



TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA

Sezione fallimentare

FALLIMENTO N. 23/2019 – ARREDOBAGNO 19 S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Marta Dell'Unto

CURATORE FALLIMENTARE: Dott.ssa Chiara Vanni

COMITATO DEI CREDITORI: non costituito

REGOLAMENTO

per la proposta e la valutazione di offerte di acquisto

PREMESSO

1. che in data 5 giugno 2019, il Tribunale di Siena ha dichiarato il fallimento della società Arredobagno 19 S.r.l. in Liquidazione nominando Giudice Delegato la Dott.ssa Valentina Lisi e Curatore la Dott.ssa Chiara Vanni;
2. che alla data del fallimento era corrente fra la società fallita e la Capannoli S.r.l. un contratto di affitto avente ad oggetto l'azienda gestita precedentemente da Arredobagno 19 S.r.l. in Liquidazione avente ad oggetto l'attività di produzione e commercializzazione di accessori e arredi per bagno, accessori per biliardo e distributori per caffè con durata sino al 31 dicembre 2022;
3. che la Curatela di Arredobagno 19 S.r.l. in Liquidazione non ha ritenuto di recedere dal suddetto contratto esercitando la facoltà di cui all'art. 79 l.f.;
4. che tuttavia sono stati modificati alcuni patti regolanti il contratto di affitto suddetto, stabilendo fra le altre cose che in caso di esperimento di procedura competitiva messa in atto dalla Curatela della Arredobagno 19 S.r.l. in Liquidazione per il tentativo di vendita dell'azienda oggetto di affitto, con acquisto della stessa da parte di terzi prima della scadenza del contratto suddetto, la Capannoli S.r.l. avrebbe lasciato libera l'azienda entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione di recesso da parte della Concedente l'affitto;
5. che il programma di liquidazione presentato dal Curatore ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 104-ter l.f. prevedeva, in ossequio a quanto previsto dall'art. 107 l.f., in caso di cessione dell'azienda in blocco, una procedura competitiva mediante adeguata pubblicità e con offerte ai potenziali acquirenti secondo il seguente percorso:
 - 1) Definizione Regolamento e Disciplinare della vendita;
 - 2) Pubblicizzazione della vendita con modalità adeguate approvate dal Giudice Delegato;
 - 3) Preselezione dei partecipanti;
 - 4) Verifica delle domande di partecipazione e ammissione alla verifica della documentazione aziendale previa sottoscrizione di apposito Impegno di riservatezza;
 - 5) Ricezione delle offerte irrevocabili;
 - 6) Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti;
 - 7) Aggiudicazione;
 - 8) Perfezionamento della cessione mediante atto notarile con spese a carico dell'aggiudicatario.

