

## TRIBUNALE DI PISTOIA

Concordato preventivo n. 7/2018 R.G.

Giudice delegato: dott. Sergio Garofalo

Commissario Giudiziale: dott. Ivo Vannini

### AVVISO DI CESSIONE DI AZIENDA

L'amministratore unico della Società, dott. Giuseppe Oriana,

- ritenuto di disporre la vendita del complesso aziendale facente parte del compendio concordatario, in esecuzione del decreto di omologazione;
- considerato che è pervenuta una offerta irrevocabile di acquisto dell'azienda da parte dell'attuale affittuaria per il prezzo di euro 5.800.000;
- ritenuto che sia necessario verificare l'esistenza sul mercato di offerte di acquisto dell'azienda migliorative rispetto a quella pervenuta;
- visto il parere favorevole del Commissario giudiziale del dì 11 gennaio 2025 e il nulla osta rilasciato dal Giudice delegato in data 13 gennaio 2025

#### **Premesso che**

- la Società in concordato preventivo, iscritto al n. 7/2018 R. C. P., omologato con decreto del Tribunale di Pistoia, datato 10 luglio 2019, è titolare del compendio aziendale sito in provincia di Pistoia, avente ad oggetto **(i)** tutti gli asset immateriali (come i marchi, il know-how e l'avviamento), **(ii)** tutti gli asset materiali (come il fabbricato strumentale per natura adibito all'esercizio dell'impresa, i macchinari e gli impianti di produzione, le attrezzature tecniche, gli arredi e i mobili da ufficio, i beni mobili registrati), **(iii)** tutti gli asset finanziari (come le partecipazioni sociali);
- il compendio aziendale è attualmente detenuto in affitto da altra società in forza di contratto stipulato con atto notarile dell'11 giugno 2024 innanzi al notaio dott. Carlo Speranzini (avente efficacia dal 12 giugno 2024), registrato in data 17 giugno 2024 n. 23009 serie 1t. Si precisa che tutti i beni del magazzino sono stati consegnati alla società affittuaria in base ad un contratto estimatorio, per consentire una rapida realizzazione di beni; sono stati trasferiti, altresì, tutti i rapporti pendenti e in particolare i rapporti di lavoro dipendente;
- nel compendio aziendale concesso in affitto vi sono attualmente n. 30 lavoratori dipendenti;
- con istanza datata 09 gennaio 2025, la Società ha chiesto al Commissario giudiziale di esprimere il proprio parere sulla vendita, delegando le relative operazioni al Notaio Banditore, individuato nella persona del dott. Vincenzo Gunnella; il Commissario giudiziale si è espresso in senso favorevole in data 11 gennaio 2025 e in data 11 gennaio 2025 ne è stata data notizia al Giudice delegato, che in data 13 gennaio 2025 ha rilasciato il nulla osta;
- tutti gli atti e contratti richiamati nel presente bando, unitamente ad ogni ulteriore informazione afferente al compendio aziendale, comprese le perizie dei beni e del complesso aziendale, sono a disposizione e reperibili presso il Notaio Banditore;

tutto ciò premesso, il Notaio Banditore, dott. Vincenzo Gunnella

**AVVISA**

che in data 25 febbraio 2025 alle ore 12,30 presso lo Studio del Notaio Banditore, dott. Vincenzo Gunnella, sito in Firenze, via Masaccio, n. 187, avrà luogo la procedura competitiva per la cessione del compendio aziendale indicato in premessa di titolarità della procedura.

## **1. OGGETTO DELLA VENDITA**

1.1. Il compendio aziendale oggetto della vendita è costituito esclusivamente dai seguenti beni e rapporti giuridici:

- (i)** tutti gli asset materiali mobiliari (come i macchinari e gli impianti di produzione, le attrezzature tecniche, gli arredi e i mobili da ufficio, i beni mobili registrati), come indicati nella perizia dell'ing. Robi Novelli e nell'allegato A del contratto di affitto, salvo dismissione o sostituzione;
- (ii)** tutti gli asset materiali immobiliari (come il fabbricato strumentale per natura adibito all'esercizio dell'impresa, i terreni) come da perizia dell'ing. Cortinois:

complesso industriale composto da n. 3 capannoni principali oltre locali accessori e piazzali dotati di indice di edificabilità residuo, terreni in aderenza al lotto edificato per i quali la proprietà ha già avviato la pratica per la trasformazione urbanistica ad aree destinate ad attività integrate con quella dell'Azienda e terreni a destinazione esclusivamente agricola.

