

TRIBUNALE DI SASSARI

Fall. 14/2022

FALLIMENTO BAAS S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Fiorentini

Curatore Dott. Efsio Mereu

DISCIPLINARE DI VENDITA DI AZIENDA

Sita in Sassari, Via Barzini, 1

^^^^^^

TERZO ESPERIMENTO DI VENDITA

^^^^^^^^^^

Il Curatore intende porre in vendita **in unico lotto**, secondo le condizioni di cui al presente

DISCIPLINARE

il seguente **COMPLESSO AZIENDALE** sito in Sassari, via Barzini, 1 esercente l'attività di costruzioni di edifici residenziali e non residenziali, nonché la realizzazione di opere pubbliche edili.

Detto ramo di azienda è oggi detenuto - in forza di un contratto di affitto - da altra società con decorrenza dal 1° dicembre 2021; il contratto di affitto scadrà il 30 novembre 2027, con proroga tacita di triennio in triennio.

Il complesso aziendale comprende anche i seguenti beni mobili:

Descrizione bene
Martello Promove XP 250
PC Lenovo E50.00 XR3016THE - Monitor LCD 18.5 Asus VS197DE
Sega circolare tipo MA315LR Anno 2009 KW 1.84 N° Serie 13 volt 220
Macchina tagliaferro elettrica
N 10 pannelli in legno da 30 per cassetta
N 6 pannelli in legno da 35 per cassetta
Trabatello
Scala a forbice
Ventosa industriale per pavimenti
Pinza meccanica
Samsung LCD 28 T28E316 T2 HD Ready

Motosega Oleo Mac 410C
Recinzione mobile bassa 340*110h 4 tubi + base per recinz in cls
Compressore a cinghia Abac 3 Hp 1
Troncatrice Kapriol 2,2 Kw per laterizi
N. 2 box in lamiera zincata mt 2,70 x 2,60
N. 2 box in lamiera zincata mt 2,70 x 2,60
Monoblocco prefabbricato coibentato dimens 238*216*270h cm
Attrezzatura di minuteria
Trabatello Dingo h 8.60 completo EU
Macchina saldatrice di testa Basic 315
Allineatore ECO 125-500 assi + allin SC200 snodo + 2 Vblock 40-200 Clamp for Coipl Elbows Reduc 40 - 2000
Saldatrice S-Box Max Pol 20-630
Monoblocco prefabbricato coibentato dimens 238*516*270h cm

E' compreso nel ramo di azienda affittato anche parte della forza lavoro composta da 5 dipendenti della Baas S.r.l. trasferiti in capo all'affittuaria unitamente all'azienda ed indicati nell'allegato B al contratto di affitto.

Prezzo base € 12.555,00

Rilancio minimo in ipotesi di gara € 500,00

^^^^^^

Gli Offerenti sono onerati di esaminare con attenzione il contratto di affitto di ramo di azienda stipulato in data 29 novembre 2021 con firme autenticate dal Notaio dott. Angelo Francesco Nicotra (rep. 1099 – racc. 879) e la Perizia di stima redatta dal Dott. Giovanni Franco Sotgiu agli atti.

Si segnala sin d'ora che l'eventuale periodo di fermo operativo e la possibilità di furti, manomissioni e danneggiamenti rendono probabili malfunzionamenti o inadeguatezze prestazionali delle attrezzature, degli impianti e di altri beni che compongono l'azienda. Si ribadisce che, anche in ipotesi di sopralluoghi dell'offerente in condizioni di non funzionamento degli impianti, la verifica al riavvio di macchine, componenti, impianti ed altro assume fondamentale rilevanza e potrebbe rendere anche estremamente incompleta la valutazione espressa nelle perizie. E' peraltro evidente che l'obbligo di tale verifica ricade sull'aggiudicatario/offerente.

AVVISA

- a. che l'azienda ed i componenti che la costituiscono sono meglio descritti nella relazione di stima agli atti della procedura con i relativi allegati – redatta dai C.T.U. incaricato, Dott. Giovanni Franco Sotgiu - cui si rinvia per una più dettagliata descrizione e per il valore ad essa attribuito;
- b. che l'elaborato peritale potrà/dovrà essere consultato dall'offerente su supporto cartaceo presso lo studio del curatore della procedura o mediante accesso ai sito Internet: www.astegiudiziarie.it; (si precisa che la pubblicazione in detto sito potrà essere parziale a causa della notevole documentazione che forma l'elaborato peritale). La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'azienda si trova;