TUTTO CIÒ PREMESSO

1. OGGETTO E DEFINIZIONI

- 1.1 Viene indetta la Procedura Competitiva per la cessione dell'azienda della società Arredobagno 19 S.r.l. in Liquidazione come esattamente individuata nel Disciplinare di Vendita (All. 1) e nei relativi Allegati facenti parte integrante del presente Regolamento.
- 1.2 La Procedura Competitiva è disciplinata dal presente Regolamento, di cui sono parte integrante, il Disciplinare di Vendita (All. 1) e tutti i documenti allegati richiamati nel Regolamento medesimo e nel Disciplinare di Vendita.
- 1.3 In aggiunta ai termini e alle espressioni definite nel presente Regolamento e nei suoi allegati, i termini e le espressioni di seguito elencati, indipendentemente dall'utilizzo delle lettere minuscole o maiuscole, del singolare o del plurale ovvero del carattere, hanno il significato in appresso indicato per ciascuno di essi:
- a) **Azienda:** l'Azienda di Arredobagno 19 S.r.l. in Liquidazione oggetto di cessione e come definita al paragrafo 1.1 del Disciplinare di Vendita;
 - b) **Procedura Competitiva:** la procedura di cessione dell'Azienda di Arredobagno 19 S.r.l. in Liquidazione disciplinata dal presente Regolamento e dai suoi allegati;
 - c) **Domanda di Partecipazione:** la domanda prevista al paragrafo 2.2 lett a);
 - d) **Partecipanti:** i soggetti che intendono partecipare alla Procedura Competitiva;
 - e) **Offerenti:** i soggetti che formulano un'Offerta Irrevocabile di acquisto dell'Azienda di Arredobagno 19 S.r.l. in Liquidazione;
 - f) **Offerta Irrevocabile:** l'Offerta predisposta ai sensi del paragrafo 4;
 - g) **Prezzo base d'asta:** il Prezzo come definito al paragrafo 2.1 del Disciplinare di Vendita;
 - h) **Offerta minima:** Offerta minima ammissibile a norma del paragrafo 4.3 e alle condizioni del paragrafo 5.6, come definita al paragrafo 2.2 del Disciplinare di Vendita;
 - i) **Aggiudicazione Provvisoria:** l'aggiudicazione conseguente alla procedura esperita ai sensi del paragrafo 5;
 - j) **Aggiudicazione Definitiva:** aggiudicazione conseguente al corretto adempimento da parte dell'Aggiudicatario Provvisorio degli impegni assunti ai sensi del paragrafo 6.3;
 - k) **Contratto di Cessione:** il contratto perfezionato ai sensi del paragrafo 7;
 - l) **Acquirente:** l'Aggiudicatario Definitivo divenuto cessionario dell'Azienda.

2. PRESELEZIONE

- 2.1 I soggetti che intendono partecipare alla Procedura Competitiva (di seguito anche solo i "Partecipanti" o per ciascuno di essi il "Partecipante") devono inviare la documentazione di seguito indicata al paragrafo 2.2. alternativamente secondo le seguenti modalità:
- inviare alla pec della procedura f23.2019siena@pecfallimenti.it la documentazione di cui al successivo paragrafo 2.2., sottoscritta digitalmente;
 - far pervenire presso lo studio del Curatore Dott.ssa Chiara Vanni, in Siena (53100) via V. Zani n. 25, la documentazione di cui al successivo paragrafo 2.2., sottoscritta in ogni pagina.
- 2.2 La documentazione che dovrà inviare o recapitare ciascun Partecipante è:
- a) domanda di Partecipazione alla Procedura competitiva predisposta secondo il modello Allegato 2) del presente Regolamento;
 - b) copia del presente Regolamento e del Disciplinare di Vendita (All. 1) sottoscritti per accettazione in ogni pagina;
 - c) copia dell'atto costitutivo del Partecipante nonché di visura camerale aggiornata;
 - d) copia degli ultimi due bilanci approvati, ovvero degli ultimi due bilanci consolidati;
 - e) copia di valido documento d'identità del sottoscrittore;
 - f) una lettera di *affidavit* rilasciata da una primaria banca italiana sottoscritta dai competenti organi ed attestante che il soggetto interessato a partecipare alla Procedura Competitiva ha la capacità economico-finanziaria di far fronte agli obblighi di pagamento dei corrispettivi e all'assunzione degli impegni che

saranno da indicarsi nell'Offerta Irrevocabile.

- 2.3 La documentazione di cui ai paragrafi 2.1. e 2.2. dovrà pervenire entro il 15 aprile 2022, fermo restando che le attività di *Due Diligence*, saranno possibili nel periodo dal 20 aprile 2022 al 22 aprile 2022 mediante appuntamento da concordare direttamente con il Curatore nei termini di cui al paragrafo successivo 3.3. Gli organi della procedura si riservano comunque di accettare anche domande di partecipazione ricevute in momento successivo a detto termine.

