

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
SEZIONE IV CIVILE – FALLIMENTI, PROCEDURE CONCURSUALI
ED ESECUZIONI

FALLIMENTO: N. 34/2020
GIUDICE DELEGATO: DOTT. STEFANO FRANCHIONI
CURATORE: DOTT. GIORGIO SALVINELLI

*** **

ISTANZA PER L'AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA DEL RAMO
D'AZIENDA ARREDOBAGNO

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

il sottoscritto Giorgio Salvinelli, curatore del fallimento in epigrafe,

P R E M E S S O

che i rami d'azienda relativi alla produzione di a) arredobagno e b) trattamenti galvanici e verniciatura risultavano, anteriormente alla dichiarazione di fallimento, essere stati concessi in affitto alla società

1 con sede in Bedizzole (BS), via Benaco 101;

che l'affitto comprendeva l'utilizzo di parte dell'immobile industriale in cui operava la fallita, del quale il fallimento detiene la nuda proprietà;

che con l'affitto erano stati direttamente trasferiti a n. 34

dipendenti;



che detto contratto avra' termine il 31.1.2023;

che il ramo d'azienda "trattamenti galvanici e verniciatura" è stato venduto con atto del 24.3.2022;

che rimane tuttora invenduto il ramo d'azienda "arredobagno".

Il ramo d'azienda occupa una porzione del fabbricato industriale sito in Bedizzole (BS), Via Benaco n. 101, immobile il cui usufrutto è detenuto dal sig. _____ il quale in data 1.10.2021 ha stipulato un contratto di locazione commerciale con _____ contratto avente termine il 30.9.2029.

che era giunta dalla società _____ ma proposta per l'acquisto del ramo d'azienda "arredobagno" (composto da: reparto pressocolata, reparto assemblaggio, strutture di servizi magazzino, mezzi movimentazione, beni presso terzi, arredi e macchine d'ufficio) per € 120.000=;

che la curatela riteneva la proposta non degna di considerazione tenuto conto del prezzo offerto, ampiamente inferiore al valore di perizia (€ 372.020 al netto delle vendite già avvenute) dei beni costituenti il ramo d'azienda stesso, pur assumendosi pari a zero il valore dell'avviamento in considerazione della redditività negativa conseguita negli ultimi anni;

che i primi due esperimenti di vendita, fissati al 21/07 u.s. con prezzo base di € 388.005 (pari al valore della perizia fallimentare redatta dall'ing.



Alessandro Marini al netto dei beni già venduti) e al 20/09 u.s. con prezzo base di € 291.000, sono andati deserti;
che successivamente è giunta dalla società un'offerta irrevocabile cauzionata del 10% del prezzo offerto per l'acquisto del ramo d'azienda (All. 1);

che l'offerta prevede quanto segue:

1. Oggetto della proposta

La proposta di acquisto ha ad oggetto i beni mobili, impianti, macchinari e attrezzature di proprietà del fallimento di _____ e relativi al ramo d'azienda "produzione arredobagno", completo dei reparti pressocolata, assemblaggio, strutture a servizio magazzino, mezzi di movimentazione, beni dislocati presso terzi, arredi e macchine ufficio.

Il ramo d'azienda occupa una porzione del fabbricato industriale sito in Bedizzole (BS), Via Benaco n. 101, immobile il cui usufrutto è detenuto dal sig. _____ il quale in data 1.10.2021 ha stipulato un contratto di locazione commerciale con _____ contratto avente termine il 30.9.2029.

Il perimetro del ramo aziendale oggetto dell'offerta di acquisto ricomprende la cessione dei contratti di lavoro di n. 4 dipendenti su attuali n. 10 dipendenti che risultano attualmente in forza al ramo d'azienda



“produzione arredobagno” come specificato nell’offerta, previa concertazione con la curatela e le organizzazioni sindacali e gli enti competenti ai sensi dell’art. 47 L. 428/90.

2. Prezzo offerto

Il prezzo offerto è pari a € 180.000,00 da pagarsi:

-quanto a € 18.000= mediante imputazione al prezzo della cauzione;

-a mezzo compensazione con i debiti per ratei (ferie, festività) e per TFR della procedura nei confronti dei dipendenti trasferiti e ammessi al passivo del fallimento nella misura massima di € 162.000=, con accollo liberatorio dei medesimi debiti, previa sottoscrizione:

di accordi di conciliazione individuale ai sensi dell’art. 2112 c.c. e degli artt. 410 e 411 c.p.c. da parte di tutti i lavoratori interessati, volti a liberare definitivamente il fallimento di 34/2020 dal debito nei confronti dei lavoratori a titolo di TFR e ulteriori crediti ammessi al passivo del fallimento;

- assegno circolare non trasferibile o bonifico di € 162.000 entro la data di stipula dell’atto notarile di cessione, qualora l’accollo di cui al punto precedente non si perfezionasse ovvero un importo pari alla differenza tra € 162.000 e l’importo per cui si perfezionerà detto accollo;

3. Garanzie prestate



A garanzia dell'offerta, la parte offerente si è impegnata a versare contestualmente all presentazione dell'offerta a mezzo di assegno circolare non trasferibile un deposito cauzionale di € 18.000= pari al 10% del prezzo offerto;

4. Validità dell'offerta

L'offerta è valida sino al 15.12.2022.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto curatore, ritenendo vantaggiosa la vendita del ramo d'azienda in oggetto, soprattutto per quanto concerne:

