

TRIBUNALE DI PORDENONE

sezione fallimentare

Fallimento: n. **49** anno **2018**
Giudice Delegato: **dott.ssa Roberta Bolzoni**
Curatore: **dott. Norberto Paronuzzi**

AVVISO DI VENDITA DI RAMO D'AZIENDA

Procedimento competitivo art. 107 l.f.

Il sottoscritto dott. Norberto Paronuzzi, dottore commercialista con Studio in Pordenone, Via Ospedale Vecchio n. 3, in esecuzione al terzo programma di liquidazione ex art. 104-ter, l.f. e giusta autorizzazione del Giudice delegato inerente alla vendita dei beni immobili e mobili del fallimento

AVVISA

che il giorno **venerdì 16.07.2021 alle ore 16:00** presso il proprio Studio in Pordenone, Via Ospedale Vecchio n. 3 si terrà la vendita dei seguenti beni

LOTTO 3

Ramo d'azienda mobiliare ed immobiliare in Spilimbergo (PN), Z.I. Cosa, avente ad oggetto l'attività di **segheria e lavorazione del legno**, produzione di elementi di legno grezzi e finiti, nonché il commercio all'ingrosso e al dettaglio di legname, articolata in due **reperti** produttivi e in quello commerciale/amministrativo: laboratorio **segatronchi** ove avviene la trasformazione dei tronchi in tavole; laboratorio **segheria elementi**, dove avviene la trasformazione delle tavole in elementi semilavorati; uffici commerciale, amministrazione e gestione ordini.

Il ramo d'azienda si compone di:

- ✓ **beni strumentali** mobili ed immobili, arredi, macchinari, impianti (compreso fotovoltaico), attrezzature e macchine da ufficio;
- ✓ contratti di **lavoro dipendente**;
- ✓ contratti di servizio e somministrazione periodica e continuativa relativa ad **utenze**;
- ✓ **autorizzazioni** e concessioni amministrative;
- ✓ insegna, ditta.

Il ramo d'azienda è stato valutato dal perito stimatore della procedura **Ing. Carlo Segà** con elaborati depositati il **18.04.2019**. La componente mobiliare è stata valutata **euro 111.500,00** in ipotesi di cessazione di attività, mentre quella immobiliare è stata valutata nella stessa ipotesi in **euro 647.000,00**.

Di seguito la valutazione della parte mobiliare:

Descrizione	Ipotesi continuità	Ipotesi cessazione
Macchinari ed impianti specifici	46.400,00	25.200,00
Essicatoi	108.000,00	64.000,00
Caldaie per essicatoi	4.000,00	2.000,00
Mezzi di trasporto interno	15.900,00	8.950,00
Attrezzatura varia e minuta	21.500,00	11.065,00
Arredi e macchine d'ufficio (a forfait)	500,00	200,00
Materiale vario e di risulta, ferroso, ecc.	200,00	100,00
Totali	196.500,00	111.515,00
Totali arrotondati:	196.500,00	111.500,00

La componente immobiliare è costituita da un fabbricato ubicato in **Spilimbergo**, Z.I. Cosa, che sorge su un'area di **mq 38.436** catastali di cui 28.281 a destinazione artigianale/industriale e 10.155 circa a destinazione agricola, piano di forma irregolare, parzialmente sistemato ed attrezzato.

Si riporta di seguito l'**identificazione catastale** dell'immobile:

Comune di Spilimbergo - Catasto terreni					
Foglio	Mappale	Qualità Classe	Superficie (mq.)	RD €	RA €
27	231	E.U.	680	/	/
27	549	E.U.	7.688	/	/
27	592	E.U.	26	/	/
27	487	E.U.	112	/	/
27	229	E.U.	6.650	/	/
27	161	SEM. 4	3.890	32,14	21,09
27	125	PRATO 3	2.080	9,13	4,83
27	135	PRATO 3	6.320	27,74	14,69
27	548	PRATO 3	6.744	29,61	15,67
27	565	PRATO 3	4.246	18,64	9,87
TOTALE			38.436		

Comune di Spilimbergo - Catasto Fabbricati						
Fg.	Mapp.	Sub	Cat.	RC €	Indirizzo	Piano
27	231		D/7	1.536,00	Zona Industriale sul Cosa n. 4	T
27	549		D/1	4.112,00	Via Cavallereggi di Saluzzo n. 1	T-1
27	592		C/2	17,97	Zona Industriale sul Cosa n. 4	T
27	487		A/10	1.533,88	Zona Industriale sul Cosa SNC	T
27	229	5	D/1	8.707,46	Zona Industriale sul Cosa SNC	T

Il fabbricato adibito a segheria è composto da diversi **corpi di fabbrica** di **mq 6.135** lordi, in sintesi articolato in lavorazione legname, depositi, essicatoi, centrale termica e uffici e dispone di **impianto fotovoltaico** con relativa cabina realizzati nel 2010-2011: a tal proposito è stata sottoscritta la **convenzione** n. F02132616607 con il **GSE** Spa in data 07.03.2012 e scadenza 29.05.2031 per il riconoscimento delle tariffe incentivanti all'energia elettrica prodotta da conversione **fotovoltaica** della fonte solare.