3. VERIFICA DELLE DOMANDE DI PARTECIPAZIONE

- 3.1. Arredobagno 19 S.r.l. in Liquidazione inviterà per la verifica dei documenti disponibili relativi all'azienda tutti i soggetti che abbiano inviato la documentazione conforme ai requisiti di cui al paragrafo n. 2.1. e 2.2. che precede, trasmettendo loro "*Lettera di invito*" all'indirizzo *pec* precisato nella Domanda di Partecipazione, unitamente a copia dell'Impegno di riservatezza (All. 3) e dell'elenco dei documenti di *Due Diligence* ivi messi a disposizione.
- 3.2. I Partecipanti potranno accedere ai dati e alle informazioni messe a disposizione dalla procedura previa sottoscrizione dell'impegno di riservatezza (All. 3).
- 3.3. I Partecipanti così ammessi avranno facoltà di prendere visione – dal giorno 20 aprile 2022 al 22 aprile 2022 – dei documenti di *Due Diligence* consultabili nella *Data Room* presso lo studio del Curatore.
- 3.4. Tutte le informazioni fornite dalla Curatela di Arredobagno 19 S.r.l. in Liquidazione ed eventualmente dalla Affittuaria di Azienda Capannoli S.r.l. contenute nella *Data Room* dovranno essere autonomamente verificate dai Partecipanti. Arredobagno 19 S.r.l. in Liquidazione non assume alcuna responsabilità né fornisce alcuna garanzia circa la completezza delle informazioni e della documentazione fornita che è onere dei Partecipanti verificare a loro esclusivo rischio, cura, spese e responsabilità.
- 3.5. Dal momento di accesso alla *Data Room* e fino al 22 aprile 2022 ciascun Partecipante potrà far pervenire al Curatore eventuali richieste di chiarimento ovvero ulteriori informazioni sui documenti esaminati in sede di *Data Room*.

4. INVIO DELLE OFFERTE IRREVOCABILI

- 4.1. Entro il 29 aprile 2022, alle ore 12:00, i Partecipanti (d'ora innanzi denominati anche gli "Offerenti" e singolarmente ciascuno di essi l'"Offerente") dovranno far pervenire con i relativi allegati l'offerta irrevocabile di acquisto, **da redigersi conformemente ai contenuti del presente Regolamento e del Disciplinare di Vendita, pubblicati on line sulla Piattaforma www.gorealbid.it** (Fase 1, raccolta di offerte irrevocabili di acquisto). L'Offerta Irrevocabile, con i relativi allegati, dovrà essere consegnata tramite PEC all'indirizzo f23.2019siena@pecfallimenti.it.
Potranno presentare l'Offerta Irrevocabile anche coloro che non abbiano presentato la domanda di Partecipazione alla Procedura competitiva di cui al paragrafo 2.2.a) che precede e che non abbiano quindi partecipato alla preselezione. In tale caso l'Offerente dovrà allegare all'Offerta Irrevocabile di acquisto anche la documentazione prevista al precedente paragrafo 2.2 alle lettere b), c), d), e).
- 4.2. L'Offerta Irrevocabile dovrà essere predisposta conformemente alle indicazioni contenute nel presente Regolamento e nel Disciplinare di Vendita che ne costituisce allegato, munita di marca da bollo da 16,00 euro, dovrà essere debitamente compilata e sottoscritta con firma leggibile per esteso dell'Offerente o del suo legale rappresentante, ed avere ad oggetto l'Azienda come definita nel Disciplinare di Vendita (All. 1) al presente Regolamento, "vista e piaciuta" nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con espressa rinuncia a far valere in futuro nei confronti del Fallimento Arredobagno 19 S.r.l. in Liquidazione qualsiasi eccezione e/o pretesa e/o richiesta e/o contestazione e/o eventuale riduzione di prezzo e delle garanzie offerte: (i) in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità e/o consistenza e/o sussistenza di detti beni; ovvero (ii) derivanti e/o connesse e/o relative alle modalità esecutive, attuative e/o da realizzarsi da parte di Arredobagno 19 S.r.l. in Liquidazione, che vengono quindi accettate ora per allora dai Partecipanti.
- 4.3. L'Offerta Irrevocabile dovrà prevedere il corrispettivo offerto per l'acquisto dell'Azienda posta in vendita della Arredobagno 19 S.r.l. in Liquidazione – come definita nel Disciplinare di Vendita All. 1 al presente Regolamento – che non potrà comunque essere inferiore al valore dell'offerta minima di cui al paragrafo 2.2

del Disciplinare di Vendita.

