

Dott.ssa ROMBOLI SILVIA
Dottore Commercialista – Revisore Contabile
Via Baldini 4/A – 47034 Forlimpopoli (Fc)
Tel. 0543/74 53 87 – Fax 0543/47 14 55

TRIBUNALE DI FORLI'

Concordato preventivo: **NUOVA SALTEMI S.P.A. n. 12/2019**

Decreto di omologa: **22/12/2020 pubblicato il 28/12/2020**

Giudice delegato: **Dott.ssa Barbara Vacca**

Commissario Giudiziale: **Avv. Giovanni Battista Ghini**

Liquidatore Giudiziale: **Dott.ssa Silvia Romboli**

**Avviso di vendita telematica asincrona
ai sensi degli artt. 107 – 108 L.F.**

CESSIONE COMPETITIVA DEL COMPENDIO AZIENDALE

“GRAND HOTEL TERME DELLA FRATTA”

La sottoscritta **Dott.ssa Silvia Romboli**, liquidatore giudiziale del Concordato in epigrafe, in conformità al Piano delle Attività di Liquidazione, intende espletare una procedura competitiva finalizzata alla vendita a società o persone fisiche del ramo d'azienda GRAND HOTEL TERME DELLA FRATTA e, pertanto:

- visto l'art.390 (Disciplina transitoria) del Codice della Crisi di Impresa (D.lgs. 14/2019);
- visto l'art. 105 e seguenti della Legge Fallimentare;
- visto il Piano delle attività di liquidazione, nonché le successive integrazioni a tale Piano, inviati al Comitato dei Creditori, al Commissario Giudiziale ed unitamente al parere di quest'ultimo inviato al Giudice Delegato;
- visto il quadro delle iniziative finalizzate al realizzo dell'attivo, in esecuzione del piano concordatario approvato ai sensi dell'art. 177 L.F., e la conseguente intenzione di procedere alla vendita,

Dott.ssa ROMBOLI SILVIA
Dottore Commercialista – Revisore Contabile
Via Baldini 4/A – 47034 Forlimpopoli (Fc)
Tel. 0543/74 53 87 – Fax 0543/47 14 55

con modalità competitive, del ramo d'azienda sinteticamente identificato nel seguito, rinviando per una migliore e più completa descrizione, alle perizie e relative integrazioni redatte dalla dott.ssa Vegni e dall'arch. Giancarlo Gatta;

- vista la necessaria osservanza degli artt. da 105 a 108 ter L.F., in quanto compatibili, richiamata nel decreto di omologa del concordato,

AVVISA

che il giorno 31 luglio 2024 alle ore 12.00 tramite la piattaforma di “EDICOM FINANCE SRL” (www.garavirtuale.it) si procederà alla apertura delle buste contenenti le offerte e successiva vendita con modalità telematica asincrona, in unico lotto (LOTTO N° 1), del ramo d'azienda, di proprietà della società NUOVA SALTEMI S.P.A. , avente ad oggetto l'attività di ricezione alberghiera, di ristorazione e quella di bar, nonché la gestione dello stabilimento termale, comprensiva di erogazione di servizi sanitari e poliambulatori, meglio descritto nella perizia redatta dall'arch. Giancarlo Gatta e dalla dott.ssa Valeria Vegni, (All.n. 1- 2) che è consultabile anche collegandosi al sito www.asteanunci.it.

1. COMPENDIO AZIENDALE OGGETTO DELLA VENDITA

Il ramo d'azienda in questione comprende i terreni e fabbricati di proprietà della società NUOVA SALTEMI S.p.a. costituenti l'intero complesso alberghiero sito in località Fratta Terme del Comune di Bertinoro, nonché l'insieme dei beni mobili, specificatamente inventariati (All. n.3) e funzionali allo svolgimento dell'attività di ricezione alberghiera, all'attività di ristorazione e a quella di bar, nonché alla gestione dello stabilimento termale, comprensiva di erogazione di servizi sanitari e poliambulatori .

I fabbricati sono localizzati in una area di circa 150.000 mq attrezzata a parco e a servizio delle attività termali.

L'edificio principale, denominato “padiglione Mercuriali”, è stato oggetto di una radicale ristrutturazione, ospita le funzioni ricettive e termali del complesso.

La valutazione delle consistenze edilizie e dei valori immobiliari riguarda l'edificio principale e i terreni circostanti, in quanto le restanti porzioni di fabbricati sono identificabili come rovine senza valore economico.

Dott.ssa ROMBOLI SILVIA
Dottore Commercialista – Revisore Contabile
Via Baldini 4/A – 47034 Forlimpopoli (Fc)
Tel. 0543/74 53 87 – Fax 0543/47 14 55

L'edificio si inserisce in un vasto parco termale, di circa 42.000 mq, che confina con la parte boschiva dove è attualmente presente un "parco tematico" di circa 75.000 mq e un altro appezzamento di terreno di circa 30.000 mq in cui è ubicata una casa colonica in rovina.

Il centro termale dispone di una piscina di acqua sulfurea e di un percorso tematico per il wellness e i trattamenti fisioterapici, forniti anche in convenzione con il Servizio Sanitario Nazionale.

Il GRAND HOTEL TERME DELLA FRATTA è un hotel a 4 stelle identificato come "Padiglione Mercuriali", un edificio risalente agli anni Trenta del Novecento, vincolato dalla Soprintendenza dei Beni Culturali (trascrizione del vincolo in data 31 maggio 2005, art.6451) che è stato oggetto circa dieci anni orsono, di un radicale intervento di recupero, sia per la parte edilizia che per le dotazioni impiantistiche.

La dotazione alberghiera consiste in 64 camere doppie, (di cui 29 confort, 30 superior e 4 plus), una suite, ristorante, bar, cucine e locali di servizio. Le dotazioni impiantistiche non sono al momento funzionanti in quanto il 16 maggio 2023 il Rio Salso che lambisce i perimetri del parco, a causa delle copiose piogge è esondato e l'acqua unita al fango ha invaso parte del parco comprendendo le fonti. Sono stati così completamente alluvionati diversi locali interrati dell'hotel dove sono contenuti la maggior parte dei locali tecnici che controllano il centro termale mandandoli fuori uso e non recuperabili. Allagata è risultata anche la centrale termica, anch'essa irrecuperabile, come anche la cabina ENEL.

