

TRIBUNALE DI UDINE
Sezione Fallimentare

Fall. n. 29/2022 – Cartiera Rivignano Spa

Sentenza del 08.07.2022

Giudice Delegato: dott. Gianmarco Calienno

Curatore: dott. Andrea Bonfini

Pec: f29.2022udine@pecfallimenti.it

4 °AVVISO DI VENDITA AD OFFERTE MIGLIORATIVE

Il Curatore dott. Andrea Bonfini comunica di aver ricevuto un'offerta irrevocabile di acquisto riferita al Lotto 2 sotto descritto e pertanto dispone la presente vendita ad offerte migliorative.

LOTTO 2

Il ramo d'azienda esercente l'attività di produzione della carta comprende:

- a) l'immobile sito in Rivignano Teor (UD), via Bruno 32 (v. stima immobile redatta dal Geom. Marco Peresson);
- b) i beni mobili strumentali ubicati nel sito di Rivignano Teor (UD), via Bruno 2 (v. stima redatta dal Geom. Marco Peresson);
- c) le licenze, concessioni, autorizzazioni, iscrizioni e certificazioni rilasciate per lo svolgimento della specifica attività svolta dal ramo d'azienda, se ed in quanto esistenti.

Non formano oggetto di vendita le disponibilità liquide, i debiti ed i crediti, i contratti stipulati per l'esercizio dell'azienda.

Valore di stima: € 942.000,00

Offerta ricevuta e base d'asta: € 380.000,00

Rilancio minimo: € 20.000,00

Vendita soggetta ad imposta di registro.

1. Garanzie

Ai sensi dell'art. 2922 Codice Civile, è espressamente esclusa la garanzia per tutti i vizi dei beni venduti a seguito del presente Avviso di vendita.

La presente vendita deve considerarsi, infatti, 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 anche se occulti, (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti e/o macchinari e/o di attrezzature) e 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 dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura e dei suoi organi. È esclusa qualsiasi responsabilità per la Procedura, per Coveg Srl circa eventuali diritti di terzi sui beni mobili oggetto dell'asta (art. 2920 Codice civile) non noti al momento del trasferimento della proprietà.

2. Informazioni e dichiarazioni

I beni sono posti in vendita nella consistenza indicata nelle perizie redatte dagli stimatori (che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente *Avviso di vendita* le indicazioni e gli accertamenti operati dai medesimi. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D.lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'*Avviso di vendita* e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dovrà espressamente dispensare nell'atto di vendita la Procedura e il notaio rogante da ogni e qualsiasi responsabilità in ordine alla normativa sulla sicurezza degli impianti e sulla prestazione energetica.

3. Regolarità urbanistica e altre disposizioni

Per quanto riguarda la situazione urbanistica degli immobili si avverte l'aggiudicatario che, in caso di difformità e/o irregolarità, è prevista la possibilità, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, trattandosi di alienazione che conserva natura coattiva. L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. È parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura e dei suoi organi.

A) Modalità di scelta dell'acquirente e di conclusione del contratto

La scelta dell'acquirente avverrà mediante procedura competitiva come di seguito indicato.

Al fine di concorrere alla procedura competitiva tutti gli interessati dovranno far pervenire **entro il termine del 12/03/2025 ore 12.30** presso l'Istituto Vendite Giudiziarie – Coveg s.r.l., in Udine via Liguria 96, la busta contenente l'offerta che dovrà riportare la dicitura "*Offerta irrevocabile d'acquisto Fall. 29/22 - Lotto n. 2*", senza nessun'altra indicazione aggiunta.

