

Repertorio n.186103

Raccolta n.33368

Il 12.2.2014
N. 3817

CESSIONE DI RAMO D'AZIENDA

Con la presente scrittura privata da valere a tutti gli effetti e conseguenze di legge, i sottoscritti:

- geom.

qualità

società

con sede in Bari al viale Genaro Trisorio Liuzzi n.109/A, capitale sociale euro 1.600.000,00 (unmilionesecentomila virgola zero zero) interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Bari col codice fiscale 04061500726, domiciliato per la carica presso la sede sociale;

- geom.

qualità

società

via G. Trisorio Liuzzi n. 109/A, capitale sociale euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, iscritta nel registro Imprese di Bari con codice fiscale 07197000727, domiciliato per la carica presso la sede sociale.

premessò

- che la società " svolge attività di costruzione, vendita, acquisto e locazione di beni immobili in genere;

- che la predetta società "intende cedere il ramo di azienda afferente il complesso di beni comprendenti il suolo edificatorio sito in Cellamare (BA) alla Contrada "Pacifico", come in appresso meglio descritto;

- che la società si è dichiarata disposta all'acquisto del predetto ramo di azienda.

Tutto ciò premesso da valere quale parte integrante e sostanziale del presente atto si conviene e si stipulano quanto segue:

quista il ramo d'azienda costituito dal complesso di beni organizzati in Cellamare (BA) alla contrada "Pacifico" ed avente ad oggetto l'attività edile afferente il suolo edificatorio sito in Cellamare (BA) in appresso meglio descritto ed i diritti e le autorizzazioni di qualsiasi natura relativi al suddetto ramo.

Le parti si danno reciprocamente atto che il Ramo di Azienda in oggetto costituisce unità produttiva, autonoma ed organizzata per la propria attitudine a realizzare le finalità economiche cui è destinata e che tutti i suddetti elementi sono uniti da un nesso funzionale ed inscindibile.

2° - La cessione è comprensiva delle immobilizzazioni materiali, dei beni mobili, macchinari ed attrezzature che corredano la suddetta azienda, nello stato in cui si trovano, come descritti rispettivamente nell'allegato "A".



Sono altresì inclusi nel ramo di azienda in oggetto i crediti e i debiti relativi al ramo di azienda in oggetto, come da situazione patrimoniale analitica che si allega al presente atto sotto la lettera "B", ivi compresi i contratti esistenti ma non ancora interamente eseguiti.

La cessione comprende altresì il seguente suolo sito nel territorio del Comune di Cellamare (BA), aventi la superficie complessiva di mq.12.960 (metri quadrati dodicimilanovecentosessanta) e, precisamente:

a) suolo esteso circa mq. 4.452 (metri quadrati quattromilaquattrocentocinquantaquattro), confinante nell'insieme con proprietà Comune di Cellamare su più lati, proprietà RO.FI.LO. s.r.l. e suolo di cui alla successiva lettera b), riportato nel N.C.T. del Comune di Cellamare al **foglio 3, particelle:**

- **1273** (ex 229/e), uliveto di classe 3, are 12.88, r.d. euro 4,66 - r.a. euro 3,66;
- **1287** (ex 228/d), uliveto di classe 2, are 12.25, r.d. euro 5,38 - r.a. euro 3,80;
- **1289** (ex 227/b), uliveto di classe 2, are 4.81, r.d. euro 2,11 - r.a. euro 1,49;
- **1292** (ex 807/a), vigneto di classe 3, are 7.12, r.d. euro 3,31 - r.a. euro 2,94;
- **1294** (ex 147/a), mandorleto di classe 4, are 7.26, r.d. euro 1,12 - r.a. euro 0,94;
- **1302** (ex 327/d), vigneto di classe 3, are 0.20, r.d. euro 0,09 - r.a. euro 0,08.