Sono rimasti altresì compromessi l'impianto d'allarme e quello antincendio (il cui certificato prevenzione incendio è peraltro ad oggi scaduto); in funzione c'è l'impianto di stoccaggio dei fanghi che viene periodicamente verificato e manutentato. (All.n. 04).

In merito ad eventuali contributi che potranno essere erogati sulla base di quanto previsto dall'Ordinanza del Commissario Straordinario alla ricostruzione nel territorio delle Regioni Emilia - Romagna, Toscana e Marche n. 11/2023 (All.n. 05) e/o di successive precisazioni, la società NUOVA SALTEMI S.p.a. in concordato , si riserva di presentare domanda per il riconoscimento dei contributi relativi al ripristino dei danni subiti dall'alluvione per la somma corrispondente alle spese di somma urgenza sostenute dalla procedura per la tutela del compendio immobiliare a fronte degli eventi alluvionali di maggio 2023.

L'acquirente del ramo d'azienda, sulla base di quanto disposto dalle specifiche indicazioni commissariali, potrà invece presentare autonoma istanza per il riconoscimento dei contributi relativi agli

ulteriori lavori di ripristino che potrà svolgere, dichiarando contestualmente di volere continuare ad esercitare l'attività di gestione dello stabilimento termale. Per le condizioni di accesso ai contributi si rimanda integralmente all'Ordinanza commissariale n. 11/2023 e alla specifica risposta ricevuta in data 01/03/2024 dalla struttura commissariale (All.n.5 bis).

I beni mobili compresi nel ramo d'azienda sono composti da impianti generici e specifici, attrezzature, mobili, arredi e automezzi, (All.n. 03); i beni mobili suindicati sono parte integrante del ramo d'azienda costituito dallo stabilimento termale e si prevede siano oggetto di vendita congiuntamente all'Hotel cui si riferiscono.

Il GRAND HOTEL TERME DELLA FRATTA è titolare della Concessione di acque minerali e termali perpetua denominata "Sorgenti della Fratta" (Det. Prov. Forlì Cesena n°1059 del 14/05/2012) e della concessione di acque minerali e termali Temporanea, denominata "Temporanea della Fratta, per la quale la Concessione trentennale, che aveva scadenza 14/07/2020 (Det. Prov. Forlì Cesena n°1059 del 14/05/2012). A seguito della apertura della procedura di concordato preventivo in continuità aziendale indiretta, cui ha fatto seguito lo stato di emergenza sanitaria da Covid 19 e successivamente lo stato di emergenza derivante dagli eventi alluvionali del maggio 2023, Arpae ha concesso varie proroghe tecniche della concessione, che con comunicazione ARPAE del 22/04/2024 - trasmissione Det. – AMB-2024-2024 del 22/04/2024 è stata prorogata a tutto il 31/12/2024. (All.n. 06)

Il *Ramo di Azienda Fratta* esercita la propria attività in base alle seguenti autorizzazioni:

1. Autorizzazione a subentrare nell'autorizzazione prot. n. 10915 del 09/07/07 per esercitare l'attività alberghiera, rilasciata dal Comune di Bertinoro in data 16/10/2007, protocollo n.15873;
2. SCIA per Apertura Commercio Alimenti Confezionati pervenuta al Comune di Bertinoro in data 08/08/2017, prot. n.31464;
3. Autorizzazione all'utilizzo della sorgente denominata "Tettuccio Romagnolo", per la terapia idropinica, rilasciata dal Comune di Bertinoro in data 25/01/2011, protocollo n.1171 (il presente provvedimento costituisce integrazione dell'autorizzazione prot. n. 15791 del 15/10/07 insieme con l'autorizzazione prot. n. 14538 del 07/09/10);
4. Autorizzazione all'esercizio della struttura sanitaria denominata "Poliambulatorio Privato dello Stabilimento Termale Grand Hotel Terme della Fratta" e "Presidio di medicina Fisica e Riabilitativa",

Dott.ssa ROMBOLI SILVIA
Dottore Commercialista – Revisore Contabile
Via Baldini 4/A – 47034 Forlimpopoli (Fc)
Tel. 0543/74 53 87 – Fax 0543/47 14 55

- rilasciata dal Comune di Bertinoro in data 01/02/2008, protocollo n.1608 (il presente provvedimento costituisce integrazione dell'autorizzazione prot. n.15791 del 15/10/2007);
5. Autorizzazione all'utilizzo della sorgente denominata "Pozzo Ferruginosa", per la idropinoterapia, rilasciata dal Comune di Bertinoro in data 30/03/2012, protocollo n.4722 (il presente provvedimento costituisce integrazione dell'autorizzazione prot. n. 15791 del 15/10/07 e successive integrazioni);
 6. Autorizzazione all'utilizzo della sorgente denominata "Pozzo Perseveranza", per la balneo terapia, la cura delle malattie respiratorie e le irrigazioni vaginali, rilasciata dal Comune di Bertinoro in data 22/04/2013, protocollo n.6716 (il presente provvedimento costituisce integrazione dell'autorizzazione prot. n. 15791 del 15/10/07 e successive integrazioni);
 7. Autorizzazione all'utilizzo della sorgente denominata "Pozzo Perseveranza", per la balneo-fangoterapia, ed all'utilizzo della "Fonte Sulfurea Rinfrescativa" per la terapia inalatoria e le insufflazioni endotimpaniche, rilasciata dal Comune di Bertinoro in data 25/09/2014, protocollo n.15606 (il presente provvedimento costituisce integrazione dell'autorizzazione prot. n. 15791 del 15/10/07 e successive integrazioni);
 8. Autorizzazione all'utilizzo in via definitiva delle acque salso-bromo-iodiche del pozzo "Ascensione" e del pozzo "Passione" per le cure Fango Terapiche e l'utilizzo delle acque del pozzo "Ascensione" per le irrigazioni vaginali, rilasciata dal Comune di Bertinoro in data 07/09/2010, protocollo n.14538 (il presente provvedimento costituisce integrazione e modifica del punto 6) e del punto 2) dell'autorizzazione prot. n. 15791 del 15/10/07 e sostituisce la precedente autorizzazione temporanea prot. n. 16465 del 14/10/2009);
 9. Autorizzazione per la cura delle patologie indicate dai provvedimenti di riconoscimento delle proprietà terapeutiche delle acque quali la Balneo-Terapia, le Irrigazioni Vaginali, le Terapie Idropiniche, le cure per le malattie respiratorie, il ciclo per le malattie dermatologiche, la Fango-terapia, le cure per la sordità rinogena e le cure per le Vasculopatie Periferiche, rilasciata dal Comune di Bertinoro in data 15/10/2007, protocollo n.15791;
 10. Autorizzazione n. 62 ad esercitare l'attività somministrazione di alimenti e bevande comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione nel locale aperto al pubblico all'interno della struttura alberghiero-termale (509 mq), rilasciata dal Comune di Bertinoro in data 16/10/2007, protocollo n.15875;