- 4.4. L'Offerta Irrevocabile dovrà prevedere il termine per il versamento del saldo prezzo, comunque non superiore a 60 (sessanta) giorni dalla data di ricezione della comunicazione di cui al paragrafo 6.1.
- 4.5. All'offerta dovranno essere altresì allegati:
- impegno a subentrare in tutti i contratti afferenti l'Azienda di Arredobagno 19 S.r.l. in Liquidazione;
 - copia della contabile del bonifico di importo pari al 10% del prezzo offerto effettuato a titolo di cauzione sul conto corrente intestato ad Arredobagno 19 S.r.l. in liquidazione, IBAN IT31V0707514201000000032445;
- L'Offerta Irrevocabile, con i relativi allegati, dovrà essere consegnata tramite PEC all'indirizzo f23.2019siena@pecfallimenti.it.
- 4.6. Verranno prese in considerazione unicamente le offerte espresse in Euro (€) ed in numeri; non verranno considerate le offerte che siano legate ad una formula o al valore di offerta espresso da altro Partecipante. Non saranno ammesse offerte condizionate.

5. GARA COMPETITIVA E AGGIUDICAZIONE

- 5.1. A seguito del ricevimento delle offerte insieme agli allegati di cui al paragrafo 4, in data 2 maggio 2022 il Curatore Dott.ssa Chiara Vanni procederà alla valutazione delle offerte pervenute ed all'esame della correttezza e completezza delle Offerte Irrevocabili e della documentazione depositata. Il Curatore, verificato il contenuto delle Offerte presentate, provvederà a dichiarare se le stesse siano eventualmente inammissibili perché carenti degli elementi essenziali richiesti nel presente Regolamento e nei documenti ad esso Allegati, dandone successivamente comunicazione agli offerenti a mezzo pec.
- 5.2. Si precisa che gli offerenti non dovranno presentarsi il giorno 2 maggio 2022 presso lo Studio del Curatore, ma verranno avvisati a mezzo pec dell'esito delle operazioni. Si precisa inoltre che l'Offerta presentata è irrevocabile.
- 5.3. Nell'ipotesi di presentazione di una sola Offerta validamente formulata:
- se l'offerta è pari o superiore al Prezzo base d'asta indicato al paragrafo 2.1 del Disciplinare di Vendita, la medesima verrà accolta;
 - se l'offerta, ancorché inferiore al Prezzo base d'asta, è pari o superiore all'ammontare dell'offerta minima indicato al paragrafo 2.2 del Disciplinare di Vendita, la medesima verrà accolta, salvo quanto previsto al successivo paragrafo 5.6;
 - se l'offerta è inferiore all'ammontare dell'offerta minima indicato al paragrafo 2.2 del Disciplinare di Vendita, la medesima non verrà accolta.
- 5.4. In ipotesi di ricevimento di un numero di Offerte Irrevocabili ammissibili superiore ad uno, ciascun Offerente che abbia validamente formulato l'Offerta sarà ammesso alla seconda fase della procedura competitiva, costituita da gara tra gli Offerenti (FASE 2) sul sito www.gorealbid.it, ponendo come base d'asta il prezzo offerto più elevato e con rilanci minimi obbligatori di euro 3.000,00.

