

TRIBUNALE DI TRENTO

- Sezione Fallimentare -

Giudice Delegato: dott. Benedetto Sieff

Curatore: dott. Michele Ballardini

* * *

Liquidazione Giudiziale

AMAG S.r.l.

Via Nazionale n. 95 - 38030 Ziano di Fiemme (TN)

C.F. e P.Iva 00160040226

* * *

AVVISO DI VENDITA

* * *

Si rende noto che dal giorno 28.04.2026 alle ore 15:00 al giorno 29.04.2026 alle ore 15:00 si darà luogo al primo esperimento di vendita, a mezzo vendita telematica, del Lotto Unico costituito dai seguenti beni:

- a) l'azienda oggi concessa in locazione a Valfiemme S.r.l. La consistenza della stessa è definita dal contratto di affitto sottoscritto tra le parti, ove, nello specifico, si legge che: "3.2 L'Azienda oggetto dell'affitto comprende esclusivamente i seguenti beni, materiali ed immateriali, rapporti e diritti:
- i. *impianti, macchinari e attrezzatura: impianti, attrezzature e altri beni materiali indicati nel documento denominato "Elenco Cespiti", che, approvato e sottoscritto dalle parti previa visione, al presente atto si allega sotto la lettera "A";*
 - ii. *marchi e segni distintivi: ivi compresa la denominazione "VALFIEMME LEGNAMI S.R.L.", la ditta, marchi, brevetti ed altri beni immateriali di proprietà o in uso;*
 - iii. *certificazioni, autorizzazioni e/o licenze in essere, indicati nel documento denominato "Certificazioni, Autorizzazioni e Permessi", che, approvato e sottoscritto dalle parti previa visione, al presente atto si allega sotto la lettera "B", che vengono trasferite nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente, escludendosi qualsivoglia responsabilità di VALFIEMME LEGNAMI S.R.L. al riguardo, con costi e spese a carico dell'AFFITTUARIA;*
 - iv. *disegni industriali, formule, schede di produzione e di processo utilizzati nei processi produttivi di produzione e lavorazione, con relativa documentazione tecnica e commerciale, nonché i documenti relativi al sistema qualità aziendale e ogni e*

- qualsiasi altro documento necessario alla continuità operativa e produttiva dell'Azienda;*
- v. *contratti inerenti l'Azienda: i rapporti contrattuali elencati nel documento denominato "Rapporti Contrattuali", che, approvato e sottoscritto dalle parti previa visione, al presente atto si allega sotto la lettera "C", con esclusione di ogni rapporto contrattuale attivo e passivo stipulato dall'AFFITTANTE per l'esercizio dell'Azienda non formalmente elencato; con la precisazione che in relazione agli elencati rapporti contrattuali resta peraltro inteso che i crediti e i debiti relativi alle prestazioni già effettuate alla data di stipula del presente contratto resteranno di esclusiva pertinenza della Società VALFIEMME LEGNAMI S.R.L.;*
- vi. *dati aziendali: il diritto di accedere a tutti i dati dell'AFFITTANTE, anche informatici, riguardanti la produzione e l'organizzazione di vendita, nonché a tutte le procedure di commercializzazione inerenti all'Azienda, alla documentazione, anche informatica, inerente i rapporti commerciali con la clientela e i rapporti con i fornitori e i rapporti con gli agenti ed i rappresentanti, utilizzandoli al fine della valorizzazione dell'Azienda affittata;*
- vii. *documentazione aziendale: il diritto di accedere a tutta la corrispondenza dell'AFFITTANTE con i clienti, agli ordini e agli accordi con i medesimi concernenti la vendita o la fornitura dei prodotti, a quant'altro inerente i negoziati in corso con clienti, nonché il diritto di accedere a tutta la documentazione contrattuale, contabile, ai tariffari, alle condizioni di vendita e a qualsivoglia altro documento attinente all'attività produttiva e commerciale dell'AFFITTANTE;*
- viii. *la Partecipazione: la Partecipazione che oggetto di usufrutto in favore dell'AFFITTUARIA per la durata del Contratto di Affitto e che viene formalizzato contestualmente alla stipula del presente atto;*
- ix. *i contratti di dipendente: subentro nei rapporti di lavoro dipendente elencati nel documento denominato "Contratti di Lavoro", che, approvato e sottoscritto dalle parti previa visione, al presente atto si allega sotto la lettera "D";*
- x. *gli immobili: il diritto di utilizzare gli immobili elencati nel documento denominato "Immobili", che, approvato e sottoscritto dalle parti previa visione, al presente atto si allega sotto la lettera "E", e precisamente le unità immobiliari site in:*
- C.C. ZIANO DI FIEMME, via Nazionale n. 95
Foglio 23, p.ed. 751/1, sub. 23, Cat. Catastale A/10:
A piano interrato: tre terrapieni.
A piano terra: due uffici, archivio, due piazzali.
A primo piano: tetto.
Foglio 23, p.ed. 788, sub. 2, 3 e 4 cat. Catastale D/1:

Capannone industriale per attività produttiva comprensivo di piazzali e accessi, il tutto come meglio definito dalle planimetrie allegate;

- C.C. ALDINO Via Zona Artigianale, Nuova Redagno n. 18 e 19;

complesso industriale in corso di realizzazione, ultimato per una parte, comprendente:

- il capannone a piano terra contraddistinto dalla p.ed. 916, foglio 35 cat. Catastale D/1, comprensivo di piazzali confinanti e accesso, il tutto come meglio definito dalla planimetria allegata, ed evidenziato con il colore "arancione";*
- magazzino posto al piano secondo con accesso dalla strada lato monte compreso di piazzale (parzialmente al grezzo) inserito nella p.ed. 916 ma non ancora accatastato il tutto come meglio definito dalla planimetria allegata, ed evidenziato con il colore "verde" e "rosso".*

Le Parti hanno inoltre convenuto che:

"4.1 L'Azienda non comprende:

- i. il magazzino oggetto di disciplina all'art. 12 che segue;*
- ii. le disponibilità, con ciò intendendosi disponibilità di cassa o altre liquidità;*
- iii. i crediti e debiti, inclusi ratei attivi e passivi, con ciò intendendosi i crediti, di qualsiasi genere e/o natura, i debiti, di qualsiasi genere e/o natura e qualunque onere, impegno, responsabilità, sopravvenienze passive, di qualsiasi genere e/o natura, sorti anteriormente alla data di stipula del presente Contratto di Affitto o che traggano la loro causa da fatti o atti verificatisi anteriormente alla data di stipula del presente Contratto di Affitto; tali crediti, debiti, oneri, impegni, responsabilità e sopravvenienze rimangono, pertanto, tutti in capo alla Società VALFIEMME LEGNAMI S.R.L. e saranno di sua esclusiva pertinenza;*
- iv. i contenziosi attuali e futuri inerenti la conduzione dell'Azienda sino alla Data di Efficacia, come di seguito definita, per atti o fatti verificatisi prima della data di stipula del presente Contratto di Affitto resteranno a carico della VALFIEMME LEGNAMI S.R.L. per tutti gli atti e fatti verificatisi sino alla Data di Efficacia, come di seguito definita;*
- v. i contratti di assicurazione, in relazione ai quali l'AFFITTUARIA si riserva il diritto di eventualmente subentrarvi, diritto che l'AFFITTUARIA potrà esercitare entro 30 (trenta) giorni dalla Data di Efficacia;*

vi. *i contratti in essere con il Gestore dei Servizi Energetici e i contratti di fornitura dell'energia elettrica."*

ed il magazzino risulta così regolato:

"12.1 Le Parti concordano che la proprietà delle merci e dei semilavorati a magazzino dell'AFFITTANTE - che le Parti inventarieranno in contraddittorio tra loro alla Data di Efficacia - sarà trasferita dall'AFFITTANTE all'AFFITTUARIA mediante contratto estimatorio così regolato:

- il prezzo delle materie prime sarà determinato in misura pari al minore tra i) il costo d'acquisto sostenuto dall'AFFITTANTE e ii) il valore delle stesse, così come risultante da listini, bollettini o mercuriali usualmente utilizzati nel settore;*
- il prezzo dei semilavorati sarà determinato sommando il prezzo delle materie prime impiegato dall'AFFITTANTE, determinato secondo il criterio di cui al Paragrafo a) che precede, e gli oneri di diretta imputazione sostenuti dall'AFFITTANTE per la produzione dei semilavorati medesimi;*
- le materie prime ed i semilavorati resteranno di proprietà dell'AFFITTANTE, fino all'atto del loro prelievo e utilizzo da parte dell'AFFITTUARIA;*
- le materie prime ed i semilavorati verranno custodite dall'AFFITTANTE, con ogni derivante onere di custodia;*
- mensilmente l'AFFITTANTE comunicherà all'AFFITTUARIA la quantità e la tipologia delle materie prime e dei semilavorati utilizzati; l'AFFITTANTE riconosce il diritto dell'AFFITTUARIA e degli Organi della Liquidazione Giudiziale di controllare la corrispondenza delle materie prime e dei semilavorati ancora in giacenza in qualsiasi momento, con semplice preavviso di 3 (tre) giorni lavorativi;*
- l'AFFITTANTE provvederà, con cadenza mensile, a fatturare all'AFFITTUARIA le materie prime ed i semilavorati dalla seconda utilizzati nel periodo, sulla base dei quantitativi comunicati dall'AFFITTANTE, ai sensi del Paragrafo e) che precede e dei prezzi indicati ai Paragrafi a) e b) che precedono;*
- l'AFFITTUARIA provvederà al pagamento delle predette fatture entro 30 (trenta) giorni data fatture fine mese.*