La busta dovrà contenere:

1. L'offerta irrevocabile di acquisto per il lotto di interesse del Fallimento con l'indicazione del prezzo offerto¹. Tale prezzo non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta, pena la nullità dell'offerta.
2. L'indicazione della gara per cui si presenta l'offerta.
3. Se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed obbligatoriamente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico; se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.
4. Se l'offerente è persona fisica dovrà essere allegato: fotocopia di documento di identità e di codice fiscale (e di quelli dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni).
5. Se l'offerente è una società: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA, le generalità del legale rappresentante, l'indirizzo di posta elettronica certificata, certificato camerale

¹ Le imposte di legge e gli oneri di trasferimento a carico dell'aggiudicatario sono da considerarsi ulteriori rispetto al prezzo base d'asta e non andranno, pertanto, ricompresi all'interno dell'offerta irrevocabile di acquisto.

ovvero estratto dell'iscrizione al Repertorio delle notizie economiche ed amministrative (quest'ultima solo nel caso in capo all'offerente non sussistano i requisiti per l'iscrizione al Registro imprese). Infine, ove la società non fosse italiana, eventuale traduzione debitamente legalizzata del certificato camerale.

6. Se l'offerente è una società dovrà essere allegato: visura camerale aggiornata, copia del documento di identità del soggetto che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultano i relativi poteri.
7. Se l'offerta verrà sottoscritta da un soggetto diverso dall'offerente egli dovrà essere munito di procura speciale conferita con atto pubblico o scrittura privata autenticata dal notaio (o soggetto equipollente in caso di offerta estera) contenente l'esplicita indicazione del bene da acquistare. La partecipazione all'asta con offerta per persona da nominare sarà valida solamente con l'assistenza di un procuratore legale.
8. Espresa indicazione di aver preso visione delle perizie di stima e di averle ritenute esaustive ai fini della due diligence prodromica all'offerta e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni nonché di essere a conoscenza delle modifiche occorse rispetto alle consistenze inventariali e dei danneggiamenti subiti da alcuni beni.
9. Espresa indicazione che l'offerente si impegna, a propria cura e spese, allo smaltimento di tutto il materiale cartaceo/rifilo cartaceo ubicato all'interno del complesso aziendale e di ogni altro materiale da smaltire ivi depositato esonerando il Fallimento da ogni relativo onere;
10. Espresa indicazione di aver preso visione del presente *Avviso di vendita* e di accettarne integralmente il contenuto, le condizioni e le modalità di vendita ivi indicate.
11. Un assegno circolare non trasferibile emesso da un Istituto Bancario Italiano intestato al "Fallimento n. 29/2022 Tribunale di Udine" per un ammontare complessivo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione.
12. l'indicazione di un indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) ove saranno effettuate le successive comunicazioni inerenti alla vendita.

Si precisa che la presentazione dell'offerta comporta l'automatica accettazione di tutte le condizioni esposte o richiamate nel presente avviso. Ogni eventuale condizione aggiunta dall'offerente che la Curatela, a proprio insindacabile giudizio, non valuti come di miglior favore nell'interesse del Fallimento sarà priva di effetto e si considererà come non apposta.

In caso di mancanza di parte degli aspetti formali elencati, sarà facoltà del Curatore accettare o meno l'offerta.

B) Svolgimento dell'asta

L'apertura delle buste e l'eventuale gara avverranno presso l'Istituto Vendite Giudiziarie – COVEG s.r.l., Udine - Via Liguria 96, **il giorno 13/03/2025 alle ore 09:30** avanti al Notaio delegato Avv. Margherita Gottardo, al Curatore Dott. Andrea Bonfini, ai componenti del Comitato dei Creditori che vorranno partecipare e agli offerenti presenti in quel momento.

Se all'asta non comparirà personalmente chi ha sottoscritto l'offerta, la persona che si presenterà dovrà essere il procuratore o il legale del soggetto offerente. Egli dovrà esibire la procura in originale e la fotocopia di un documento di identità dell'offerente.

Vendita ad offerte migliorative

Nel caso in cui non vengano presentate ulteriori offerte ritenute valide, il Lotto sarà immediatamente aggiudicato in via provvisoria all'originario offerente; in caso di presentazione di almeno un'offerta ritenuta

valida, si procederà ad una gara contestuale fra gli offerenti presenti sulla base dell'offerta più alta, con rilancio minimo pari a quanto indicato nella descrizione dello specifico Lotto.