L'offerta più alta sarà formalizzata da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, in nome e per conto dell'offerente, mediante una puntata on line sulla piattaforma www.gorealbid.it, per un importo pari al valore della sopraccitata offerta, mentre gli altri offerenti saranno invitati, invece, ad effettuare un rilancio sulla piattaforma www.gorealbid.it, secondo le modalità pubblicate on line sulla pagina web dedicata all'asta. Laddove dovessero pervenire più offerte per lo stesso lotto, sarà riconosciuta la priorità all'offerta più alta ricevuta o, in caso di offerte dello stesso importo, secondo i seguenti criteri ossia, nell'ordine:

- 1) a colui che abbia depositato la somma di maggior ammontare, a titolo di cauzione;
- 2) a parità di cauzioni, a colui che abbia depositato per primo l'offerta (in tal caso, sarà riconosciuta, quindi, priorità al primo, tra gli offerenti, che avrà effettuato il versamento del deposito cauzionale richiesto, con conseguente accredito dello stesso sul c/c intestato ad Arredobagno 19 S.r.l. in liquidazione, previo invio della suddetta offerta).

Le date e gli orari di apertura e di conclusione della Fase 2 – esperimento di vendita competitivo on line saranno comunicati a tutti gli offerenti da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.

L'asta on line pubblicata sul sito www.gorealbid.it avrà la durata di almeno 6 giorni.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 minuti prima della scadenza del termine, la scadenza verrà prolungata, automaticamente di 5 (cinque) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Il curatore può sempre riservarsi di sospendere, per qualsiasi ragione e/o motivo, la procedura di gara, senza che gli offerenti e/o qualsivoglia terzo possa sollevare eccezioni.

Il portale www.gorealbid.it assicurerà che i dati personali di ciascun offerente non siano visibili agli altri offerenti sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica.

- 5.5. L'Azienda verrà aggiudicata provvisoriamente all'Offerente che avrà formulato l'Offerta in aumento più alta, senza che a tale offerta ne sia seguita un'altra nel termine di 5 (cinque) minuti.
- 5.6. Qualora all'esito della gara, o anche in caso di mancata gara tra gli Offerenti, l'Offerta più alta risultasse essere inferiore al Prezzo base d'asta, purchè pari o superiore all'ammontare dell'offerta minima indicato al paragrafo 2.2 del Disciplinare di Vendita, gli organi della procedura fallimentare si riservano il diritto di valutare se accogliere o rifiutare l'Offerta che risulterebbe aggiudicataria all'esito della procedura esperita;
- 5.7. Le cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari verranno restituite mediante bonifico bancario, senza interessi, previa autorizzazione degli organi della procedura.

6. ESITO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA E VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

- 6.1 Il nominativo dell'Aggiudicatario Provvisorio verrà comunicato a cura della procedura all'indirizzo pec indicato nell'Offerta Irrevocabile all'Aggiudicatario Provvisorio stesso, nei cui confronti la comunicazione varrà anche quale accettazione della sua Offerta.
- 6.2 Successivamente alla comunicazione di cui al precedente paragrafo 6.1, il Curatore quantificherà e comunicherà all'Aggiudicatario Definitivo gli importi da versare a titolo di saldo prezzo. Tutte le spese e gli oneri anche fiscali conseguenti alla cessione dell'Azienda della Arredobagno 19 S.r.l. in liquidazione come meglio precisati nel Disciplinare di Vendita All. 1 al presente Regolamento, **saranno a carico della Parte Acquirente.**
- 6.3 Entro il termine di cui al paragrafo 4.4 indicato nell'Offerta e comunque entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione di cui al paragrafo 6.1 che precede, l'Aggiudicatario Provvisorio dovrà effettuare il versamento del saldo prezzo, come preventivamente comunicato dal Curatore.
- 6.4 Tutte le spese e gli onorari notarili relativi ai trasferimenti, comprese le tasse e le imposte saranno interamente a carico dell'Acquirente, così come ogni spesa relativa ad ogni formalità connessa e necessaria. Sarà cura dell'Acquirente informarsi presso il Notaio di propria fiducia circa gli oneri notarili relativi all'atto di trasferimento e le imposte e tasse relative, che saranno in ogni caso applicate come per legge.
- 6.5 Il versamento del saldo prezzo andrà effettuato mediante le modalità alternative di seguito individuate:
 - bonifico bancario da accreditare sul conto corrente intestato alla procedura fallimentare Arredobagno 19 S.r.l. in liquidazione, avente IBAN IT31V070751420100000032445, con data di accredito entro il termine di cui al paragrafo 4.4;
 - assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura fallimentare Arredobagno 19 S.r.l. in liquidazione da depositare presso lo studio del Curatore Dott.ssa Chiara Vanni, sito in Siena via V. Zani n. 25 entro il termine di cui al paragrafo 4.4.
- 6.6 Gli oneri accessori alla vendita, costituiti dalle imposte d'atto e dalle spese notarili, preventivamente quantificate dal Notaio, dovranno essere versate il giorno dell'atto dall'Acquirente tramite assegno circolare intestato allo stesso Notaio, che provvederà al relativo versamento.
- 6.7 Sono posti a cura e a carico dell'acquirente, qualora mancanti o scaduti e ritenuti necessari ai fini del trasferimento dell'immobile facente parte del complesso aziendale, l'attestato di prestazione energetica, il certificato di destinazione urbanistica, la relazione di conformità urbanistica e catastale, le certificazioni di conformità degli impianti.
- 6.8 È posto, inoltre, a carico dell'Acquirente il compenso spettante al soggetto specializzato nelle vendite ex art. 107 l.f. Gobid International Auction Group S.r.l., da calcolarsi in percentuale sul prezzo di trasferimento secondo gli scaglioni decrescenti di seguito riportati.