- c.** che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- d.** che la partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dal compiere le visure presso gli enti competenti;
- e.** che l'offerente/aggiudicatario, sin d'ora, irrevocabilmente libera l'amministrazione fallimentare da ogni onere, adempimento e responsabilità in merito, accollandosi sin da ora la relativa alea e liberando l'amministrazione fallimentare da ogni responsabilità al riguardo.
- f.** che l'offerente/aggiudicatario accetta espressamente, laddove non fossero presenti, l'inesistenza di certificati di qualunque natura; a tal fine esonera l'amministrazione fallimentare dalla produzione degli stessi, liberandola da ogni responsabilità al riguardo.
- g.** che l'amministrazione fallimentare, inoltre, evidenzia che non è stata effettuata alcuna caratterizzazione dei terreni e/o fabbricati da parte degli enti competenti ovvero dalla società fallita e di non potere, pertanto, escludere la presenza di rifiuti speciali nonché la presenza di materiale nocivo e/o di contaminazione all'interno dei cantieri ove sono in corso le opere di realizzazione da parte della società conduttrice il ramo di azienda. La presenza o comunque l'eventuale scoperta, anche successiva alla vendita, di rifiuti, di materiale nocivo e/o inquinante o di contaminazione in atto, anche se occulto, quand'anche dovesse incidere sul godimento del bene e/o anche inibirne, in tutto o in parte, la destinazione e seppur dovesse comportare oneri e costi di smaltimento, a norma di legge ed anche se superiore al prezzo di aggiudicazione, non darà diritto all'aggiudicatario di avanzare alcuna pretesa, diritto o credito né richiesta di risoluzione così come di riduzione del prezzo e/o risarcimento del danno verso l'amministrazione fallimentare, che è sin d'ora irrevocabilmente liberata da ogni responsabilità, spesa e costo; l'aggiudicatario, quindi, non potrà in alcun caso opporsi alla stipulazione del rogito notarile né sospendere o differire il pagamento del saldo prezzo. Sarà interamente a carico dell'aggiudicatario tanto l'effettuazione della caratterizzazione quanto l'esecuzione di tutti gli eventuali interventi necessari alla bonifica, messa in sicurezza ed al ripristino ambientale, nel rispetto di tutte le vigenti normative, senza poter perciò avanzare alcuna pretesa, diritto, credito, rivalsa indennizzo o risarcimento ed alcuna azione giudiziale verso l'amministrazione fallimentare. L'Offerente/Aggiudicatario, nell'accettare e fare proprio il presente Disciplinare, si accolla ogni alea in proposito;
- h.** che l'offerente/aggiudicatario, se non effettuato dal conduttore, al momento in cui entrerà in possesso dell'azienda si dovrà far carico di liberare da qualunque ingombro sia l'area del cantiere che l'area ad esso limitrofa.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 1) il pagamento del saldo prezzo e delle spese dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 30 giorni dalla data di aggiudicazione;
- 2) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno integralmente a carico dell'acquirente;
- 3) la proprietà dell'intero compendio aziendale verrà trasferita all'aggiudicatario a mezzo di rogito notarile, soltanto a seguito del tempestivo integrale versamento del prezzo, degli oneri e delle spese.

VISITE AL COMPENDIO IN VENDITA

Gli interessati all'acquisto potranno prendere visione dell'intero compendio posto in vendita mediante esplicita richiesta al curatore fallimentare che provvederà direttamente, o tramite proprio collaboratore, a far visitare l'intera azienda all'interessato in tempi utili affinché questo possa, eventualmente, formulare la propria offerta. Le visite saranno necessariamente programmate con modalità idonee ad evitare possibilità di contatto tra gli interessati all'acquisto.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLE CAUZIONI

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Curatore **entro le ore 13,00 del giorno 5 febbraio 2025**. Sulla busta deve essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il nome del curatore ed il nome di chi materialmente presenta l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente) ed il giorno fissato per la vendita. Nessuna altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposto sulla busta. Il curatore, anche tramite un proprio delegato, prenderà in custodia le buste ricevute sino al momento di aperture della gara.