Il complesso dei beni sopra descritti è attualmente censito come segue:

- Catasto Fabbricati di Lamporecchio (PT), Foglio 22, Cat. **D/1**, RC 43.424,00, via Cerbaia 334, Piani S1 – T – 1°;
- Catasto Terreni di Lamporecchio (PT), Foglio 22,
  - o part. 10, Vigneto, Cl.2 mq. 4.010;
  - o part. 105, semin. Cl. 2, mq. 480;
  - o part. 106 Bosco A Cl.1 mq 1.390;
  - o part. 363 Sem. arb. Cl.2 mq. 3.300;
  - o part. 542 Sem. Arb. Cl.2, mq. 1.465;
  - o part. 543 Sem. arb. Cl.2, mq. 955;
  - o part. 623 Vigneto Cl.2, mq. 445;
  - o part. 624 Uliv vigneto CL.2, mq. 145.

Per maggiori dettagli è disponibile la documentazione nell'apposita data room cui si accede previa richiesta come meglio specificato di seguito;

- (iii)** le autorizzazioni e certificazioni, per le quali è previsto il subentro, come indicate nell'allegato B del contratto di affitto;
- (iv)** i dipendenti indicati nell'allegato C del contratto di affitto, meno uno che è andato in pensione;
- (v)** tutti gli asset immateriali (come i marchi, i loghi, i domini, il know-how e l'avviamento) come indicati nell'allegato D del contratto di affitto;
- (vi)** i rapporti contrattuali indicati nell'allegato E del contratto di affitto;
- (vii)** tutti gli asset finanziari (come le partecipazioni sociali) come indicato nell'allegato F del contratto di affitto;
- (viii)** il contratto estimatorio allegato H al presente avviso, quale contratto pendente.

- 1.2. È escluso dal perimetro aziendale qualsivoglia altro bene e/o rapporto diverso rispetto a quanto sopra indicato, compresi a titolo meramente esemplificativo, debiti (anche ai sensi dell'art. 105, 4° comma, L. Fall.), diversi da quelli verso i dipendenti indicati ai numeri (iv) del precedente art. 1.1, che verranno trasferiti all'acquirente, crediti, contratti in corso diversi da quelli indicati ai numeri (vi) e (viii) del precedente art. 1.1, materie prime, semilavorati, prodotti finiti e merci in magazzino.
- 1.3. I beni che attualmente residuano nel contratto estimatorio (allegato H al presente avviso) dovranno essere acquistati dall'acquirente dell'azienda nei termini e alle condizioni indicate nel suddetto contratto. Il prezzo dei suddetti beni non è compreso nella presente vendita.
- 1.4. L'acquirente, che sia un soggetto diverso dall'attuale società affittuaria, ha il diritto e l'obbligo di acquistare dalla società affittuaria – cui corrisponde l'obbligo e correlato diritto della stessa affittuaria di cedere – tutti i beni dell'azienda, quali materie prime, semilavorati, prodotti finiti e merci in magazzino, esistenti nel patrimonio dell'affittuaria medesima al momento del trasferimento della proprietà e del possesso. I patti e le condizioni dello stipulando contratto estimatorio tra l'attuale affittuaria e il terzo acquirente dovranno essere i medesimi che sono stati convenuti tra la società venditrice e l'attuale affittuaria nel contratto estimatorio attualmente pendente. In particolare, il prezzo di acquisto dei suddetti beni che l'acquirente dell'azienda si obbliga a corrispondere all'affittuaria sarà pari al costo di acquisto che l'affittuaria ha sostenuto risultante dalle fatture dei relativi fornitori.

## **2. MODALITÀ DI VENDITA**

- 2.1. La vendita avverrà a cura del Notaio Banditore dott. Vincenzo Gunnella, mediante la Rete Aste Notarili – RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato ([www.notariato.it](http://www.notariato.it)).

