

**INVITO AD OFFRIRE E RELATIVA PROCEDURA COMPETITIVA DI
SELEZIONE PER LA VENDITA DELL'AZIENDA DI PROPRIETÀ DI**

“PROSCIUTTERIE SRL”

Si rende noto che il giorno 27 agosto 2024 alle ore 15:00 presso lo Studio dell'Esperto dott. avv. Francesco Ribetti con Studio in Udine, Via Crispi 53 (Studio BCRS), si procederà alla verifica, comparazione ed individuazione della miglior offerta per la vendita dell'azienda di proprietà della società Prosciutterie Srl, come di seguito meglio descritto.

Premesso che:

- A. Prosciutterie S.r.l. con sede in San Daniele del Friuli (UD), Via Gemona n. 47/49, c.f. e p.i. 01574650303, n. REA UD-181900 (di seguito “Prosciutterie” o la “Società”) è una società avente ad oggetto l'attività di ristorazione e di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, nonché l'attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio di prodotti alimentari;
- B. la Società ha ricevuto un'istanza di apertura di liquidazione giudiziale avanti al Tribunale di Udine (procedimento iscritto *sub* R.G. n. 119/2023, di seguito il “Procedimento Unitario”);
- C. nelle more del Procedimento Unitario, Prosciutterie ha depositato, presso la Piattaforma Telematica istituita dalla Camera di Commercio di Udine e Pordenone, un'istanza per la nomina di un esperto indipendente, richiedendo in tale contesto l'adozione di misure protettive ai sensi dell'art. 18 CCI. La Commissione costituita presso la Camera di Commercio ha nominato, quale esperto indipendente, il dott. avv. Francesco Ribetti con studio in Pordenone (l'“Esperto”), il quale in data 10 febbraio 2024 ha accettato l'incarico e ne ha dato comunicazione alla Società;
- D. in ogni caso, il Tribunale di Udine ha dichiarato l'apertura della liquidazione giudiziale di Prosciutterie (di seguito, la “Procedura”);
- E. in data 20 marzo 2024 Prosciutterie ha depositato avanti alla Corte d'Appello di Trieste reclamo ex art. 51 CCI avverso la Sentenza, iscritto al R.V.G. n. 65/2024 con udienza fissata al 22 maggio 2024 (il “Reclamo”);
- F. in data 16 aprile 2024, la Procedura ha sottoscritto con un soggetto terzo un valido contratto di affitto d'azienda riferito all'intero compendio aziendale esercitato dalla Società (rispettivamente, il “Contratto di Affitto” e il “Ramo d'Azienda”). Il Contratto di Affitto ha efficacia dalle 00:00 del 17 aprile 2024 e durata di 6 (sei) mesi dalla data medesima, e avrà quindi termine il 16 ottobre 2024 (il “Termine”);

- G. con sentenza ex art. 51, co. 11, CCI resa in data 29 maggio 2024, la Corte d'Appello di Trieste ha accolto il Reclamo e disposto la revoca della Sentenza (la "Sentenza di Accoglimento del Reclamo");
- H. in virtù della Sentenza di Accoglimento del Reclamo, Prosciutterie, tornata in bonis, ha nuovamente: (i) coltivato il percorso di composizione negoziata sulla base di un nuovo progetto di piano di risanamento (il "Progetto di Piano") al fine di individuare, con l'ausilio dell'Esperto e all'esito di trattative con i propri creditori, la soluzione più idonea al superamento della situazione di crisi; (ii) richiesto, nell'ambito di un nuovo procedimento ex artt. 18-19 CCI avanti al Tribunale di Udine, la conferma delle misure protettive sul patrimonio dell'impresa nei termini di legge (la cui udienza è fissata per il prossimo 29.08.2024)
- I. in data 26 giugno 2024 è pervenuta manifestazione d'interesse all'acquisto dell'intero Ramo d'Azienda (il cui perimetro è il medesimo di quello oggetto del contratto di affitto), da parte di un soggetto privato per un prezzo pari ad euro 1.500.000,00 (unmilione cinquecentomila euro/00);
- J. alla luce dell'approssimarsi del Termine e della volontà della Società di reperire sul mercato un soggetto adeguato al fine di garantire (i) la piena continuità del Ramo d'Azienda, evitando qualsiasi ulteriore interruzione dell'attività; e (ii) la migliore soddisfazione dei creditori nel contesto della composizione negoziata o del diverso strumento in esito alla stessa, il Progetto di Piano in corso di finalizzazione prevede la cessione, in blocco, del Ramo d'Azienda di proprietà previa autorizzazione ex art. 22 CCII;
- K. al fine di addivenire alla cessione del Ramo d'Azienda in conformità alle disposizioni contenute nei paragrafi 9 e 12 del Protocollo di conduzione della composizione negoziata di cui alla sezione III dell'allegato al decreto dirigenziale del 21 marzo 2023, come successivamente aggiornato, la Società intende sondare il mercato al fine di intercettare l'intera platea dei potenziali soggetti interessati all'acquisto del predetto ramo aziendale.