1) L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile e il recapito telefonico del soggetto cui sarà ceduta l'azienda. Non sarà possibile intestare il lotto ad un soggetto diverso da quello che ha sottoscritto l'offerta, eccetto nel caso di offerta per persona da nominare o il caso di procura notarile. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è una persona giuridica, o comunque un ente, dovrà essere indicata la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, il nome del legale rappresentante;
- fotocopia di un documento d'identità in corso di validità dell'offerente, se si tratta di persona fisica. Se l'offerente è una società o un ente dovrà essere allegata una visura camerale aggiornata e idonea documentazione atta a dimostrare i poteri del legale rappresentante, nonché fotocopia del documento d'identità in corso di validità di chi ha sottoscritto l'offerta in

rappresentanza della società e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al prezzo base indicato nel disciplinare/avviso di vendita;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- 2) all'offerta dovrà essere allegato assegno circolare non trasferibile intestato al "FALL. BAAS S.R.L." pari al 10% del prezzo offerto per cauzione che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese;
 - 3) l'offerta presentata è irrevocabile. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene restando piena facoltà del Giudice impedirne il perfezionamento ove ricorrano gravi e giustificati motivi ai sensi dell'art. 108 L.F.;
 - 4) in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, degli oneri fiscali e tributari, dei diritti e delle spese di vendita, entro il termine massimo di 30 giorni dalla aggiudicazione.

DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA E GARA TRA GLI OFFERENTI

Il giorno 11 febbraio 2025, alle ore 16,30 il curatore provvederà presso lo studio del Notaio da questi individuato (Notaio Dott. Francesco Pianu, via Roma 27, Sassari) ad aprire le buste precedentemente depositate e custodite presso il proprio studio. In ipotesi di presentazione di un'unica busta, questa verrà aperta presso lo studio del Curatore, con obbligo di avviso all'offerente.

In caso di unica offerta, se essa risulta pari al prezzo base stabilito, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente.

In caso di pluralità offerte valide si procederà, davanti al Notaio designato (Notaio Dott. Francesco Pianu, via Roma 27, Sassari), a gara sulla base dell'offerta più alta, mediante offerte in aumento da effettuarsi, ciascuna, nel termine di sessanta secondi dall'apertura della gara o dall'offerta immediatamente precedente.

In ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato nel presente disciplinare e/o nell'apposito avviso (€ 500,00). Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore a quello di aggiudicazione.

Se la gara non potrà avere luogo per mancata partecipazione degli offerenti, il curatore pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggior offerente. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, il curatore aggiudicherà il bene in favore di chi risulterà aver presentato per primo l'offerta in base all'annotazione del giorno e dell'ora effettuata dal curatore o da un suo delegato sulla busta contenente l'offerta al momento della ricezione.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se non comparso.

L'aggiudicazione sarà definitiva, salvo quanto previsto dall'art. 108 L.F. Non si applica l'art. 107 comma quarto L.F.

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli onorari del Notaio relativi all'attività resa in occasione della predisposizione del verbale di apertura delle buste, del verbale della gara fra gli offerenti e di aggiudicazione. L'aggiudicatario è inoltre tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri anche notarili, diritti, imposte, oltre Iva se dovuta, e spese di vendita, nelle mani del curatore tramite assegno circolare non trasferibile intestato al "FALL. BAAS S.R.L." ovvero mediante bonifico da effettuare sul conto corrente bancario le coordinate verranno comunicate all'aggiudicatario.

All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara.

Il verbale delle operazioni di vendita redatto dal notaio, ovvero dal Curatore in ipotesi di unica busta pervenuta entro i termini indicati, verrà depositato nel fascicolo della procedura in forma elettronica ai sensi dell'art. 107 L.F., informando contestualmente il Comitato dei Creditori se nominato.

PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO, DELLE SPESE E DEGLI ONERI FISCALI

In caso di aggiudicazione, il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine di 30 giorni dall'aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto intestato al fallimento, ovvero, su indicazione del curatore, mediante consegna al medesimo di assegno circolare non trasferibile intestato al "FALL. BAAS S.R.L.". In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno. Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per oneri fiscali e spese, comunicato dal curatore fallimentare, anche in via sommaria.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare di agevolazioni previste dalla legge, dovrà darne immediata comunicazione al curatore al fine di consentirgli la corretta determinazione delle imposte.

PUBBLICITÀ

Della vendita i curatori dovranno dare idonea pubblicità.

In tutti i casi mediante

- a) inserzione a termini dell'art. 490, comma I, c.p.c. sul Portale delle Vendite Pubbliche
- b) pubblicazione dell'avviso, dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale, sui siti internet www.astegiudiziarie.it;
- c) pubblicazione, per estratto, sul quotidiano "La Nuova Sardegna";

La pubblicità dovrà essere effettuata almeno quarantacinque giorni prima del termine per il deposito delle offerte.

^^^^^^

Maggiori informazioni potranno essere richieste al curatore:

Dott. Efsio Mereu, Via Satta 104, Cagliari – Tel 070.402420 mail efσιο.mereu@tiscali.it

Sassari, 13 novembre 2024