Il descritto suolo costituisce l'intero "**Lotto E1**".

b) suolo esteso circa mq. 1.554 (metri quadrati millecinquecentocinquantaquattro), confinante nell'insieme con proprietà Comune di Cellamare su due lati e suoli di cui alla precedente lettera a) ed alla successiva lettera c), riportato nel N.C.T. del Comune di Cellamare al **foglio 3, particelle:**

- **1293** (ex 807/b), vigneto di classe 3, are 3.59, r.d. euro 1,67 - r.a. euro 1,48.
- **1295** (ex 147/b), mandorleto di classe 4, are 1.91, r.d. euro 0,30 - r.a. euro 0,25;
- **1299** (ex 327/a), vigneto di classe 3, are 10.04, r.d. euro 4,67 - r.a. euro 4,15.

Il descritto suolo costituisce l'intero "**Lotto E2**".

c) suolo esteso circa mq. 2.829 (metri quadrati duemilaottocentoventinove), confinante nell'insieme con proprietà Comune di Cellamare su due lati, e Cassano e suoli di cui alla precedente lettera b) ed alla successiva lettera d), riportato nel N.C.T. del Comune di Cellamare al **foglio 3, particelle:**

- **1467** (ex 1297/a), mandorleto di classe 4, are 06.02, r.d. euro 0,93 - r.a. euro 0,78;
- **1468** (ex 1297/b), mandorleto di classe 4, are 06.00, r.d. euro 0,93 - r.a. euro 0,77;
- **1469** (ex 1297/c), mandorleto di classe 4, are 08.35, r.d.



euro 1,29 - r.a. euro 1,08;

- 1470 (ex 1297/d), mandorleto di classe 4, are 04.65, r.d. euro 0,72 - r.a. euro 0,60;

- 1471 (ex 1300/a), vigneto di classe 3, are 00.41, r.d. euro 0,19, - r.a. euro 0,17;

- 1472 (ex 1300/b), vigneto di classe 3, are 02.86, r.d. euro 1,33 - r.a. euro 1,18.

Il descritto suolo costituisce l'intero "**Lotto E3**".

d) suolo esteso circa mq. 2.569 (duemilacinquecentosessantanove), confinante nell'insieme con proprietà Comune di Cellamare su più lati e suoli di cui all' precedente lettera c) ed alla successiva lettera e), riportato nel N.C.T. del Comune di Cellamare al **foglio 3, particelle:**

- 1271 (ex 229/c), uliveto di classe 3, are 11.03, r.d. euro 3,99 - r.a. euro 3,13;

- 1285 (ex 228/b), uliveto di classe 2, are 10.17, r.d. euro 4,46 - r.a. euro 3,15.

- 1290 (ex 227/c), uliveto di classe 2, are 2.46, r.d. euro 1,08 - r.a. euro 0,76;

- 1298 (ex 147/e), mandorleto di classe 4, are 2.03, r.d. euro 0,31 - r.a. euro 0,26;

Il descritto suolo costituisce l'intero "**Lotto E4**".

e) suolo esteso circa mq. 1.556 (metri quadrati millecinquecentocinquantesi), confinante nell'insieme con proprietà Comune di Cellamare su tre lati e suolo di cui alla precedente lettera d), riportato nel N.C.T. del Comune di Cellamare al **foglio 3, particelle:**

- 1269 (ex 229/a), uliveto di classe 3, are 1.40, r.d. euro 0,51 - r.a. euro 0,40.

- 1279 (ex 255/c), uliveto di classe 2, are 9.93, r.d. euro 4,36 - r.a. euro 3,08.

- 1284 (ex 228/a), uliveto di classe 2, are 2.93, r.d. euro 1,29 - r.a. euro 0,91.

- 1291 (ex 227/d), uliveto di classe 2, are 0.12, r.d. euro 0,05 - r.a. euro 0,04;

- 1304 (ex 1264/b), vigneto di classe 3, are 1.18, r.d. euro 0,55 - r.a. euro 0,49.

Il descritto suolo costituisce parte del "**Lotto E5**".

Tutte le aree di cui sopra, sono interessate dal piano di lottizzazione a firma dell'ing. Pietro Lombardi, adottato con delibere del Consiglio Comunale di Cellamare n.35 del 28 novembre 2006 e n.6 del 13 febbraio 2007.

3° - Sono, invece, espressamente esclusi dal ramo di azienda in oggetto, tutti i beni, rapporti, passività, debiti, responsabilità ed oneri ulteriori, rispetto a quelli indicati nel precedente articolo 2, che resteranno conseguentemente in capo alla società cedente.