## **3. MODALITÀ DI REGISTRAZIONE AL SISTEMA**

- 3.1. Per partecipare alla gara l'offerente, o un suo delegato (ivi compreso il soggetto che ha presentato offerta irrevocabile di acquisto), dovrà recarsi, entro le ore 12 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio Incaricato, in Firenze, via Masaccio, n. 187, o presso uno dei Notai periferici individuati sul sito [www.notariato.it](http://www.notariato.it), richiedendo telefonicamente un preventivo appuntamento, al fine di registrarsi al sistema, presentando un documento di identità in corso di validità, e in caso di offerta presentata a mezzo delegato, anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente.

## **4. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

- 4.1. L'offerta per l'acquisto dovrà contenere:
- a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico ed indirizzo e-mail dell'offerente-persona fisica; (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge);
  - b) ragione sociale, sede, codice fiscale, recapito telefonico ed indirizzo e-mail o PEC dell'offerente-persona giuridica;
  - c) è ammessa l'offerta per persona da nominare, ma, in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà indispensabile depositare presso il notaio Banditore, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, in originale o copia autenticata, la procura notarile di data anteriore a quella fissata per la vendita, rilasciata dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta; l'aggiudicazione altrimenti diverrà definitiva a nome di colui che ha

presentato l'offerta;

- d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta di euro 5.800.000 a pena di inefficacia dell'offerta;
  - e) gli estremi dei mezzi di pagamento della cauzione o della garanzia bancaria pari al 10% del prezzo base d'asta;
  - f) le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste, ove necessarie.
- 4.2. L'offerta deve essere accompagnata dal deposito:
- a) della cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Concordato preventivo n. 7/2018" oppure di garanzia bancaria a prima richiesta (di primario istituto bancario), con durata sino al 31 luglio 2025;
  - b) di una copia del documento di identità dell'offerente-persona fisica;
- 4.3. di una copia del documento di identità del legale rappresentante dell'offerente-persona giuridica, unitamente a copia dei documenti giustificativi della rappresentanza, ovvero delle delibere autorizzative, ove necessarie. L'offerta può essere presentata con modalità digitale: per la redazione dell'offerta in formato digitale si potrà utilizzare una postazione informatica riservata resa disponibile dallo stesso studio notarile dove è avvenuta la registrazione del soggetto;
- 4.4. L'offerta può essere presentata con modalità cartacea: per la redazione dell'offerta in formato cartaceo sarà necessario ritirare, presso lo studio notarile prescelto, il modulo per effettuare l'offerta stessa; le offerte in formato cartaceo possono essere consegnate, unitamente alla documentazione sopra indicata, in busta chiusa, solo presso lo studio del notaio Banditore; sulla busta dovrà essere indicato, dal Notaio ricevente, l'orario di deposito dell'offerta, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere una persona diversa dall'offerente registrato), e le altre indicazioni relative alla vendita.
- 4.5. La presentazione dell'offerta comporta l'effettiva conoscenza di quanto riportato nelle perizie in atto, negli altri documenti allegati e nel presente avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

## **5. PREZZO BASE DELLA VENDITA COMPETITIVA**

- 5.1. Il prezzo base per l'acquisto dell'intero compendio è pari a € 5.800.000,00 al netto di oneri fiscali e tributari di legge.
- 5.2. Le offerte di valore inferiore al prezzo base d'asta saranno ritenute non ammissibili, prive di effetto e considerate come non pervenute.
- 5.3. E' consentito detrarre dal prezzo di acquisto dell'azienda l'importo dei debiti verso i dipendenti alla data della cessione, trasferiti all'acquirente con il contratto di cessione d'azienda, risultanti dalle scritture contabili della cedente, a condizione che la cedente sia liberata dalle relative obbligazioni con un accordo in sede protetta ex art. 409 e 410 c. p. c..

## **6. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA**

- 6.1. L'esame delle proposte di acquisto, e l'eventuale gara, avverranno a cura del Notaio Banditore, presso il suo studio, in Firenze, via Masaccio, n. 187, il 25 febbraio 2025 alle ore 12:30 e seguenti del giorno sopra indiato:
  - a) in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta, si procederà all'aggiudicazione;
  - b) in presenza di più offerte, si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo di € 100.000;
  - c) ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta più alta, ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e

valide, all'offerta depositata per prima.