- il prezzo, non di molto inferiore al prezzo base ribassato del 25% di un eventuale terzo esperimento di vendita (intorno ai 218.000 €) e indubitalmente superiore al prezzo base di un successivo ipotetico quarto esperimento (intorno ai 163.000 €);
- l'opportunità di garantire l'assunzione parziale di n. 4 dipendenti, preservandone la continuità occupazionale, salvo l'esito positivo delle consultazioni sindacali, nel cui ambito può essere convenuto il trasferimento solo parziale delle dipendenze ai sensi dell'art. 105 l.f.;

Tutto ciò premesso, il sottoscritto curatore,

C H I E D E

Voglia la S.V. Ill.ma autorizzare il curatore, conformemente al programma di liquidazione e tenuto conto del contenuto dell'offerta, a porre in essere la



procedura di vendita del ramo d'azienda relativo all'arredobagno, alle seguenti condizioni:

- a) prezzo base di € **180.000**, oltre IVA se dovuta (al lordo dei debiti verso dipendenti), pari all'offerta presentata:
- b) offerte migliorative da presentarsi presso il curatore, con studio in Sarezzo via Paolo VI n. 1, **entro le ore 12.00 del giorno 12 Dicembre 2022;**
- c) le offerte migliorative irrevocabili dovranno essere accompagnate da cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto, da presentarsi a mezzo assegno circolare intestato a "Fallimento n. 34/20";
- d) apertura delle buste **alle ore 16.00 del giorno 13 Dicembre 2022** innanzi al curatore presso lo studio dello stesso in Sarezzo, via Paolo VI n. 1;
- e) in caso di pluralita' di offerte validamente presentate, immediata gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta piu' alta, con rilanci minimi di € 2.000;
- f) pagamento saldo prezzo, al netto della cauzione, contestualmente alla stipula dell'atto di cessione del ramo d'azienda a mezzo di assegno circolare. Il pagamento del prezzo di aggiudicazione potrà inoltre essere effettuato mediante accollo dei TFR e degli ulteriori crediti dei lavoratori dipendenti trasferiti e ammessi al passivo del fallimento (al netto delle somme ricevute dai dipendenti in sede di riparto parziale e/o anticipate dall'INPS), subordinatamente alla presentazione da parte dell'acquirente di



dichiarazioni liberatorie secondo le modalità previste dalla legge; il pagamento del saldo dovrà avvenire con assegno circolare non trasferibile o bonifico entro la data di stipula dell'atto notarile di cessione, qualora l'accollo di cui in premessa non si perfezionasse ovvero un importo pari alla differenza tra il saldo dovuto e l'importo per cui si perfezionerà detto acollo;

g) validità dell'aggiudicazione subordinata all'esito positivo delle consultazioni sindacali in merito all'assorbimento parziale della forza lavoro, nel cui ambito può essere convenuto il trasferimento solo parziale delle dipendenze ai sensi dell'art. 105 l.f., con accordo in merito all'assorbimento di un numero di lavoratori non inferiore a quattro;

h) atto notarile di vendita da stipularsi entro 15 giorni dall'aggiudicazione;

i) spese di vendita (notarili, fiscali, etc.) tutte a carico esclusivo dell'acquirente;

l) conformemente all'offerta posta a base della vendita, verranno trasferiti all'acquirente i contratti di lavoro dipendente con n. 4 dipendenti ex art. 2112 c.c. e con assunzione dei citati dipendenti in carico, pari a n. 4 unità, con cessazione dei rapporti di lavoro delle restanti n. 6 unità (di cui una in via di cessazione volontaria dell'attività lavorativa per pensionamento), previo esito positivo delle consultazioni sindacali, nel cui ambito può



essere convenuto il trasferimento solo parziale delle dipendenze ai sensi dell'art. 105 l.f. e secondo le procedure definite di comune accordo con la curatela e le organizzazioni sindacali e gli enti competenti ai sensi dell'art. 47 L. 428/90. Il pagamento del saldo prezzo potrà essere effettuato mediante accollo liberatorio, previa sottoscrizione di accordi di conciliazione individuale ai sensi dell'art. 2112 c.c. e degli artt. 410 e 411 c.p.c. da parte di tutti i lavoratori interessati, volti a liberare definitivamente il fallimento di _____ n. 34/2020 dal debito nei confronti dei lavoratori a titolo di TFR e degli ulteriori crediti ammessi al passivo del fallimento;

n) il ramo d'azienda e' oggetto di contratto d'affitto che, dopo alcune proroghe, avrà termine il 31 Gennaio 2023, pertanto sarà disponibile da tale data;

o) la cessione non comprende la porzione di immobile entro la quale si trova il ramo d'azienda, immobile che risulta attualmente locato a terzi dall'usufruttuario con contratto di locazione commerciale avente termine 30.9.2029;

p) in caso di mancato accordo tra il conduttore dell'immobile e l'aggiudicatario circa la locazione/sublocazione a quest'ultimo della porzione di immobile ove si trova il ramo d'azienda ceduto, vengono



concessi dall'aggiudicazione 60 gg per l'asporto degli impianti e macchinari facenti parte del ramo d'azienda, con penale, in caso di ritardo, di euro 250 per giorno;

q) vendita nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano. 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 o mancanza di qualità o deformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, anche se occulti o 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;

r) pubblicazione su:

- portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- "Brescia Online" e "Astegiudiziarie.it", di un annuncio avente ad oggetto le condizioni della vendita;
- Bresciaoggi, tramite un annuncio sintetico che rimandi alle predette pagine internet

s) si applica l'art. 107 comma 4 L.F.

Con osservanza

Brescia, 27 Ottobre 2022



il curatore

dott. Giorgio Salvinelli

Allegati

- 1) Offerta
- 2) Perizia beni mobili
- 3) Contratto di affitto di ramo d'azienda
- 4) Copia programma di liquidazione