Termine per i rilanci: 1 minuto.

L'offerta più alta è valutata – in ordine decrescente d'importanza – in base a:

- a) prezzo più alto offerto;
- b) in caso di parità di prezzo offerto, cauzione di maggior importo;
- c) a parità di prezzo offerto e di cauzione, offerta depositata per prima.

Nel caso in cui, in sede di gara, i presenti non dovessero effettuare rilanci, si procederà ad aggiudicazione provvisoria a favore del partecipante che abbia effettuato l'offerta più alta come sopra determinata.

Si precisa che la suddetta vendita è soggetta alle disposizioni degli articoli 107 comma IV L.F. e 108 L.F. (*si veda il punto 2 del successivo elenco – "Offerte Migliorative e Sospensione"*).

L'aggiudicazione non comporterà per il Curatore e/o per la procedura alcun obbligo di trasferimento del lotto e non determinerà per l'aggiudicatario alcun affidamento, né alcun diritto a risarcimento danni in caso di mancato trasferimento.

Sospensione della vendita ai sensi degli artt. 107 e 108 L.F.

- a) Ai sensi dell'art. 107, comma 4, Legge Fallimentare, entro il termine di giorni 10 (dieci) dall'aggiudicazione provvisoria, potranno essere presentate al Curatore, a mezzo Pec all'indirizzo f29.2022udine@pecfallimenti.it, offerte migliorative di acquisto per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione provvisoria, corredate da copia del bonifico bancario che attesti il versamento della cauzione del 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

Verificandosi tale ipotesi il Curatore sospenderà la vendita, dandone comunicazione al soggetto aggiudicatario provvisorio, convocandolo, unitamente al nuovo offerente, per una nuova gara sull'offerta migliorativa di acquisto alle medesime condizioni indicate nel precedente paragrafo "Svolgimento dell'asta".

- b) Non verificandosi l'ipotesi di cui alla precedente lettera a), il Curatore informerà il Giudice Delegato e il Comitato dei Creditori dell'esito della procedura, depositando in Cancelleria la relativa documentazione.
- c) Il perfezionamento della vendita potrà avvenire solo se, ai sensi dell'art. 108, comma 1, seconda parte, Legge Fallimentare, non sia stata presentata in Cancelleria, nei dieci giorni dalla data del deposito di cui alla precedente lettera b), dal soggetto sottoposto alla procedura concorsuale, dal Comitato dei creditori o da altri interessati, istanza volta a impedire il perfezionamento stesso e il Giudice Delegato non abbia accolto tale istanza, quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto tenuto conto delle condizioni di mercato.

Decorso il termine di dieci giorni per le eventuali offerte migliorative di cui alla precedente lettera a) e decorso il successivo termine di dieci giorni di cui alla precedente lettera b), senza che sia presentata al giudice alcuna istanza, volta a impedirne il perfezionamento, la vendita potrà essere perfezionata.

Tuttavia, sino a che la vendita non si sia perfezionata, il Giudice Delegato potrà, con decreto motivato, sospendere la vendita per gravi e giustificati motivi, sempre su istanza del soggetto sottoposto alla procedura concorsuale, del Comitato dei creditori o di altri interessati (art. 108, comma 1, prima parte, Legge Fallimentare), presentata in qualunque momento prima della vendita.

C. Pagamento e trasferimento della proprietà

1. Il pagamento

Il prezzo di aggiudicazione, nell'ammontare che sarà comunicato dal Curatore o dal Notaio rogante, sarà versato direttamente alla Procedura **entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva** tramite bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente intestato alla procedura (Fall. Cartiera Rivignano Spa) alle seguenti coordinate bancarie Iban IT 95 I 08631 12300 000001026385.

2. Spese notarili, accessorie e tributi

Le spese notarili, per il/i verbale/i di vendita e per l'atto di trasferimento della proprietà, le imposte e tasse, inerenti il trasferimento del lotto, le eventuali altre spese e imposte (ad es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento del singolo immobile, spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà, ecc.), rimarranno a completo carico dell'aggiudicatario e dovranno essere pagate e rimborsate prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà.