Dott.ssa ROMBOLI SILVIA
Dottore Commercialista – Revisore Contabile
Via Baldini 4/A – 47034 Forlimpopoli (Fc)
Tel. 0543/74 53 87 – Fax 0543/47 14 55

11. Autorizzazione a subentrare nell'autorizzazione sanitaria n. 948 del 09/07/2007, per svolgere attività di ristorante nello stabilimento alberghiero termale, destinato alla preparazione e somministrazione di alimenti e bevande a carattere permanente, rilasciata dal Comune di Bertinoro in data 16/10/2007, protocollo n.15878;
12. Autorizzazione alla prosecuzione delle cure Fango Terapiche in via temporanea ed definitiva per un periodo di due anni tramite l'utilizzo delle acque salso-bromo-iodiche provenienti dal pozzo "Ascensione" e dal pozzo "Salino Sulfurea, rilasciata dal Comune di Bertinoro in data 14/10/2009, protocollo n.16465 (il presente provvedimento costituisce integrazione e modifica del punto 6) dell'autorizzazione prot. n. 15791 del 15/10/07);
13. Autorizzazione n. 63, prot. n. 15859 in data 16 ottobre 2007 per la somministrazione di alimenti e bevande comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione nel locale (tipo bar) annesso al centro benessere della struttura alberghiera e subentro nell'autorizzazione sanitaria n. 950 del 9 luglio 2007 prot. n. 15860 in data 16 ottobre 2007 per svolgere attività di bar annesso al centro benessere dello stabilimento alberghiero-termale ubicato in Via Loreta n. 238;
- 14) Autorizzazione n. 64, prot. n. 15861 in data 16 ottobre 2007 per la somministrazione di alimenti e bevande comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione nel locale (tipo bar) annesso al centro benessere della struttura alberghiera e subentro nell'autorizzazione sanitaria n. 949 del 9 luglio 2007 prot. n. 15864 in data 16 ottobre 2007 per svolgere attività di bar annesso al centro benessere dello stabilimento alberghiero-termale ubicato in Via Loreta n. 238.

Fanno parte del **Ramo di Azienda "Grand Hotel Terme della Fratta"** i seguenti elementi:

- (i) la proprietà esclusiva dei locali facenti parte dell'Immobile sito in Bertinoro Località Fratta Terme (FC), Via Loreta n°238, nonché del relativo parco termale, meglio individuato nella perizia che si allega e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Bertinoro, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Forlì, come segue:

Foglio 46

- P.lla 111, sub.6 cat. D/4, Via Loreta n°238, piano S1-T, Rendita Euro 22.224,00;
- P.lla 111, sub.7 cat. D/2, Via Loreta n°238, piano 1-2-3-4, Rendita Euro 26.000,00;
- P.lla 111, sub.8 cat. D/1, Via Loreta, piano T, Rendita Euro 700,00;
- P.lla 111, sub.9 cat. D/1, Via Loreta, piano T, Rendita Euro 30,00;

Dott.ssa ROMBOLI SILVIA
Dottore Commercialista – Revisore Contabile
Via Baldini 4/A – 47034 Forlimpopoli (Fc)
Tel. 0543/74 53 87 – Fax 0543/47 14 55

- P.lla 111, sub.10 cat. D/1, Via Loreta, piano T, Rendita Euro 39,00;
- P.lla 111, sub.11 cat. A/10, Via Loreta n°238, piano T, Rendita Euro 307,29;
- P.lla 111, sub.12 area urbana 128 mq.;
- P.lla 111, sub.13 cat. D/4, Via Loreta n°238, piano T, Rendita Euro 3.850,00;
- P.lla 111, sub. 15 BCNC;
- P.lla 111, sub.16 BCNC;

con relativo parco termale distinto al Catasto Terreni del Comune di Bertinoro, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Forlì, come segue:

Foglio 46

- P.lla 111, Ente urbano, mq. 40580;

come risultante dalle planimetrie e alla documentazione allegata al presente bando;

(ii) il diritto di ingresso nella titolarità delle Autorizzazioni Comunali e/o licenze necessarie per l'esercizio dell'attività alberghiera, di ristorazione, di bar, attività termale e di tutte le altre indicate in premessa;

(iii) stigliature, arredi, corredi, materiali di consumo, attrezzature e impianti, sito web, elenco clienti e fornitori, convenzioni con l'Azienda Sanitaria Locale;

(iv) Tutti i contratti stipulati per l'esercizio dell'azienda, fra cui i contratti con i lavoratori dipendenti in essere alla data di consegna dell'azienda;

(v) Il debito per TFR, ratei ferie e permessi maturato sino all'atto del trasferimento del ramo d'azienda nei confronti dei dipendenti ad oggi ancora in forza all'azienda medesima, così come quantificato nella tabella allegata (All. n. 07) , oltre agli eventuali ulteriori debiti per TFR, ratei ferie e permessi e stipendi relativi all'ultimo contratto di affitto d'azienda , allo stato ancora non quantificabili, e che ci si riserva di comunicare agli interlocutori interessati in seguito e ovviamente precisato in sede di stipula del contratto di cessione d'azienda - resterà a carico del cessionario per la sola quota parte risultata insoddisfatta all'esito dei riparti operati nell'ambito della procedura concorsuale.

