a fronte della perizia di stima effettuata dal perito della procedura ing. Franco Facin. Le differenze tra le consistenze d'inventario di magazzino, elencate nell'elaborato predisposto con riferimento alla situazione all' 1 (uno) dicembre 2015 (duemilaquindici), e quelle riscontrate alla data odierna, saranno regolate in denaro con conguaglio in dare o in avere, sulla base dei criteri di valutazione seguiti dal perito della procedura.
In caso di disaccordo sulla valutazione delle predette scorte le parti si rimettono sin d'ora alle determinazioni del perito della procedura.
22) Detto prezzo verrà pagato in 12 (dodici) rate mensili anticipate di eguale importo, scadenti a fine mese, mediante bonifico bancario con valuta fissa da effettuarsi sul conto corrente che verrà comunicato dalla concedente.
La prima rata sarà corrisposta entro la fine del mese di aprile 2016 (duemilasedici).
L'intera IVA, determinata sull'imponibile della vendita delle giacenze, verrà corrisposta dall'affittuario contestualmente alla ricezione della fattura.
23) Le giacenze di magazzino vengono trasferite all'affittuario con la clausola "visto e piaciuto", nelle condizioni di fatto in cui si trovano, con esonero della concedente da ogni responsabilità per eventuali vizi e difetti.
24) Le giacenze vengono consegnate libere da pegni e privilegi anche speciali, come pure esenti da diritti di altro genere a favore di terzi.

25) Qualsivoglia modifica o integrazione del contratto sarà efficace soltanto se posta in essere per iscritto da persone munite dei poteri necessari per vincolare le parti.

26) A garanzia di tutti gli impegni assunti dall'affittuaria con la sottoscrizione del contratto di affitto, l'affittuaria consegna agli organi della procedura la documentazione attestante la costituzione del pegno a scopo di garanzia del TFR vantato dai soci di AT International S.r.l. sig. [redacted] nel fallimento di AT S.r.l., pari ad Euro 172.643,51 (centosettantaduemilaseicentoquarantatré virgola cinquantuno).

27) Viene di comune accordo stabilito il trasferimento dall'Affittante all'Affittuaria del beneficio di acquistare beni e servizi per cessioni all'esportazione senza pagamento dell'imposta sul valore aggiunto (trasferimento del plafond), alle condizioni previste dal quarto comma dell'articolo 8 del DPR 633/1972.

28) Le spese tutte inerenti e conseguenti del presente atto sono a carico della parte affittuaria.

Al tal fine si dichiara che la parte concedente ha optato, sin dalla data dell'originario contratto, per l'assoggettamento ad IVA del canone di locazione pattuito, ai sensi dell'art. 10, cl, n.8 del DPR 633/72, come modificato dal DL n. 223/06, convertito con modificazioni in L. n. 248/06, e che è già stato assolto il pagamento dell'Imposta di Registro proporzionale dell'1% (uno per cento) ai sensi dell'art. 5, lett. a/bis della Tariffa, Parte Prima del DPR 131/86 e dell'art 35, c. 10/quater del citato DL 223/06, essendo il valore del fabbricato strumentale superiore del 50% (cinquanta per cento) del valore del compendio oggetto della locazione.

Con riferimento alla predetta imposta, le parti confermano l'opzione per il suo versamento anno per anno. In tal senso la società "AT International S.r.l." si obbliga ad effettuare il relativo adempimento, interamente a suo carico ed a fornire alla controparte copia dell'avvenuto versamento annuale.

29) L'affittuaria s'impegna a non divulgare a terzi notizie e/o informazioni riservate concernenti l'Azienda nella sua interezza o nei singoli componenti costitutivi, delle quali possa venire a conoscenza nell'esercizio e nella gestione della stessa.

F.to Mauro Moras

F.to Michele Bressan

Repertorio n. 65398 **Raccolta n. 29032**

AUTENTICAZIONE

Io sottoscritto **dottor GASPARE GERARDI, notaio in Pordenone,** iscritto al Collegio Notarile di Pordenone, con studio in viale Trento n. 44,

attesto che:

- **MORAS MAURO,** [redacted] domiciliata per la carica presso il proprio studio in Pordenone (PN), vicolo Del Lavatoio n. 7 in qualità di Curatore Fallimentare della società:

"AT. S.r.l." in Liquidazione (di seguito, per brevità, anche solo "AT") con sede in Brugnera (PN), Viale Europa n. 20, capitale sociale Euro 10.400,00 (diecimilaquattrocento) interamente versato, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Pordenone e Codice Fiscale n. 01225420932,

società dichiarata fallita con sentenza del Tribunale di Pordenone depositata il 30 settembre 2015 RG FALL. 75/2015, ed al presente atto autorizzata dal Giudice Delegato in data 12 gennaio 2016;

[redacted], domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene nel presente atto in qualità di Amministratore Unico della società;

"AT International S.r.l." (di seguito, per brevità, anche solo "AT International") con sede in Brugnera (PN), Viale Europa n. 20, capitale sociale Euro 70.000,00 (settantamila) interamente versato, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Pordenone e Codice Fiscale n. 01788390936,
della cui identità personale io notaio sono certo, hanno apposto la loro firma in calce ed a margine del presente atto in mia presenza, previa lettura datane da me notaio.
Ore 12,04
Pordenone, Viale Trento n. 44,
quattro marzo duemilasedici
F.to Gaspare Gerardi