Sarà compito dell'aggiudicatario munirsi - a sue spese - del certificato energetico previsto dal D.lgs. 192/2005 quando necessario.

3. Compensi del custode

Il compenso relativo all'intervento dell'IVG è posto a carico dell'aggiudicatario e calcolato per scaglioni sul prezzo di aggiudicazione di ciascun lotto in base al Decreto Ministeriale n° 80/2009:

FINO A € 25.000,00	3%
DA 25.000,01 A 100.000,00 €	1%
DA 100.000,01 A 200.000,00 €	0,80%
DA 200.000,01 A 300.000,00 €	0,70%
300.000,01 A 500.000,00 €	0,50%
OLTRE 500.000,01 €	0,30%

A titolo meramente esemplificativo, ipotizzando il caso di un lotto aggiudicato per €120.000, tali compensi sarebbero così calcolati: 3% per la fascia fino a €25.000 ($25.000 \times 0,03 = 750€$), 1% per la fascia da €25.000 a €100.000 ($75.000 \times 0,01 = 750€$), 0,8% per la fascia da €100.000 a €200.000 ($20.000 \times 0,008 = 160€$). Totale €1.660,00, a cui sarà applicata la maggiorazione forfetaria ex art. 2 c. 6 D.M. 80/2009.

Tali somme dovranno essere corrisposte, anteriormente all'atto di vendita, nelle forme e nelle modalità che saranno comunicate all'aggiudicatario da parte di Coveg s.r.l. in seguito all'aggiudicazione.

4. Imposte ed altri oneri, documenti da consegnare

La presente vendita è soggetta ad imposta di registro che dovrà essere versata direttamente al Notaio.

Lo smaltimento di eventuali rifiuti, l'asporto dei materiali presenti sul sito compravenduto e l'eventuale relativa bonifica dovranno operarsi a cura e spese dell'aggiudicatario.

5. Stipula dell'atto di vendita

La proprietà e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto in perizia) saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal rogito notarile, che verrà stipulato a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei compensi dovuti alla Coveg Srl di cui al punto 3 che precede e al Notaio Margherita Gottardo per la redazione del/i Verbale/i relativi alla vendita. Il

trasferimento della proprietà dovrà essere effettuato dal Notaio entro 60 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva.

6. Consegna

I beni aziendali verranno consegnati all'acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, e/o cose, fatti salvi quelli specificati nelle perizie di stima che risultano occupati in forza di titoli opponibili alla Procedura successivamente alla stipula dell'atto di vendita.

7. Cancellazione iscrizioni e trascrizioni

Una volta riscosso interamente il prezzo e sottoscritto l'atto di trasferimento della proprietà, si potrà procedere alla cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli a peso degli immobili, in forza del decreto del Giudice Delegato, ai sensi dell'art. 108, comma 2, Legge Fallimentare, a cura e spese dell'aggiudicatario.

8. Inadempimento dell'aggiudicatario

Nel caso di mancato pagamento nei termini, imputabile all'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. In tal caso, la Procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

D. Disposizioni finali

Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del complesso staggito, ovvero, dei singoli beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione della Procedura.

Si precisa che la vendita è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova"; l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all'aggiudicazione.

La cauzione depositata a mezzo assegno circolare per la partecipazione all'esperimento verrà restituita, al termine della gara, ai soggetti partecipanti che non risultino aggiudicatari.

Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla Procedura, dai suoi organi, che dalla Coveg Srl.

I beni potranno essere visionati dagli interessati previ accordi con la Coveg Srl di Udine visitando il sito www.ivgudine.it.

Maggiori informazioni presso ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE – Coveg Srl, via Liguria 96 Udine Tel.0432-566081 email ivgudine@coveg.it

Udine, 28/01/2025

Il Curatore
Dott. Andrea Bonfini