Il compendio aziendale oggetto di vendita è attualmente chiuso, a seguito della esondazione del Rio Salso che ha coinvolto diversi locali interrati dell'hotel dove sono contenuti la maggior parte dei locali tecnici che controllano il centro termale, per lo stato dei quali si rinvia alla perizia.

Dott.ssa ROMBOLI SILVIA
Dottore Commercialista – Revisore Contabile
Via Baldini 4/A – 47034 Forlimpopoli (Fc)
Tel. 0543/74 53 87 – Fax 0543/47 14 55

In merito all'immobile di proprietà compreso nel ramo d'azienda, si segnala la convenzione urbanistica sottoscritta in data 11 marzo 2016 con rep. 44 racc. 33, registrata a Forlì il 17/03/2016 al n 1968 con cui NUOVA SALTEMI S.p.a. ha assunto l'obbligo di

- cessione della quota di verde pubblico fuori comparto individuata al foglio 44 con le particelle n. 78, 111, 43, 75, 263, 265, 267, 269
- servitù di passaggio attraverso la passerella pedonale in legno in attraversamento del Rio Salso di collegamento con il centro sportivo;
- servitù di passaggio attraverso una porzione della particella 111 del foglio 46, in adiacenza alla particella 88, nella fascia di terreno già in uso al centro sportivo, per accesso alla passerella di cui sopra, già recintata e oggetto di frazionamento della superficie grafica di circa mq 330;
- servitù di passaggio all'interno del Parco termale per permettere ai mezzi comunali di effettuare la manutenzione dell'area a verde pubblico.

L'acquirente dell'azienda subentrerà in tali obblighi, salvo che non vi abbia già adempiuto NUOVA SALTEMI S.p.a. prima della stipula dell'atto di trasferimento della proprietà dell'azienda.

Alla data odierna si specifica che i contratti di lavoro subordinato in essere con l'azienda oggetto del presente bando, sono quelli meglio precisati nell'apposito allegato (All. n. 08) ; nella valutazione del ramo d'azienda non è stata attribuita alcuna valorizzazione al personale dipendente sulla base dell'aleatorietà del rapporto stesso.

Non saranno oggetto della cessione del compendio aziendale:

- a.** Tutti i crediti sorti prima dell'atto di trasferimento (consegna) dell'azienda;
- b.** Tutti i debiti, le obbligazioni, gli oneri e le passività maturate prima del suddetto atto di trasferimento (consegna) dell'azienda, ad eccezione del debito per TFR, ratei ferie e permessi maturati sino all'atto del trasferimento del ramo d'azienda per i dipendenti ancora in forza al medesimo, per la quota che non troverà eventualmente capienza in sede di Concordato, come già precisato sopra (*punto (v)*).

La cessione dell'azienda è soggetta a quanto previsto dall'art. 105 L.F. comma 4, in forza del quale è esclusa espressamente la responsabilità dell'acquirente per i debiti relativi all'esercizio dell'azienda sorti sino alla data di cessione della medesima.

La procedura competitiva di cui al presente bando, è finalizzata ad individuare, in base alla migliore offerta, l'aggiudicatario provvisorio del compendio aziendale in oggetto, fermo restando che

Dott.ssa ROMBOLI SILVIA
Dottore Commercialista – Revisore Contabile
Via Baldini 4/A – 47034 Forlimpopoli (Fc)
Tel. 0543/74 53 87 – Fax 0543/47 14 55

l'aggiudicazione diventerà definitiva e vincolante per l'offerente in virtù di quanto previsto dall'art. 105 L.F.

I beni e i rapporti giuridici tutti, (comprese certificazioni, licenze, autorizzazioni amministrative come richieste per l'esercizio dell'attività di impresa) afferenti l'azienda, meglio descritti nella relazione di stima redatta dal perito incaricato dott.ssa Valeria Vegni, che si è avvalsa dell'arch. Giancarlo Gatta per la stima dell'immobile e dei beni mobili, vengono ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, ben noti, conosciuti, visti e piaciuti ai partecipanti, escludendosi espressamente qualsivoglia responsabilità e/o garanzia in capo alla procedura concordataria.

I soggetti interessati, tramite la, e conseguentemente alla, partecipazione alla procedura competitiva liquidatoria di cui al presente bando, attestano di avere svolto con l'ausilio di propri consulenti tecnici, legali e contabili specializzati, un'accurata analisi tecnico-giuridica di tutti i beni e rapporti giuridici afferenti all'azienda nonché di tutti gli atti e gli allegati al presente bando.

Si precisa inoltre che gli immobili facenti parte del ramo d'azienda sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano a seguito dell'evento alluvionale, quale risultante anche dalla perizia del Geologo Dott. Ricci Alfredo in data 30 agosto 2023: quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità edilizia e urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dal perito.

Il complesso aziendale è alienato con il vincolo di interesse storico artistico, come trascritto dalla Soprintendenza in data 28 gennaio 2005, trascritto a Forlì il 31 maggio 2005, art.6451.

Eventuali violazioni alla normativa edilizia e/o urbanistica dovranno essere sanate secondo le prescrizioni dell'Autorità amministrativa, a cura e spese dell'aggiudicatario. Parimenti l'aggiudicatario è altresì onerato di ogni eventuale responsabilità ed obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera e delle acque dall'inquinamento.

2. PREZZO BASE

PREZZO BASE RAMO D'AZIENDA

€1.884.375,00 (unmilioneottocentottantaquattromilatrecentosettantacinque/00)

Offerta minima accettata:

€1.413.282,00 (unmilionequattrocentotredicimiladuecentottantadue/00)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo: Euro 10.000,00 (diecimila/00)

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Il prezzo base stabilito per l'acquisto dell'intero ramo d'azienda è pari ad €1.884.375,00 con possibilità di offerte in aumento dell'importo minimo di €10.000,00.