**** BUYER'S PREMIUM DECRESCENTE A SCAGLIONI PROGRESSIVI**

Da - a	€ 0,00	€ 50.000,00	3%
Da - a	€ 50.001,00	€ 200.000,00	2%
Da - a	€ 200.001,00	€ 500.000,00	1%
Da - a	€ 500.001,00	€ 800.000,00	0,8%
Da - a	€ 800.001,00	€ 1.000.000,00	0,6%
Oltre	€ 1.000.000,00		0,4%

La base di calcolo del Buyer's Premium viene suddivisa in diversi scaglioni, ognuno dei quali viene fatto corrispondere ad una aliquota decrescente al crescere degli scaglioni.

Per ciascun prezzo di aggiudicazione, il Buyer's Premium corrispondente sarà dato dalla sommatoria tra le provvigioni calcolate ognuna sul rispettivo scaglione di riferimento, secondo le modalità illustrate nella tabella sopraccitata.

Entro 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione (provvisoria) il Buyer's Premium così calcolato, oltre Iva, dovrà essere versato dall'aggiudicatario sul conto corrente che Gobid International Auction Group Srl indicherà.

- 6.9 Nel caso in cui alla data prevista per il trasferimento l'azienda occupi più di quindici lavoratori dipendenti, successivamente alla verifica del corretto adempimento degli impegni derivanti dall'aggiudicazione provvisoria di cui all'art. 6 e almeno 25 giorni prima del perfezionamento della cessione, la Curatela e l'Acquirente dovranno avviare le procedure di cui all'art. 47 della Legge n. 428/1990.

7. PERFEZIONAMENTO DELLA CESSIONE

- 7.1. Verificato il corretto adempimento agli obblighi previsti dal paragrafo 6 che precede, quest'ultima stipulerà con l'Aggiudicatario Definitivo il Contratto di Cessione dell'Azienda di Arredobagno 19 S.r.l. in liquidazione come meglio precisato nel Disciplinare di Vendita All. 1 al presente Regolamento, presso Notaio scelto dall'Acquirente.
- 7.2. Il Contratto di Cessione dovrà essere perfezionato entro 60 giorni decorrenti dall'adempimento degli obblighi previsti al paragrafo 6.3 che precede, in data determinata di comune accordo tra Curatela e Acquirente, sentita la disponibilità del Notaio.
- 7.3. Al momento della sottoscrizione del Contratto di Cessione l'Acquirente dovrà replicare le dichiarazioni e gli impegni previsti dal Disciplinare di Vendita (All. 1) al presente Regolamento.
- 7.4. Con il perfezionamento della Cessione d'Azienda, l'Acquirente subentrerà in tutti i contratti relativi all'esercizio dell'Azienda stessa, ivi incluso il contratto d'affitto d'Azienda in essere con la società Capannoli S.r.l.. In qualità di Concedente, l'Acquirente subentrerà pertanto nel diritto della Curatela di recedere dal suddetto contratto, diritto che potrà esercitare non appena perfezionato il Contratto di Cessione d'Azienda.