12.2 Il rapporto estimatorio di cui al Paragrafo che precede avrà inizio alla Data di Efficacia ed ultimerà alla scadenza, per qualsiasi ragione o causa, del rapporto di affitto di Azienda qui disciplinato.

12.3 Nel caso di aggiudicazione da parte dell'AFFITTUARIA dell'Azienda, nell'ambito della procedura competitiva che sarà promossa dalla Liquidazione Giudiziale, l'AFFITTUARIA si impegna ad acquistare le merci dell'AFFITTANTE ancora utilizzabili nei processi lavorativi dell'AFFITTUARIA ma non ancora prelevate in forza del rapporto estimatorio disciplinato ai Paragrafi che precedono, al loro prezzo di acquisto, scontato del 50% (cinquanta per cento), in ragione del basso indice di loro rotazione."

- b) gli impianti fotovoltaici. Trattasi di due impianti siti, rispettivamente, in Aldino (BZ) e Ziano di Fiemme (TN), entrambi installati sui manti di

- copertura dei due compensi produttivi. Ai fini della loro corretta individuazione e descrizione, rimando alla perizia di stima redatta da parte dell'ing. Marco Cristofolini;
- c) il credito d'imposta pari ad Euro 415.493,00.- per investimenti in beni strumentali materiali 4.0 effettuati nel 2023 e liquidato nel quadro RU del Modello Redditi 2025 pro 2024;
 - d) il credito d'imposta pari ad Euro 137.997,00.- per investimenti in beni strumentali materiali 4.0 effettuati nel 2023 e liquidato nel quadro RU del Modello Redditi 2025 pro 2024;

Sono espressamente esclusi dal Lotto Unico ogni contratto e/o debito (maturato e/o maturando sino alla data di trasferimento in favore dell'aggiudicatario) riconducibile ad AMAG e/o all'attività già esercitata da AMAG mediante l'utilizzo dei beni ricompresi nel Lotto Unico, ad eccezione delle spese residue relative all'opera di urbanizzazione della zona produttiva "Nuova Redagno IV", iniziate dalla AMAG S.r.l. *in bonis* a seguito di sottoscrizione di una Convenzione con il Comune di Aldino in data 13.04.2021, ma non ancora ultimate alla data di apertura della Liquidazione Giudiziale. Tali spese, quantificate dall'ing. Cristofolini in ca. Euro **180.000.-**, dovranno essere sostenute da parte dell'aggiudicatario, ultimando e rendicontando i lavori residui.

Le spese anzidette afferiscono, pertanto, all'ultimazione di tutti gli interventi urbanizzativi, l'obbligo della cui attuazione era già stato assunto dalla società precedente proprietaria del Lotto Unico ed evincibili dalla convenzione urbanistica e dalla documentazione di relativo corredo sottoscritta con il Comune di Aldino e la cui realizzazione graverà, pertanto, sul soggetto aggiudicatario.

Da ultimo, sul punto in discorso, segnalo che AMAG S.r.l. *in bonis* (già Valfiemme Legnami S.r.l.) in data 12.02.2021 aveva prestato fideiussione bancaria pari ad Euro 54.793,23.- (2% della somma progettuale) a favore del Comune di Aldino per eventuali danni o inadempienze riguardanti la convenzione sopra citata. Sarà onere dell'aggiudicatario subentrare nel rapporto di cui sopra già gravante su Amag S.r.l. nei confronti del Comune di Aldino, mediante la presentazione al medesimo di una nuova fideiussione bancaria di importo corrispondente a quello allo stato garantito.