Il prezzo base è imputato alle diverse componenti aziendali, anche per gli effetti del Testo Unico delle disposizioni concernenti l'Imposta di Registro (D.P.R. n. 131 del 1986), come segue:

- €1.827.844,00 (immobile);

- € 56.531,00 (beni mobili);

Il prezzo base si deve ritenere al netto di ogni onere fiscale e tributario, nonché al netto del debito relativo ai lavoratori dipendenti maturato sino all'atto di trasferimento del ramo d'azienda, che resterà a carico del cessionario per la sola quota parte risultata insoddisfatta all'esito dei riparti operati nell'ambito della procedura concorsuale (*punto (v) sopra*)

L'imposta di registro e, in generale, tutte le imposte previste dalle vigenti disposizioni fiscali e tutte le spese, anche notarili, per la formalizzazione del trasferimento dell'azienda, relativi beni e rapporti giuridici saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario il quale sarà onerato altresì delle spese concernenti le formalità necessarie all'intestazione e trasferimento dei beni e rapporti giuridici tutti afferenti l'azienda oggetto del presente bando, attività che resterà, altresì, ad esclusivo onere dell'aggiudicatario.

Le offerte non potranno essere inferiori al 75% del prezzo base d'asta, (da intendersi con imposte ed oneri fiscali esclusi), restando inteso che eventuali offerte di valore inferiore saranno ritenute non ammissibili, prive di effetto e considerate come non pervenute.

L'offerta deve intendersi irrevocabile ed incondizionata e verrà intesa al netto degli oneri tutti fiscali, dell'imposta di registro e di trasferimento.

La vendita sarà effettuata con procedura competitiva mediante vendita telematica asincrona alle seguenti modalità e condizioni.

In ragione della sussistenza del vincolo di interesse storico artistico, come trascritto dalla Soprintendenza in data 28 gennaio 2005, trascritto a Forlì il 31 maggio 2005, art.6451, gli effetti dell'atto notarile di cessione dell'azienda saranno sospensivamente condizionati al mancato esercizio della prelazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività culturali, della Regione o altro ente pubblico territoriale competente, così come previsto dagli artt. 60 ss. d.lgs. n. 42 del 2004.

Il notaio provvederà notificare nei termini di legge alla competente Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici, l'atto di cessione unitamente alla denuncia contenente gli elementi richiesti dall'art. 59, comma 4, punti a), b), c) e d), d.lgs. n. 42 del 2004.

Agli effetti della denuncia di cui sopra e delle eventuali comunicazioni conseguenti, le parti eleggeranno domicilio presso lo studio del notaio.

La prelazione potrà essere esercitata dagli Enti aventi diritto nel termine di sessanta giorni dal ricevimento della denuncia, così come previsto dall'art. 61, comma 2, del più volte citato, d.lgs. n. 42 del 2004.

In pendenza della condizione sospensiva, l'atto resta totalmente improduttivo di effetti, ed è vietata la consegna.

Decorsi i termini di legge, le parti dovranno procedere, a spese dell'aggiudicatario, alla stipulazione dell'atto che accerti l'avveramento della predetta condizione sospensiva ovvero il suo mancato verificarsi nei quindici giorni successivi all'evento medesimo.

La sospensione degli effetti dell'atto non impedisce il pagamento dell'intero prezzo di aggiudicazione alla procedura, e del rimborso delle spese, contestualmente alla stipula dell'atto notarile di cessione. In caso di esercizio del diritto di prelazione da parte degli Enti aventi diritto, gli organi della procedura di concordato preventivo restituiranno il prezzo e le somme ricevute all'aggiudicatario, senza interessi, entro 15 giorni dalla comunicazione di esercizio del diritto di prelazione.

3. DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

3.1 Informazioni di sintesi

Dott.ssa ROMBOLI SILVIA
Dottore Commercialista – Revisore Contabile
Via Baldini 4/A – 47034 Forlimpopoli (Fc)
Tel. 0543/74 53 87 – Fax 0543/47 14 55

Termine presentazione offerte: ore 12.00 del giorno 30/07/2024.

Apertura delle buste: ore 12:00 del giorno 31/07/2024 successivamente all'apertura delle buste verrà aperta la gara.

Durata della gara: la gara terminerà alle ore 12.00 del giorno 01/08/2024. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Offerta minima per partecipare alla gara: euro € 1.413.282,00
(unmilionequattrocentotredicimiladuecentottantadue/00)

Si invitano gli interessati alla gara a prendere visione del D.M. 32/2015 e del “Manuale utente” pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (<http://pst.giustizia.it>).

L'offerta “telematica” dovrà avvenire tramite l'utilizzo del software web, realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico disponibile sul portale delle aste pubbliche (“<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>”).

Per la presentazione delle offerte si può accedere al portale del gestore della vendita telematica, raggiungibile al sito “<https://www.garavirtuale.it>”.

Per la presentazione dell'offerta è necessario essere muniti della casella di posta elettronica certificata identificativa rilasciata da un gestore indicato dal Ministero di Grazia e Giustizia ai sensi dell'art. 13 comma 4 del suddetto D.M. oppure, in alternativa, occorre munirsi di casella di posta elettronica certificata “tradizionale” (PEC) e del dispositivo di firma digitale con il quale firmare l'offerta.

Successivamente il modulo precompilato digitalmente andrà scaricato ed inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata offertapvp.dgsia@giustiziacert.it improrogabilmente entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita.

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del D.M. citato.

Di seguito le informazioni di dettaglio, che non sostituiscono o modificano quelle riportate nel decreto sopra citato.

3.2 Soggetti ammessi al deposito delle offerte

Chiunque, tranne il debitore e gli altri soggetti per legge esclusi dalla vendita, è ammesso a presentare offerta per l'acquisto del ramo di azienda, personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato) munito di procura.

Offerte depositate da altri soggetti non muniti di procura saranno dichiarate inammissibili.

3.3 Modalità di presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica collegandosi al portale del gestore della vendita (www.garavirtuale.it), in conformità a quanto stabilito dal D.M. 32/2015, art. 12 e segg. e depositate entro le ore 12.00 del giorno 30/07/2024, secondo le indicazioni riportate nel “Manuale utente” pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (consultabile all'indirizzo “<http://pst.giustizia.it>” sezione documenti, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”).