4° - Le parti dichiarano di avere concordato la presente cessione per il prezzo di Euro 1.162.668,00 (unmilionecentosessantaduemilaseicentosessantotto virgola zero zero), così come

meglio evidenziato nella situazione patrimoniale allegata.

Detto prezzo sarà pagato, senza interessi, in cinque rate, aventi scadenza mensile con decorrenza dal 31 luglio 2014 e fino al 30 novembre 2014, di cui le prime due dell'importo di euro 240.000,00 (duecentoquarantamila virgola zero zero) cadauna e le altre tre dell'importo di euro 227.556,00 (duecentoventisettemilacinquecentocinquantasei virgola zero zero) cadauna.

Le parti convengono espressamente che la documentazione bancaria costituirà prova dell'avvenuto pagamento e quietanza di saldo.

5° - La parte cessionaria viene immessa nel possesso del ramo d'azienda ceduto, con tutti gli effetti utili ed onerosi.

6° - La parte cessionaria avrà titolo per presentare istanza, chiedere vulture e trascrizioni per l'intestazione a proprio nome dei rapporti in corso, come pure di tutte le concessioni, autorizzazioni, iscrizioni in albi ed elenchi, licenze e quant'altro, anche se qui non specificatamente indicato, facente parte del ramo d'azienda ceduto ed all'uopo, la parte cedente presta sin d'ora ogni più ampio assenso, con esonero dei competenti uffici e loro funzionari da ogni responsabilità al riguardo.

7° - Gli immobili ricompresi nel ramo di azienda sono ceduti con ogni accessione, accessorio, pertinenza e dipendenza, con i proporzionali diritti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e così come si possiedono e si hanno diritto di possedere dalla società cedente in forza dei seguenti titoli:

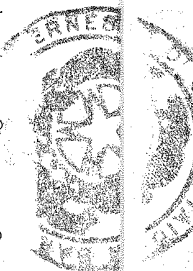
* quanto alle particelle **1289** (ex 227/b), **1290** (ex 227/c), **1291** (ex 227/d), **1292** (ex 807/a), e **1293** (ex 807/b), con atto di acquisto a mio rogito in data 13 gennaio 2005, repertorio n. 164382/23093, registrato a Bari il 31 gennaio 2005 al n. 1093 e trascritto a Bari il 1° febbraio 2005 ai numeri 5102/3048;

* quanto alla particella **1304** (ex 1264/b), con atto di acquisto a mio rogito in data 5 febbraio 2008, repertorio n.175850/27431, registrato a Bari il 25 febbraio 2008 al n.4390 e trascritto a Bari il 26 febbraio 2008 ai numeri 8915/5775;

* quanto alla particella **1279** (ex 255/c), con atto di acquisto a mio rogito in data 4 febbraio 2010, repertorio n.179514/29496, registrato a Bari il 4 marzo 2010 al n. 1537 e trascritto a Bari il 5 marzo 2010 ai numeri 11119/7617;

* quanto alle particelle **1294** (ex 147/a), **1295** (ex 147/b), **1298** (ex 147/e), **1299** (ex 327/a), **1302** (ex 327/d), **1467** (ex 1297/a), **1468** (ex 1297/b), **1469** (ex 1297/c), **1470** (ex 1297/d), **1471** (ex 1300/a), e **1472** (ex 1300/b):

** per i 48/144 (quarantotto centoquarantaquattresimi), con atto a mio rogito in data 6 maggio 2010, repertorio n.180162/29918, registrato a Bari il 3 giugno 2010 al



n.12492/1T e trascritto a Bari il 4 giugno 2010 ai numeri 27320/17684,

** per i 96/144 (novantasei centoquarantaquattresimi) con altro atto a mio rogito in data 2 luglio 2011, repertorio n.182130/31094, registrato a Bari il 6 detti al n.21635 e trascritto a Bari il 6 detti ai nn.29888/19182;

** quanto alle particelle **1273** (ex 229/e), **1287** (ex 228/d), **1271** (ex 229/c), e **1285** (ex 228/b), con atto a mio rogito del 29 giugno 2011, repertorio n. 182117/31083, registrato a Bari il 6 luglio 2011 al n.21634 e trascritto a Bari il 6 luglio 2011 ai nn.29887/19181;

* e quanto alle particelle **1269** (ex 229/a), e **1284** (ex 228/a), in forza dell'atto di convenzione tra lottizzanti autenticato e conservato a raccolta da me notaio in data 4 luglio 2011, repertorio n.182132/31095, registrato a Bari il 5 detti al n.21581 e trascritto a Bari il 6 detti ai nn.29889-90/19183-84.