Secondo il perito, l'immobile, che in ipotesi di continuità produttiva avrebbe un valore di euro 1.039.000,00, vista la **cessazione dell'attività** della Cominotto Legnami ha un valore di realizzo o di liquidazione assumibile in **euro 647.000,00**.

Il ramo d'azienda risulta concesso in affitto a terzi giusto **contratto di affitto** di ramo di azienda del 29.05.2018 (rep. n. 7850, racc. n. 5962) del Notaio Andrea Maistrello in Spilimbergo (PN), con decorrenza 01.06.2018 e termine 31.05.2021.

Quanto alla componente immobiliare, risulta pendente un contratto di **locazione immobiliare** stipulato contestualmente all'affitto di ramo d'azienda tra la Cominotto Legnami e l'affittuaria, con decorrenza 01.06.2018 e originaria scadenza 31.05.2024, con rinnovo tacito di sei anni in sei anni in mancanza di disdetta, che prevede espressamente - in considerazione del **collegamento negoziale** esistente tra il contratto di locazione immobiliare e quello di affitto di ramo d'azienda - la **risoluzione** automatica senza preavviso e l'impegno della locataria a rilasciare gli immobili entro 30 giorni dalla data di risoluzione del contratto di affitto di azienda. Il contratto di locazione risulta registrato all'Agenzia Entrate di Udine il 13.06.2018 al n. 5175 serie 3T e n. 3055 serie 3. Si evidenzia che l'affittuaria ha comunicato formale **disdetta** con decorrenza 31.05.2021.

Si riportano di seguito le **condizioni** particolari della vendita:

- ✓ il fallimento non presta alcuna **garanzia** che gli immobili, gli impianti, le attrezzature, i macchinari ed in generale tutti i beni facenti parte del ramo d'azienda, siano **conformi** alla **vigente normativa**, come a quella edilizia, antinfortunistica ed anti inquinamento, essendo onere dell'offerente accertarne la **conformità**; gli eventuali **oneri** per la messa a norma rimarranno a carico dell'offerente. A tal fine l'offerente dichiarerà di bene conoscere lo stato dei beni e di averne valutato l'**utilizzabilità**;
- ✓ l'azienda comprende i **rapporti di lavoro subordinato**, intendendosi per tali quelli in essere con l'affittuaria alla data della retrocessione di azienda e ad oggi pari a n. 8 unità alla data di pubblicazione del presente avviso di vendita. L'acquirente non avrà facoltà di **compensare** il prezzo di acquisto con il **T.F.R.** dei lavoratori retrocessi alla fallita dall'affittuaria, che verranno trasferiti a seguito di aggiudicazione all'acquirente. In tal senso si evidenzia che si potrà ricorrere all'**accordo sindacale** ai sensi dell'**art. 47, comma 5, della legge n. 428/1990**, con il quale si potrà prevedere la deroga all'art. 2112 c.c. e consentire di conseguenza che il T.F.R., comprese le quote non versate ai Fondi pensione, per la parte maturata sino alla data dell'affitto del ramo d'azienda (31.12.2018) rimanga ad esclusivo carico della Procedura, con relativa facoltà dei lavoratori di insinuarsi al passivo del fallimento. Gli offerenti potranno chiedere alla curatela di avere accesso ai dati relativi ai rapporti di lavoro, ostensibili in forma anonima;
- ✓ la vendita sarà configurata come **cessione di ramo d'azienda** soggetta ad imposte di legge;
- ✓ la **consegna** dell'azienda avverrà entro **90 giorni** dall'aggiudicazione definitiva.

Per la **descrizione** dell'azienda, nonché ogni altra informazione si rimanda alle perizie di stima depositate il 18.04.2019 a firma dell'Ing. Carlo Segà, agli atti depositati al Registro Imprese, che si intendono **integralmente** qui richiamati ed agli atti depositati nel procedimento fall. 49/2018. Ogni documento relativo all'affitto di azienda, alla locazione immobiliare, ai dati sul personale dipendente, sarà messo a disposizione dell'interessato da parte della curatela previa sottoscrizione di **accordo di riservatezza**.

LOTTO 6

Intera proprietà di **terreno a destinazione agricola** (bosco) di mq. 4.850 in Comune di Pinzano al Tagliamento (PN). Identificazione catastale, Catasto terreni (N.C.T.), Comune di Pinzano al Tagliamento:

- ✓ foglio 15, map. 173, qualità/classe bosco ceduo, superficie mq 4.850, Rd € 12,52, RA € 2,00.