Il file dell'offerta telematica che sarà generato al termine della procedura di compilazione (che non dovrà essere alterato, né aperto, pena l'invalidazione del file e dell'offerta stessa) dovrà essere inviato all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

L'offerente, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito) utilizzando l'apposito servizio “Pagamento di bolli digitali” presente sul Portale dei Servizi Telematici consultabile all'indirizzo “<http://pst.giustizia.it>”, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta.

A tal proposito il Liquidatore Giudiziale qualora riscontri il mancato versamento dell'imposta di bollo digitale, provvederà alla regolarizzazione mediante versamento del tributo e della relativa sanzione in sostituzione dell'offerente.

Il costo della regolarizzazione è posto a carico dell'offerente e sarà detratto dal deposito cauzionale da questi versato.

In alternativa, l'offerente potrà dimostrare il versamento dell'imposta mediante consegna al Liquidatore Giudiziale entro 5 giorni dal termine della gara, di marca da bollo emessa anteriormente al deposito dell'offerta; in questo caso, il Liquidatore Giudiziale provvederà all'acquisizione agli atti di gara della marca da bollo.

Con la presentazione dell'offerta l'offerente dichiara implicitamente di avere letto l'avviso di vendita, la perizia di stima e gli allegati al presente bando e di essere edotto sui contenuti di tali documenti.

Il Liquidatore Giudiziale provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi al presente avviso.

3.4 Deposito cauzionale

L'offerente è tenuto al versamento, a titolo di cauzione, di un importo pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, che sarà in ogni caso trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto.

L'importo della cauzione, nella misura sopra indicata deve essere versato unicamente mediante bonifico bancario sul c/c intestato a Nuova Saltemi S.p.a. Concordato Preventivo n. 12/2019 con IBAN: IT42W0627067790CC0290264685.

Il bonifico con causale “Concordato preventivo NUOVA SALTEMI S.P.A. RG n.12/2019” dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro la giornata lavorativa precedente il termine fissato per presentare la domanda al fine di consentire la verifica del buon fine dell'accredito sul conto della procedura. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrata la presenza dell'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, le somme versate a titolo di cauzione, al netto degli eventuali oneri bancari e/o bolli, saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari a mezzo bonifico bancario entro 15 giorni dal termine della gara sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

3.5 Contenuto dell'offerta

Dott.ssa ROMBOLI SILVIA
Dottore Commercialista – Revisore Contabile
Via Baldini 4/A – 47034 Forlimpopoli (Fc)
Tel. 0543/74 53 87 – Fax 0543/47 14 55

L'offerta di acquisto è irrevocabile ai sensi dell'art.571 comma 3° c.p.c per l'intero ramo di azienda, e deve riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato D.M., i seguenti dati, con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica.

- i dati identificativi dell'offerente (non sarà possibile intestare l'azienda a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), con espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso cui pende la procedura;
- l'anno ed il numero della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;

L'espressa dichiarazione di aver preso visione delle condizioni e di ogni altra clausola e/o previsione di cui al presente avviso di vendita, dei relativi allegati e della perizia di stima, nonché la specifica accettazione delle stesse;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della clausola di accollo del debito per TFR, ratei ferie e permessi e stipendi e della clausola sui criteri di determinazione di cui al *punto (v) sopra*;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il relativo versamento del prezzo, non superiore a 60 giorni;
- l'importo versato a titolo di cauzione dell'importo minimo del 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base) che sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicazione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla precedente lettera;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 del D.M. citato o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Dott.ssa ROMBOLI SILVIA
Dottore Commercialista – Revisore Contabile
Via Baldini 4/A – 47034 Forlimpopoli (Fc)
Tel. 0543/74 53 87 – Fax 0543/47 14 55

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard IS= 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica, dovrà essere allegata visura o certificato del registro delle imprese (aggiornato alla data di presentazione dell'offerta) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

Documenti da allegare all'offerta (anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi)

- attestazione di bonifico comprovante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta);
- documento di identità e codice fiscale dell'offerente;
- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- procura speciale o copia autenticata della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- dichiarazione di aver preso completa visione dell'avviso di vendita, degli allegati e della perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti;
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il Liquidatore Giudiziale procederà alla deliberazione sulle offerte stesse con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica:

qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

In caso di pluralità di offerte:

qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili, subito dopo la deliberazione sulle stesse il Liquidatore Giudiziale provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente.

3.6 Svolgimento della gara telematica asincrona

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte ed esaminate nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Il Liquidatore Giudiziale, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà immediatamente alla gara sull'offerta più alta, che terminerà alle ore 12 del giorno 01/08/2024; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito nell'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 15 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 15 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà aggiudicato dal Liquidatore Giudiziale a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla

base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il Liquidatore Giudiziale disporrà la vendita a favore del migliore offerente.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti o mancanza di offerte, il Liquidatore Giudiziale procederà all'aggiudicazione in favore della migliore offerta e per la individuazione della stessa si terrà conto gradatamente:

dell'entità del prezzo offerto;

dell'ammontare della cauzione prestata;

del minor termine previsto per il versamento del prezzo;

nel caso in cui le offerte siano tutte equiparabili in base ai criteri sopra indicati il bene verrà aggiudicato a chi avrà depositato per primo l'offerta di acquisto, come risultante dal deposito telematico.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art. 15 del D.M. n. 32/2015.

3.7 Irrevocabilità dell'offerta

L'offerta presentata è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente per l'ipotesi di mancata adesione alla gara anche qualora questi non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

3.8 Sospensione della vendita

L'aggiudicazione successiva alla gara dovrà considerarsi provvisoria in quanto il liquidatore giudiziale sospenderà la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (diecipercento) del prezzo di aggiudicazione, debitamente cauzionata ai sensi dell'articolo 107 comma 4 L.F., entro 10 giorni dall'aggiudicazione provvisoria. Della sospensione il liquidatore giudiziale darà immediata notizia all'aggiudicatario.