Tutto ciò premesso, a seguire le condizioni per poter partecipare alla presente processo di selezione finalizzato alla vendita del Ramo d'Azienda in regime di continuità aziendale.

Si segnala sin d'ora come la Società abbia predisposto una *data room* (accessibile dietro sottoscrizione di dedicato accordo di confidenzialità) per fornire il più completo set informativo (comprensivo del Contratto di Affitto) utile a valutare la formulazione di un'offerta.

1. OGGETTO DELL'INVITO A OFFRIRE E DELLA RELATIVA PROCEDURA COMPETITIVA DI SELEZIONE

1.1. Oggetto dell'invito a offrire e della relativa procedura competitiva di selezione.

La presente procedura competitiva ha per oggetto la selezione del soggetto ritenuto dalla Società maggiormente idoneo a rendersi cessionario dell'intero Ramo d'Azienda di proprietà di Prosciutterie.

1.2. Perimetro del Ramo d'Azienda.

a) L'attività è attualmente esercitata dall'affittuaria presso i locali siti in:

- i. San Daniele del Friuli (UD), via Gemona n. 17/A;
- ii. Udine, via Rialto n. 2 ("Prosciutteria IE Udine");
- iii. Udine, via Rialto n. 2/1 ("Piccolo Bar");
- iv. Aiello del Friuli (UD), Strada Provinciale 126 km 1,6 snc ("Prosciutteria IE Palmanova");
- v. Aiello del Friuli (UD), Strada Provinciale 126 km 1,6, 86 snc ("Caffetteria Bakery");
- vi. Cortina d'Ampezzo, Largo Poste n. 26 ("L.P. 26");
- vii. Cortina d'Ampezzo, Largo Poste n. 30/32 ("Villa Sandi");
- viii. San Daniele del Friuli (UD), via Gemona n. 47/49 ("Jonny Luanie") (di seguito, congiuntamente, i "Locali").

Fa parte, altresì, del Ramo d'Azienda il fabbricato ad uso magazzino sito in San Daniele del Friuli (UD), Via Piave n. 16 ("Magazzino"), compresi tutti gli impianti e macchinari, attrezzature e arredi strumentali ubicati presso il medesimo.

Il Ramo di Azienda (oggetto di affitto) è composto da:

b) le immobilizzazioni materiali idonee allo svolgimento dell'attività, comprendenti gli impianti e macchinari, attrezzature specifiche e da cucina, arredi e mobili strumentali site presso i Locali;

c) la piena titolarità e il diritto di uso in via esclusiva, in qualunque utilizzo e forma, della ditta, dei marchi, dei brevetti, dei segni distintivi, domini web, dei progetti, dei disegni, dell'archivio, di ogni elemento relativo alla storicità dell'impresa, di ogni altra proprietà immateriale (industriale ed intellettuale) e di tutto il know-how di proprietà di Prosciutterie purché afferente al Ramo d'Azienda, inclusi la denominazione "Prosciutterie", il logo ed i marchi registrati utilizzati nell'ambito dell'attività di proprietà di Prosciutterie, limitatamente ai marchi "Italian Excellence", "IE", "LP 26", "Jonny Luanie" e "Prosciutto Company";

d) i rapporti di lavoro con tutti i lavoratori subordinati addetti ai Locali, al Magazzino e alla struttura amministrativa, identificati in n. 24 dipendenti;

e) i contratti di leasing relativi a tutti i beni strumentali presenti presso i Locali e il Magazzino, i contratti di fornitura, allacci e utenze, nonché ogni altro contratto o rapporto relativo al Ramo d'Azienda ai sensi dell'art. 2558 c.c. ivi inclusi i contratti di locazione, comodato, utenza, noleggio, assicurazione e/o i diversi titoli negoziali che abilitino il godimento di tutti i Locali; dovrà, comunque, intendersi che l'acquirente subentrerà in ogni

contratto stipulato per l'esercizio del Ramo d'Azienda anche ove, per avventura, non elencato nel Contratto di Affitto;

f) le concessioni, licenze, autorizzazioni e altri assentimenti amministrativi relativi al Ramo d'Azienda per la loro attuale durata e contenuto;

g) l'automezzo (targato EV828RC) di proprietà di Prosciutterie ed ogni altro componente, materiale e/o immateriale (quali, ad esempio, licenze d'uso software gestionali ove trasferibili), del perimetro del Ramo d'Azienda, che non costituisca una passività e che sia funzionale alla continuità operativa.