Il perito stimatore **Ing. Carlo Segà** nel proprio elaborato di stima dei beni immobili del 22.01.2019 ha valutato l'intera proprietà euro 4.850,00.

PREZZI E CAUZIONI DEI LOTTI

Lotto	Descrizione	Prezzo base	Cauzione	Ev. offerte in aumento
3	Ramo d'azienda corrente in Spilimbergo (PN)	300.000,00	30.000,00	5.000,00
6	Intera proprietà di appezzamento di bosco in Pinzano al Tagliamento (PN) di mq 4.850	2.750,00	275,00	500,00

Il versamento della **cauzione** dovrà avvenire mediante bonifico bancario sul conto corrente n. 36/003700779 intestato a "Cominotto Legnami di Cominotto Ferruccio & C. S.a.s." acceso presso la Banca della Marca Credito Cooperativo, filiale di Pordenone, V.le Cossetti n. 24, IBAN IT 91 I 07084 12500 036003700779.

Si fa presente che la procedura ha ricevuto offerta di acquisto irrevocabile per il **lotto 3** pari al prezzo base del presente esperimento.

TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E SALDO PREZZO

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno pervenire **entro** le ore 12:00 di giovedì 15.07.2021 esclusivamente mediante messaggio di posta elettronica certificata inviato all'indirizzo f49.2018pordenone@pecfallimenti.it.

Il **saldo prezzo** dovrà avvenire entro il termine di consegna del ramo d'azienda, contestualmente all'atto notarile di cessione, comunque da stipularsi entro 90 giorni dall'avvenuta aggiudicazione, relativamente al lotto 3; entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva relativamente al lotto 6.

REGOLAMENTO DELLA VENDITA

La vendita dei beni avviene con la clausola "visto e piaciuto" e dunque nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano. La presentazione dell'offerta presuppone la conoscenza e l'incondizionata accettazione di tutte le condizioni e modalità del presente regolamento, nonché la presa visione dei beni, della perizia di stima dell'Ing. Carlo Segà, dei contratti di affitto e locazione ed ogni documento relativo.

La vendita deve intendersi a tutti gli effetti come forzata (art. 2919 e segg. c.c.) e quindi non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, difetti o mancanza di qualità.

La vendita è a corpo e non a misura; l'esistenza di eventuali irregolarità, vizi, mancanza di qualità o difformità dei beni venduti, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi ad esempio quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento alle leggi vigenti) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, irriconoscibili e comunque non evidenziati, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendo di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. La procedura non presta garanzia alcuna in ordine alle condizioni di manutenzione dei beni.

Rimane ferma la sola garanzia per l'evizione. È onere degli interessati controllare lo stato dei beni con congruo anticipo e assumere preventivamente tutte le necessarie informazioni.

Tutte le spese, fiscali e non, tutte le formalità inerenti la vendita ed il trasferimento della proprietà, saranno eseguite con spese a carico dell'acquirente. Sarà cura dell'acquirente provvedere altresì a proprie spese, alla cancellazione di eventuali vincoli e/o formalità pregiudizievoli, cancellazioni che avverranno ai sensi dell'art. 108, secondo comma, l.f.

Ogni offerente, sottoscrivendo l'offerta, accetta e prende atto della rilevanza dell'interesse all'adempimento da parte della procedura concorsuale, delle esigenze pubblicistiche connesse all'attività liquidatoria e della essenzialità dei termini e di tutte le condizioni, inscindibili, di vendita.

La vendita avverrà mediante raccolta di offerte segrete. Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno contenere:

- se persona fisica, le generalità dell'offerente, il codice fiscale, indirizzo pec per comunicazioni, l'eventuale numero di P.IVA, lo stato civile ed il regime patrimoniale (specificando, qualora sia in regime di comunione legale, se intende acquistare a titolo personale o in comunione con il coniuge), l'indicazione del prezzo offerto (che comunque non dovrà essere inferiore a quello base d'asta), fotocopia della carta d'identità e del tesserino di codice fiscale e, se trattasi di ditta individuale, un certificato camerale di epoca non anteriore a 30 giorni dalla data fissata per la vendita;

- se persona giuridica o società di persone, le generalità dell'offerente, il codice fiscale, il numero di P.IVA indirizzo pec per comunicazioni, l'indicazione del prezzo (che comunque non dovrà essere inferiore a quello base d'asta), fotocopia della Carta d'identità del rappresentante partecipante ed un certificato camerale di epoca non anteriore a 30 giorni dalla data fissata per la vendita nonché idonea documentazione attestante i poteri conferiti al partecipante.