- 6.2. La partecipazione presso il Notaio periferico implica da parte dell'offerente l'accettazione del rischio di blackout informativo e la conseguente impossibilità di effettuare i rilanci e dunque con implicita rinuncia a qualsiasi pretesa in merito.

## **7. TRASFERIMENTO DEL BENE**

- 7.1. Ai sensi dell'art. 107, 4° comma, L. Fall., il Commissario giudiziale, anche su segnalazione del Notaio Banditore, può sospendere la vendita, ove, entro e non oltre 10 giorni dalla gara, pervenga formale offerta irrevocabile di acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo di aggiudicazione. In tal caso si procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con rilancio minimo di € 100.000, come sopra indicato. Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato in via definitiva a favore del soggetto che ha depositato l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10%.

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui all'art. 107 L. Fall., e solo previo deposito a mani del Notaio Banditore del saldo o del versamento dello stesso secondo le modalità che saranno comunicate in accordo con il Commissario giudiziale, il tutto entro il termine massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione in via definitiva, fermo restando il termine dei successivi 60 giorni per formalizzare la vendita.

Qualora l'aggiudicatario debba accedere ad un mutuo ipotecario per finanziare l'operazione di acquisto dell'azienda, il trasferimento del bene sarà effettuato contestualmente al versamento del saldo prezzo a mani del Notaio Banditore, il tutto non oltre il termine massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione in via definitiva.

- 7.2. In caso di inadempimento dell'aggiudicatario alle obbligazioni tutte conseguenti l'aggiudicazione ed indicate nel presente avviso di vendita, l'aggiudicatario dovrà ritenersi decaduto e tutte le somme percepite dalla procedura (e così, ad esempio, l'importo della cauzione versata) saranno tratti a titolo di danno, con riserva di maggiore quantificazione da parte della Procedura.

- 7.3. Entro 60 giorni dal versamento del saldo prezzo, dovrà essere stipulato l'atto formale di trasferimento dell'azienda. La stipula dell'atto di trasferimento dei beni in oggetto sarà affidata al Notaio Banditore con oneri (imposte, spese ed onorari) a carico dell'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula, a mezzo assegno circolare. Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario le spese di procedura RAN.

- 7.4. Sono a carico della procedura esclusivamente le spese di cancellazione dei gravami. In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nella misura e con modalità che saranno vigenti al momento del trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

## **8. ADEMPIMENTI CONSEGUENTI ALL'AGGIUDICAZIONE**

- 8.1. L'aggiudicatario sarà tenuto a compiere tutto quanto necessario – secondo le specifiche indicazioni fornite dal Notaio Banditore e/o dal Commissario giudiziale – ai fini del trasferimento dell'azienda e dei terreni oggetto del presente bando d'asta adoperandosi a dar corso a tutti gli adempimenti anche di carattere formale nel rispetto delle vigenti

prescrizioni di legge, anche per rendere opponibile ai terzi il trasferimento dei singoli beni aziendali (compresi i marchi) rispetto allo stato in cui attualmente si trovano.

8.2. La cessione dei beni ed i rapporti giuridici tutti (comprese eventuali certificazioni ed autorizzazioni amministrative necessarie per l'esercizio dell'attività di impresa e quant'altro), afferenti l'azienda oggetto della presente procedura competitiva, deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, escludendosi espressamente qualsivoglia responsabilità sul punto in capo alla procedura, ferma restando l'azione diretta dell'aggiudicatario nei confronti della Condittrice, per eventuali inadempimenti della stessa connessi all'azienda, anche successivi all'aggiudicazione del compendio.