All'esito delle procedure sopra descritte il Giudice Delegato verrà informato mediante il deposito della relativa documentazione ex-art. 107 c. 5 L.F. a cura del Liquidatore Giudiziale; il Giudice Delegato potrà sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi atti ad impedire il

perfezionamento della vendita stessa, quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato ex art. 108 L.F.

4. VERSAMENTO DEL PREZZO E TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA'

L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato al "Concordato preventivo Nuova Saltemi S.p.a. n. 12/2019 con IBAN: IT42W0627067790CC0290264685, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'eventuale ammontare dell'I.V.A., imposte di registro, o altre imposte afferenti il trasferimento di titolarità, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Liquidatore Giudiziale dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione, provvedendo contestualmente a darne comunicazione all'aggiudicatario all'indirizzo PEC utilizzato per la presentazione dell'offerta.

L'importo della cauzione potrà essere detratto dal prezzo di acquisto ma in questo caso l'aggiudicatario sarà onerato di sostenere tutti i relativi costi al trasferimento della proprietà del bene.

Ove non detratto dal versamento del prezzo la cauzione sarà restituita al momento del trasferimento della proprietà e previo pagamento delle spese dell'atto di compravendita.

Il Liquidatore Giudiziale stipulerà l'atto di vendita nelle ordinarie forme privatistiche con l'aggiudicatario definitivo del bene.

La stipula dell'atto di vendita avverrà presso il Notaio che verrà indicato dalla procedura, successivamente all'integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione.

Il trasferimento di proprietà avverrà esclusivamente in favore dell'aggiudicatario.

Gli effetti del trasferimento saranno subordinati alla condizione sospensiva del mancato esercizio della prelazione legale degli Enti legittimati ai sensi del d.lgs. n. 42 del 2004, come in precedenza evidenziato.

L'aggiudicatario ai sensi e per gli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i dichiarandosi edotto sul contenuto dell'avviso di vendita e sulla descrizione desumibile dalla perizia - e dalla documentazione ad essa allegata - in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente il Liquidatore Giudiziale dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza.

Nel caso di mancato pagamento nei termini per colpa o dolo dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno.

Inoltre, tutte le spese inerenti il trasferimento dell'azienda, fiscali e non, comprese le spese notarili, di registrazione, trascrizione, vulture, ed accessorie (elenco indicativo e non esaustivo) sono poste a carico dell'aggiudicatario.

In caso di inadempienza verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, con conseguente confisca della cauzione che verrà così definitivamente incamerata nell'attivo concordatario.

Il contratto di trasferimento della proprietà dell'azienda avrà contenuto conforme all'offerta dell'aggiudicatario definitivo. Nell'atto di trasferimento sarà specificato che:

la cessione avviene in via di alea ai sensi dell'art.1469 C.C. senza che la procedura presti alcuna garanzia sull'azienda, con espressa esclusione delle garanzie per evizione totale e/o parziale, delle garanzie e responsabilità in ordine ad eventuali vizi e difetti dei beni aziendali, alla mancanza di qualità, al loro stato di conservazione e di funzionamento, al valore economico delle singole componenti, inclusi i contratti oggetto di subentro ex art. 2558 C.C. e ad eventuali insussistenza o minusvalenza di attivo, ovvero sopravvenienze passive che emergessero successivamente alla data del trasferimento;

ogni spesa, tassa, imposta e onere, anche notarile, inerente alla cessione di ogni componente dell'azienda sarà a carico esclusivo del cessionario.

È esclusa ogni e qualsivoglia garanzia per vizi sui beni che compongono il ramo d'azienda e per il buon funzionamento degli stessi.

L'aggiudicatario rinuncia, per la stessa partecipazione alla vendita, a far valere in futuro nei confronti della procedura concorsuale qualsiasi eccezione, pretesa, richiesta, contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità, consistenza, sussistenza dei beni costituenti il ramo d'azienda oggetto della presente vendita.

Come disposto dall'art.107 L.F., prima del completamento delle operazioni di vendita, sarà notificato avviso a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio sui beni stessi.

5. CONSEGNA DELL'AZIENDA

La consegna dell'azienda potrà avvenire solo una volta che sia decorso il termine per l'esercizio del diritto di prelazione di cui al d.lgs. n. 42 del 2004, ai sensi dell'art.61 del medesimo d.lgs. n. 42 del 2004, secondo i tempi e le modalità che saranno indicate dal Liquidatore Giudiziale, in modo da assicurare, tra l'altro, la continuità dell'attività aziendale fino al perfezionamento del trasferimento del ramo d'azienda. In ipotesi in cui il trasferimento del ramo d'azienda al migliore offerente richieda l'espletamento di accordi – collettivi ed individuali -in sede sindacale nel pieno rispetto di tutte le disposizioni di legge in materia, tali adempimenti dovranno essere formalizzati entro e non oltre il termine perentorio di 20 giorni successivi alla definitiva aggiudicazione così come sarà comunicata dal Liquidatore Giudiziale, a pena di decadenza dalla relativa aggiudicazione.

L'aggiudicatario sarà tenuto a compiere tutto quanto necessario, ottemperando alle indicazioni fornite dal Liquidatore Giudiziale, ai fini del trasferimento (sia materiale che giuridico) dell'azienda oggetto del presente avviso d'asta e dei singoli rapporti giuridici ricompresi nella stessa, adoperandosi a dar corso a tutti i necessari adempimenti anche di carattere formale nel rispetto delle vigenti prescrizioni di legge, che resteranno ad esclusivo onere, carico e costi dell'aggiudicatario.

6 . CANCELLAZIONE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche e pignoramenti, ivi inclusa la trascrizione del decreto di omologa) potranno essere cancellate, a cura e spese dell'aggiudicatario, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo ed il trasferimento della proprietà, una volta decorsi i termini per l'esercizio della prelazione di cui al d.lgs. n. 42 del 2004.; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust) anche ove inopponibili.

7. CONDIZIONI DI VENDITA E GARANZIE

La presente vendita deve intendersi come vendita forzata e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivanti da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti e/o macchinari e/o attrezzature, anche se occulti e

Dott.ssa ROMBOLI SILVIA
Dottore Commercialista – Revisore Contabile
Via Baldini 4/A – 47034 Forlimpopoli (Fc)
Tel. 0543/74 53 87 – Fax 0543/47 14 55

comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla procedura concorsuale, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo già stata applicata una riduzione del valore.