Riporto inoltre quanto contestualmente segnalato dal tecnico: *"Dalla lettura degli atti contabili e, in particolare, dalla dichiarazione del direttore dei lavori del 26 novembre 2025, risulta inoltre che sono stati eseguiti, da parte della società che attualmente ha in affitto l'azienda oggetto di Liquidazione Giudiziale, lavori successivi al SAL 2 (22 novembre 2023) che, alla data del 26 novembre 2025, non risultano ancora rendicontati, per un importo complessivo di **185.986,15 €**, oltre oneri.*

Tali costi, che saranno rendicontati dall'aggiudicatario nel SAL finale e al completo collaudo delle infrastrutture, dovranno essere corrisposti dall'aggiudicatario alla società sottoposta a Liquidazione Giudiziale, conformemente a quanto previsto anche nel bando d'asta. Per le motivazioni sopra indicate, detti oneri, compresi i costi per l'ultimazione dei lavori, saranno detratti dal valore di mercato dei beni.

Si segnala, inoltre, che la Giunta Comunale di Aldino, nella seduta del 30 settembre 2025, ha approvato una proroga per il completamento dei lavori, nonché per la presentazione

della documentazione e la rendicontazione finale dei lavori di urbanizzazione, fissando la nuova scadenza al 1° dicembre 2026" (cfr. perizia di stima beni immobili pagg. 40-42).

Si precisa quindi che l'aggiudicatario dovrà ultimare i lavori, come da Convezione sottoscritta, entro il 1° dicembre 2026 e rimborsare a Valfiemme S.r.l. l'importo di Euro 185.986,15.- relativi ai lavori già effettuati dalla stessa alla data odierna.

Il prezzo base d'asta è determinato secondo quanto esposto nel Bando di vendita e tenuto conto della relativa documentazione allegata allo stesso.

Primo esperimento

Prezzo base d'asta: Euro 12.133.490.-, così composto:

- beni immobili: Euro 9.811.000.-;
- beni mobili: Euro 1.266.450.-;
- impianti fotovoltaici: Euro 490.000.-;
- avviamento: Euro 12.550.-;
- crediti: Euro 553.490.-.

Aumento minimo in caso di gara: Euro 250.000.-.

La vendita del Lotto Unico è soggetta ad imposte e tasse come per Legge e specificamente:

- azienda: imposta di registro 3% per i beni mobili e l'avviamento e imposta di registro 9% per i beni immobili;
- impianti fotovoltaici: IVA 10%;
- crediti: imposta di registro 0,5%.

Secondo esperimento

In caso di esito infruttuoso si procederà con un secondo esperimento **dal giorno 09.06.2026 alle ore 15:00 al giorno 10.06.2026 alle ore 15:00.**

Prezzo base d'asta: Euro 9.100.200.-

Aumento minimo in caso di gara: Euro 185.000.-;

La vendita del Lotto Unico è soggetta ad imposte e tasse come per Legge (si rimanda al dettaglio esposto nel paragrafo relativo al primo esperimento di vendita).

La riduzione o l'eventuale aumento di prezzo del Lotto Unico andranno a considerarsi secondo le proporzioni del prezzo base relativo al primo esperimento di vendita.

Terzo esperimento

In caso di esito infruttuoso si procederà con un terzo esperimento **dal giorno 21.07.2026 alle ore 15:00 al giorno 22.07.2026 alle ore 15:00.**

Prezzo base d'asta: Euro 6.825.150.-

Aumento minimo in caso di gara: Euro 140.000.-;

La vendita del Lotto Unico è soggetta ad imposte e tasse come per Legge (si rimanda al dettaglio esposto nel paragrafo relativo al primo esperimento di vendita).

La riduzione o l'eventuale aumento di prezzo del Lotto Unico andranno a considerarsi secondo le proporzioni del prezzo base relativo al primo esperimento di vendita.

Quarto esperimento

In caso di esito infruttuoso si procederà con un quarto esperimento dal giorno 08.09.2026 alle ore 15:00 al giorno 09.09.2026 alle ore 15:00.

Prezzo base d'asta: Euro 3.412.600.-

Aumento minimo in caso di gara: Euro 70.000.-;

La vendita del Lotto Unico è soggetta ad imposte e tasse come per Legge (si rimanda al dettaglio esposto nel paragrafo relativo al primo esperimento di vendita).

La riduzione o l'eventuale aumento di prezzo del Lotto Unico andranno a considerarsi secondo le proporzioni del prezzo base relativo al primo esperimento di vendita.

Per la documentazione qui richiamata si rimanda al Bando di Vendita ed ai suoi allegati.

Per ulteriori informazioni e dettagli, si invita a contattare il Curatore, dott. Michele Ballardini, ai seguenti recapiti: telefono 0465.322910, e-mail michele.ballardini@partnersbp.it.

Con osservanza.

Tre Vile, 19 marzo 2026

Il Curatore
dott. Michele Ballardini