8.3. In particolare, l'aggiudicatario, dà espresso atto:

- a) di avere perfetta conoscenza dei beni e dei rapporti giuridici tutti componenti l'azienda e dei terreni limitrofi, della loro idoneità all'uso cui sono destinati, ed esonera la procedura da ogni responsabilità al riguardo, esclusa qualsivoglia garanzia della procedura anche in ragione, a titolo meramente esemplificativo, di eventuali difetti o vizi occulti, condizioni di manutenzione, efficienza e funzionalità, idoneità all'uso etc.
- b) di esonerare la procedura da ogni responsabilità diretta o indiretta connessa con lo stato dell'azienda e con l'utilizzo di essa, e così in via esemplificativa e non esaustiva, con riguardo alla conformità alla vigente normativa in tema di sicurezza sul lavoro, di sicurezza ambientale, stato dei luoghi, e in generale alla conformità alle vigenti disposizioni normative in materia;
- c) di assumere a proprio esclusivo carico ogni onere, costo, spesa, anche derivante da provvedimenti delle autorità, inerenti all'eventuale messa a norma dell'azienda nel suo complesso o i singoli elementi che la costituiscono, esonerata la procedura da ogni qualsivoglia responsabilità in merito;
- d) di assumere altresì a proprio esclusivo carico, con esonero della procedura da ogni responsabilità relativa, ogni conseguenza di provvedimenti autoritativi che incidono, anche se inibendola, sull'esercizio dell'attività aziendale e/o dei singoli beni che la compongono;
- e) di assumere l'obbligo di rimborsare all'attuale affittuaria entro 30 gg. dalla data del rilascio dell'azienda (a) il 50% dei costi sostenuti per la manutenzione ordinaria dell'impianto di osmosi e del depuratore delle acque reflue, (b) le spese di manutenzione straordinaria che dovessero essere sostenute dall'affittuaria secondo i patti e le condizioni previsti nel contratto di affitto dell'azienda;
- f) di collaborare alla procedura di informazione e consultazione sindacale di cui all'art. 47 della legge n. 428/1990 che sarà attivata dalla società cedente prima della stipula del contratto di cessione dell'azienda;
- g) di assumere l'obbligo di corrispondere all'attuale affittuaria una somma pari al 100% del margine lordo di contribuzione relativo alla eccedenza del portafoglio ordini, che verrà consegnato alla data del trasferimento di azienda, rispetto a quello consegnato alla data di decorrenza del contratto di affitto.

## **9. REGIME FISCALE**

9.1. La vendita sarà soggetta all'imposta di registro per l'intero corrispettivo. La ripartizione del prezzo di aggiudicazione fra i vari beni, ai soli fini fiscali, avverrà in proporzione al valore di stima, al netto delle passività accollate dall'acquirente, risultanti dalle scritture contabili della cedente. È prevista l'applicazione di differenti aliquote (9% per

- i beni immobili e 3% per i beni mobili);
- 9.2. Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita ed aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario.
- 9.3. Sono a carico della procedura esclusivamente le spese di cancellazione dei gravami. In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nella misura e con le modalità che saranno vigenti al trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

#### **10. CONTATTI E CONSULTAZIONE DOCUMENTAZIONE**

- 10.1. Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Notaio Banditore, dott. Vincenzo Gunnella, con studio in Firenze, via Masaccio, n. 187, tel. 055-5001900, e-mail [segreteria@gunnella.it](mailto:segreteria@gunnella.it) e sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).
- 10.2. La documentazione potrà essere consultata in un'apposita data room, previa richiesta al Commissario giudiziale, dott. Ivo Vannini al seguente indirizzo di posta elettronica certificata: [ptcp72018@procedurepec.it](mailto:ptcp72018@procedurepec.it) (riceve esclusivamente da indirizzi di P.E.C.) o, soltanto per richieste provenienti dall'estero, al seguente indirizzo di posta elettronica: [cp72018pistoia@yahoo.com](mailto:cp72018pistoia@yahoo.com). Le richieste e ogni altra comunicazione avente ad oggetto la procedura competitiva dovranno essere scritte in italiano.
- 10.3. La visita dell'azienda sarà consentita previo appuntamento, da chiedere in forma scritta come sopra indicato, concordato con il Commissario giudiziale e con l'amministratore unico; sono garantite le visite a partire dal 22 gennaio 2025 e fino al 22 febbraio 2025.

Firenze, 14 gennaio 2025

Il Notaio Banditore  
(dott. Vincenzo Gunnella)