L'offerta di acquisto potrà essere presentata anche per persona, ente o società da nominare. L'offerente per persona, ente o società da nominare dovrà avere i requisiti necessari per essere ammesso alla procedura d'asta, (il legale rappresentante di società od ente dovrà produrre visura camerale dalla quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente; negli altri casi l'intervenuto in gara dovrà produrre procura speciale notarile), e presentare a suo nome i documenti. Allorché le offerte siano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate. Entro i 7 (sette) giorni successivi alla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva dei beni, l'offerente dovrà dichiarare per iscritto la persona, ente o società per la quale ha agito. Nel caso in cui l'offerente non presenti la dichiarazione nei termini e/o nei modi prescritti o dichiari persona incapace di obbligarsi o di contrarre o non legittimamente autorizzata o la persona

dichiarata non accetti l'aggiudicazione, l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti quale vero ed unico aggiudicatario.

In data, all'ora e nel luogo indicato, il Curatore procederà alla lettura delle offerte pervenute e verifica della regolarità delle stesse.

In caso di pluralità di offerte, sarà esperita immediatamente una gara tra gli offerenti mediante offerte al rialzo con prezzo base non inferiore all'offerta più elevata pervenuta e rilanci in aumento come sopra indicati e tempo di sessanta secondi tra un'offerta e l'altra. Trascorso un minuto dall'ultimo rilancio, il lotto sarà provvisoriamente aggiudicato a colui che avrà effettuato il rilancio più alto. All'esito della gara verrà quindi designato l'aggiudicatario provvisorio.

In ogni caso gli Organi della procedura intervenuti alla gara, si riservano modifiche e/o ulteriori modalità e/o condizioni di vendita che saranno indicate prima della gara.

Si precisa che l'aggiudicazione provvisoria non costituisce vendita e non comporta il trasferimento della proprietà dei beni assegnati, che potrà avvenire decorsi dieci giorni da quello della procedura competitiva.

A tal proposito si rende noto che nel termine di 10 giorni da quello della gara, qualunque interessato potrà presentare al Curatore offerta migliorativa di almeno il 10% rispetto al valore di aggiudicazione provvisoria.

In tal caso verrà dato avvio a una nuova gara, con le medesime modalità di cui sopra, gara aperta esclusivamente all'aggiudicatario provvisorio ed a chi ha effettuato il rilancio, i quali non saranno obbligati a presentare ulteriore offerta di partecipazione alla gara, ma saranno solamente convocati dal Curatore per gareggiare; all'esito di detta nuova gara verrà dichiarato l'aggiudicatario definitivo, senza più possibilità di presentare ulteriori offerte migliorative nel termine dei 10 giorni.

Una volta eseguita la vendita, il Giudice delegato, ai sensi dell'art. 108 secondo comma, l.f. ordinerà, con decreto, la cancellazione delle eventuali formalità pregiudizievoli sui beni e di ogni altro vincolo. Sarà cura dell'acquirente provvedere, a proprie spese, alla cancellazione di tali vincoli e/o formalità pregiudizievoli.

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla vendita saranno a carico dell'acquirente, comprese quelle di trasferimento di proprietà, nonché ogni imposta ed onere previsti dalle vigenti disposizioni fiscali e tributarie. Nel caso in cui l'acquirente intenda usufruire di particolari trattamenti e/o agevolazioni fiscali, l'interessato dovrà far pervenire idonea documentazione entro il termine per il versamento del saldo prezzo. Il rogito di trasferimento della proprietà dovrà essere stipulato presso un Notaio indicato dall'aggiudicatario scelto fra gli iscritti al collegio notarile di Pordenone. Per la vendita verranno forniti i certificati di destinazione urbanistica per i terreni e gli attestati di Prestazione Energetica per gli immobili (se necessari), con spese che la procedura addebiterà all'acquirente.

Nel caso in cui la cessione preveda la facoltà di esercitare opzione per l'imponibilità ad IVA con applicazione del "reverse charge" ovvero altre opzioni di natura fiscale, le stesse saranno a mera scelta e discrezione della procedura concorsuale venditrice i beni.

La partecipazione alla vendita mediante deposito dell'offerta presuppone la conoscenza e l'incondizionata accettazione di tutte le condizioni di vendita indicate nel presente regolamento, nonché la presa visione dei beni, cosicché non saranno accolte contestazioni al momento o successivamente all'aggiudicazione.

Maggiori informazioni presso il Curatore dott. Norberto Paronuzzi, Via Ospedale Vecchio n. 3,
Pordenone, Tel. 0434.20094, email paronuzzi@associati.net.

Pordenone, 15.04.2021

Il Curatore del Fallimento
dott. Norberto Paronuzzi

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Norberto Paronuzzi', written in a cursive style.