1.3 Prelazione

Si precisa che il soggetto attuale affittuario del Ramo d'Azienda (di seguito anche l'"Affittuario") vanta un valido e opponibile diritto di prelazione in caso di vendita dell'azienda, espressamente disciplinato dall'art. 16 del Contratto di Affitto medesimo.

1.4 Beni ed asset esclusi dal perimetro del Ramo d'Azienda.

Sono esclusi dal perimetro del Ramo d'Azienda:

- le rimanenze di magazzino; quest'ultime, nella consistenza che risulterà al momento dell'acquisto del Ramo d'Azienda, saranno regolate da diverso accordo tra il cessionario del Ramo d'Azienda e l'Affittuario contestualmente al Termine (ad un valore non inferiore al costo di acquisto delle rimanenze);

- tutti i crediti, debiti, le obbligazioni, le attività o passività, ivi comprese quelle relative a imposte e tasse, per qualsivoglia titolo e di qualsiasi natura, sorti in forza di fatti, circostanze, eventi, presupposti, titoli e cause verificatesi in costanza di efficacia del Contratto di Affitto;

- la documentazione contabile e/o amministrativa dell'Affittuario soggetta ad obblighi di conservazione legale e fiscale;

- i beni mobili materiali e le merci non comprese nel Contratto di Affitto.

2. DATA ROOM

Al fine di acquisire il più completo set informativo, il potenziale interessato potrà richiedere l'accesso alla *data room* predisposta dalla società sotto la supervisione dell'Esperto.

L'accesso è subordinato alla sottoscrizione di un patto di riservatezza che dovrà essere trasmesso a mezzo PEC alla Società e, per conoscenza, all'Esperto.

3. OFFERTE DI ACQUISTO

Le eventuali offerte dovranno essere formulate entro le ore 12:00 del giorno 26 agosto 2024 ("Termine Ultimo"), mediante invio di una offerta irrevocabile cauzionata ai seguenti indirizzi PEC:

prosciutterie.srl@legalmail.it

e

francesco.ribetti@odcecpn.legalmail.it

ed inoltre all'indirizzo mail dell'Esperto:

francesco.ribetti@avvocatipordenone.it

contenente i seguenti documenti:

- a) l'espressa **dichiarazione** di aver preso visione ed accettare irrevocabilmente i contenuti (i) del presente avviso, (ii) della documentazione richiamata nel presente avviso, (iii) del Contratto di Affitto e (iv) della clausola di prelazione a favore dell'Affittuario del Ramo d'Azienda oggetto della vendita;
- b) l'espressa indicazione di un **obbligo irrevocabile** (i) all'acquisto dell'intero Ramo d'Azienda entro il Termine; (ii) al mantenimento, per almeno un anno dalla cessione, dell'attuale forza lavoro (come risultante al momento dell'acquisto); (iii) ad effettuare investimenti secondo standard di miglior salvaguardia dell'ambiente e/o della salubrità di lavoro;
- c) l'indicazione del **prezzo** offerto, che non potrà essere inferiore ad euro 1.500.000 (unmilione cinquecentomila/00), garantito - per l'importo pari al 50% (cinquanta per cento) della somma offerta - da: (i) copia fotostatica di assegno circolare tratto su primario istituto di credito, intestato a Prosciutterie S.r.l. a titolo di cauzione (in punto si precisa come, ai fini della validità della cauzione tramite assegno circolare, sia necessario che l'originale del titolo sia consegnato a mani all'Esperto entro le ore 12:00 del 27 agosto 2024, previo appuntamento telefonico con il medesimo (al recapito di utenza cellulare 347/6680798 e/o a mezzo mail: francesco.ribetti@gmail.com); oppure (ii) garanzia fideiussoria a prima richiesta emessa da primario istituto di credito nazionale.
- d) le **generalità** dell'offerente complete di cognome e nome o ragione sociale, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e regime patrimoniale, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente (o, se non disponibile, l'indirizzo e-mail ordinario). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati nell'offerta anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata la **visura camerale** del Registro Imprese (in caso di ente di natura imprenditoriale), ovvero atto statutario o altra documentazione (in caso di ente non iscritto al Registro delle Imprese) dai cui risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che attribuiscono al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita;
- e) la fotocopia del **documento d'identità** dell'offerente (in caso di offerta presentata da società od altro ente collettivo, dovrà essere allegato il documento d'identità del sottoscrittore dell'offerta in nome e per conto dell'ente; in caso di offerta a mezzo di procuratore, andrà allegata in originale ovvero in copia autenticata la procura e la fotocopia del documento di identità del procuratore);

4. VERIFICA DELLE OFFERTE E AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA

Il giorno fissato per la selezione della miglior offerta di acquisto l'Esperto nominato (eventualmente coadiuvato da Suo collaboratore) ed il legale rappresentante della Società procederanno con la verifica di ammissibilità e comparazione delle offerte pervenute.