Eventuali beni strumentali presenti nel complesso aziendale non rispondenti alle normative attualmente vigenti in materia, ove compresi in inventario, verranno considerati oggetto del contratto unicamente quali beni "da rottamare", con esclusione di qualunque responsabilità della Procedura per l'ipotesi di utilizzo degli stessi da parte del cessionario. In particolare, per gli eventuali beni non conformi alle normative sulla sicurezza, privi di marchio CE, è fatto obbligo all'aggiudicatario di procedere, a propria esclusiva cura, onere e rischio, alla loro messa a norma ovvero, nel caso in cui ciò non risulti possibile, al loro smaltimento nelle forme di legge.

Trattandosi di vendita forzata, la stessa avverrà alla condizione "visto e piaciuto" e pertanto non sarà soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; Gli oneri connessi all'eventuale necessità di adeguamento dei macchinari e impianti alle normative di legge resteranno a carico dell'aggiudicatario.

È esclusa ogni garanzia relativa al buon funzionamento dei beni oggetto della presente cessione.

L'aggiudicatario rinuncia, per la stessa formulazione dell'offerta irrevocabile di acquisto, a far valere in futuro nei confronti della procedura qualsiasi eccezione, pretesa, richiesta, contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità, consistenza, sussistenza dei beni oggetto della presente vendita. La Procedura è altresì esonerata da ogni responsabilità per l'esistenza di qualsivoglia diritto di terzi.

8. COMUNICAZIONE AI CREDITORI IPOTECARI

Verrà data notizia, mediante notificazione da parte del Liquidatore Giudiziale a mezzo di posta elettronica certificata a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio, dell'ordinanza di vendita prima del completamento delle operazioni di vendita.

9. PUBBLICITA'

Nella procedura di vendita verrà garantita idonea pubblicità da effettuarsi attraverso pubblicazione

Dott.ssa ROMBOLI SILVIA
Dottore Commercialista – Revisore Contabile
Via Baldini 4/A – 47034 Forlimpopoli (Fc)
Tel. 0543/74 53 87 – Fax 0543/47 14 55

dell'estratto di vendita sul portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché sulle piattaforme Edicom Finance Srl, Aste Giudiziarie in linea Spa e Asta Legale.net Spa.

10. DISPOSIZIONI FINALI

Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del ramo di azienda in vendita così come indicato negli atti messi a disposizione dal Liquidatore Giudiziale nonché di procedere ad attenta lettura del presente bando, della perizia e di tutti gli allegati tecnici.

Il Liquidatore Giudiziale si riserva la facoltà di recedere in qualsiasi momento dalla presente procedura competitiva qualunque sia il suo stato di avanzamento, e di sospendere, interrompere o modificare i termini e le condizioni della procedura competitiva stessa, senza che perciò gli offerenti possano avanzare nei loro confronti una pretesa titolo di risarcimento o di indennizzo né ad altro alcun titolo.

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo Studio del liquidatore giudiziale del Concordato Preventivo n. 12/2019, Dott.ssa Silvia Romboli con studio in Forlimpopoli (FC), Via Baldini n. 4/A, tel. 0543/745387, e-mail: silviaromboli@pragmast.it oppure cpo12.2019forli@peconcordati.it .

Per le richieste di visita ed ogni altra ulteriore informazione, i soggetti interessati potranno rivolgersi ad NPLs RE_Solutions, al numero 800 913 057 o all'indirizzo mail info@nplsre.it.

Quanto al compenso per le attività ausiliarie di assistenza alla liquidazione, l'aggiudicatario entro 30 gg dall'aggiudicazione (definitiva) a pena di decadenza della stessa, dovrà versare a favore di Npls RE_Solutions, secondo le modalità trasmesse in sede di aggiudicazione, l'importo calcolato con metodo regressivo per scaglioni sul valore di aggiudicazione (pari al 2% oltre oneri di legge fino ad € 1.750.000,00, all' 1,5% per importi da € 1.750.000,00 fino ad € 3.500.000,00 e all' 1% per gli importi superiori) e su ogni singola frazione del valore verrà applicata la relativa percentuale di compenso oltre oneri di legge.

Dott.ssa ROMBOLI SILVIA
Dottore Commercialista – Revisore Contabile
Via Baldini 4/A – 47034 Forlimpopoli (Fc)
Tel. 0543/74 53 87 – Fax 0543/47 14 55

Il compenso totale spettante a Npls RE_Solutions, dato dalla somma dei singoli importi calcolati per ogni scaglione, non sarà dovuto dai soggetti che alla data del 24/06/2024 abbiamo già manifestato l'interesse all'acquisto a mezzo pec agli Organi della Procedura ed a condizione che le offerte da questi presentate siano le sole depositate.

Li, 25/06/2024

Il Liquidatore Giudiziale
Dott.ssa Silvia Romboli

Allegati:

- 1) Relazione di stima ramo d'azienda dott.ssa Vegni e relativa integrazione - Stima complesso immobiliare arch. Gatta e relativa integrazione;
- 2) Stima beni mobili arch. Gatta;
- 3) Stima lavori da eseguire per rimessa in pristino impianti immobile e fonti termali;
- 4) Elenco dipendenti in forza all'atto della stesura del bando;
- 5) Ordinanza del Commissario straordinario alla ricostruzione n. 11/2023 e successiva risposta al caso specifico;
- 6) Proroga tecnica alla Concessione temporanea della Fratta;
- 7) Debito per tfr e ratei ferie e permessi maturati dipendenti (ad esclusione di quelli eventualmente riferiti all'ultimo contratto di affitto d'azienda);
- 8) Elenco contratti di lavoro subordinato.

Dott.ssa ROMBOLI SILVIA
Dottore Commercialista – Revisore Contabile
Via Baldini 4/A – 47034 Forlimpopoli (Fc)
Tel. 0543/74 53 87 – Fax 0543/47 14 55