8° - La società cedente, in persona come sopra, garantisce la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità del ramo di azienda ceduto e dei singoli beni che lo compongono e la libertà degli stessi da diritti reali spettanti a terzi, da pesi, sequestri e pignoramenti ed in particolare per quanto riguarda gli immobili la libertà degli stessi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione delle seguenti formalità a favore della Banca Popolare di Bari e precisamente:

- ipoteca iscritta a Bari il 6 luglio 2011 ai nn.29891/6550 a garanzia di un contratto di finanziamento facente parte del ramo di azienda in oggetto;

- ipoteca iscritta a Bari il 21 gennaio 2014 ai n.ri 2233/177, ben nota alla società cessionaria.

9° - La società venditrice, in persona come sopra, ai sensi dell'art.30, secondo comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 recante il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, dichiara che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici riguardanti il terreno in oggetto successivamente al giorno 11 dicembre 2013, data di rilascio del certificato di destinazione urbanistica che in originale al presente atto si allega sotto la lettera "C".

10° - Le parti danno altresì atto che, ai sensi dell'art. 47 della legge 428 del 1990, relativamente ai contratti di lavoro, è stata espletata la procedura di informazione e consultazione sindacale, come risulta dal verbale in data 17 gennaio 2014.

La parte alienante dichiara e garantisce quindi che detti dipendenti sono stati regolarmente retribuiti per le prestazioni eseguite nel corso del rapporto di lavoro in conformità alle disposizioni di legge e di contratto applicabili.

11° - Le parti rinunziano all'ipoteca legale e dispensano me Notaio dalla lettura degli allegati.

12° - Ai fini fiscali le parti dichiarano che il valore del suolo in oggetto è di Euro 1.077.000,00 (unmilionesettantasettemila virgola zero zero), che le passività imputate proporzionalmente all'immobile ammontano ad Euro 887.803,63 (ottocentottantasettemilaottocentotré virgola sessantatré).

Pertanto, al presente atto si applicherà l'imposta di registro del 9% (nove per cento) sul valore netto di Euro 189.196,37 (centottantanovemilacentonovantasei virgola trentasette) e del 3% (tre per cento) sulla differenza di Euro 973.471,32 (novecentosettantatremilaquattrocentosettantuno virgola trentadue), nonché l'imposta ipotecaria e l'imposta catastale nella misura fissa.

13° - Le spese del presente atto sono a carico della parte cessionaria che le assume.

F.to: Nitti Nicola, Nitti Francesco

Repertorio N.186103

Raccolta N.33368

AUTENTICA DI FIRME
REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritto dottor Ernesto Fornaro, Notaio in Bari, iscritto nel Collegio Notarile del Distretto di Bari, certifico che i signori:

-

qu

so

naro Trisorio Liuzzi n.109/A, capitale sociale euro 1.600.000,00 (unmilione seicentomila virgola zero zero) interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Bari col codice fiscale 04061500726, domiciliato per la carica presso la sede sociale;

via G. Trisorio Liuzzi n. 109/A, capitale sociale euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, iscritta nel registro Imprese di Bari con codice fiscale 07197000727, domiciliato per la carica presso la sede sociale; della identità personale, qualifica e poteri di firma dei quali io Notaio sono certo, hanno apposto alla mia presenza le loro firme in calce alla sovraestesa scrittura privata e a margine dei fogli intermedi e degli allegati, come per legge, della quale ho dato lettura ai medesimi.

Bari, Corso Vittorio Emanuele II n.60, addì tre febbraio duemilaquattordici.

Sottoscritto alle ore nove e cinquanta.

Notar Ernesto Fornaro (col sigillo)