In considerazione della predetta clausola di prelazione, si invita a formulare la propria migliore offerta in termini quantitativi, in primo luogo, e qualitativi, rispettando i requisiti di ammissibilità indicati nel presente bando.

La selezione della miglior offerta tra quelle ritenute ammissibili avverrà strettamente ed esclusivamente sulla base di quanto contenuto nell'offerta medesima.

La valorizzazione e comparazione delle offerte ritenute ammissibili avverrà, in base i) al prezzo offerto e ii) in base alla presenza e/o estensione di eventuali elementi migliorativi (anche ulteriori) rispetto ai requisiti inderogabili di cui ai punti 3.b)

In caso di pluralità di offerte ammissibili recanti le stesse condizioni generali, requisiti qualitativi e lo stesso prezzo, il Ramo d'Azienda verrà aggiudicato al soggetto che avrà offerto le garanzie maggiori.

Tenuto conto del diritto di prelazione dell'attuale Affittuario, l'individuazione del soggetto potenzialmente aggiudicatario è da intendersi provvisoria.

L'Esperto, entro 10 (dieci) giorni, comunicherà all'Affittuario il valore e le condizioni tutte dell'offerta ritenuta più efficiente in termini di salvaguardia della continuità aziendale e di miglior soddisfazione dei creditori. Quest'ultimo potrà esercitare il diritto di prelazione sul prezzo maggiore delle offerte pervenute entro 5 (cinque) giorni dal ricevimento della comunicazione. Decorso tale termine, in assenza di una comunicazione, l'individuazione del cessionario tramite la presente procedura sarà da intendersi a titolo definitivo.

5. CESSIONE DEL RAMO D'AZIENDA

La cessione del Ramo d'Azienda dovrà essere perfezionata entro il Termine nel contesto della composizione negoziata o del diverso strumento negoziale individuato dalla Società e dovrà, in ogni caso, essere autorizzata dal Tribunale competente mediante emissione di un provvedimento ai sensi (i) dell'art. 22, co. 1, lett. d), CCI; o (ii) la diversa autorizzazione coerente allo strumento di riferimento (sub (i) o (ii), l'"Autorizzazione") non più impugnabile o reclamabile, che garantisca l'irrevocabilità, l'esclusione della possibilità di invocarne a qualunque titolo l'inefficacia e con l'esclusione della responsabilità solidale del cessionario di cui all'art. 2560, co. 2, c.c. e, per quanto occorrer possa, di cui all'art. 14, co. 1, d.lgs. 18 dicembre 1997, n. 472, nonché di ogni ulteriore forma di responsabilità solidale dell'acquirente per debiti e/o passività e/o obbligazioni e/o debiti di qualunque altro tipo (in ogni caso nei limiti di quanto legittimamente

conseguibile per effetto dell'Autorizzazione) di Prosciutterie nei confronti di chicchessia, relativi al Ramo d'Azienda e/o estranei ad esso, sorti anteriormente o che comunque abbiano titolo anteriore alla data di efficacia del Contratto di Cessione e di cui l'eventuale Offerta di Acquisto non prevederà espressamente l'accollo.

4.2. La cessione del Ramo d'Azienda sarà disciplinata e adeguatamente documentata dal contratto di cessione recante termini e condizioni della cessione del Ramo d'Azienda (l'"Operazione"), nonché da ogni altro contratto e/o documento necessario e/o opportuno anche ai fini del perfezionamento dell'Operazione, il tutto secondo termini di gradimento di Prosciutterie e in coerenza con i contenuti del presente avviso e con lo standard di mercato per operazioni analoghe conclusi con atti perfezionati nel contesto di cui al Paragrafo che precede.

Il trasferimento della proprietà – da perfezionarsi per tramite di atto notarile da stipularsi presso un Notaio del Distretto di Udine a scelta del cessionario – ed il pagamento del saldo prezzo, dovranno essere effettuati contestualmente alla data di vendita definitiva. Il prezzo potrà essere corrisposto mediante accollo liberatorio dei debiti e delle obbligazioni di pagamento di Prosciutterie nei confronti dei – e comunque relativi ai – dipendenti trasferiti con il Ramo d'Azienda, inerenti e conseguenti allo svolgimento del rapporto di lavoro.

Tutte le spese dirette ed indirette necessarie al trasferimento, ivi comprese le imposte relative e conseguenti all'aggiudicazione, le spese notarili, le spese condominiali (ove dovute) ex art. 63 disposizioni di attuazione del codice civile, le spese per l'emissione dell'attestato energetico (ove dovuto) saranno ad esclusivo carico del definitivo aggiudicatario e dovranno da quest'ultimo essere versate a Prosciutterie in via anticipata entro 5 giorni dalla data prevista dell'atto di compravendita, salvo conguagli a consuntivo e/o capienza del fondo spese versato.

Prosciutterie S.r.l.
Carlo Andrea Dall'Ava