8. COMUNICAZIONI E DOCUMENTAZIONE NECESSARIE PER LO SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA.

- 8.1. Le dichiarazioni e le attestazioni previste dalle regole di cui sopra dovranno essere sottoscritte dal legale rappresentante del soggetto partecipante ed accompagnate da copia fotostatica del documento di identità, in corso di validità, del soggetto sottoscrittore.
- 8.2. Tutte le comunicazioni necessarie per lo svolgimento della Procedura Competitiva, così come tutti i documenti da esibire e depositare, a cura dei Partecipanti, debbono essere redatte in lingua italiana. Eventuali documenti emessi da Autorità straniera o comunque originariamente formati in lingua straniera dovranno essere accompagnati da traduzione giurata in lingua italiana.
- 8.3. Il recapito di ogni comunicazione rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo non escluso il caso fortuito, la forza maggiore ed il fatto di terzi, lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile. Ai fini della partecipazione fanno fede la data e l'ora di ricezione delle comunicazioni e non quelle di spedizione.
- 8.4. La Curatela Arredobagno 19 S.r.l. in liquidazione si riserva la facoltà di richiedere chiarimenti e precisazioni

in relazione alle Offerte presentate e, se del caso, di disporre la regolarizzazione delle medesime entro un dato termine perentorio.

9. ONERI DEI PARTECIPANTI ALLA PROCEDURA.

9.1. Ogni Partecipante sosterrà i costi indotti dalle proprie ricerche e valutazioni, comprese le eventuali spese dovute ai propri legali e consulenti, nonché qualsiasi altro costo legato alla presente Procedura e all'acquisto.

10. CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI.

10.1 Eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile facente parte del complesso aziendale trasferito, individuato all'art. 1.1 (i) del Disciplinare di vendita saranno cancellate dopo l'atto di compravendita, su ordine del Giudice Delegato secondo quanto previsto dall'art. 108 l.f., a cura e spese dell'aggiudicatario.

11. ALLEGATI AL PRESENTE REGOLAMENTO

Sono allegati al presente regolamento e ne fanno parte integrante i seguenti documenti:

All. 1 - Disciplinare di Vendita

All. 2 - Schema Domanda di Partecipazione

All. 3 - Impegno di Riservatezza



DISCIPLINARE DI VENDITA

ALLEGATO N. 1

al REGOLAMENTO per la proposta e la valutazione di Offerte di Acquisto

PREMESSO

1. che Arredobagno 19 S.r.l. in liquidazione è stata dichiarata fallita in data 5 giugno 2019;
2. che Arredobagno 19 S.r.l. in liquidazione operava nel settore della produzione e commercializzazione di accessori e arredi per bagno, accessori per biliardo e distributori per caffè;
3. che Arredobagno 19 S.r.l. in liquidazione ha stipulato, ante fallimento, contratto di affitto di azienda avente ad oggetto l'attività di cui sopra con Capannoli S.r.l., di durata sino al 31 dicembre 2022, successivamente modificato;
4. che il contratto di cui sopra e le successive modifiche unitamente all'elenco dei documenti ai medesimi allegati e agli accordi modificativi degli stessi, saranno messi comunque a disposizione nella *Data Room*;
5. che, in base agli accordi contrattuali esistenti con l'Affittuaria di Azienda, è stabilito che in caso di esperimento di procedura competitiva messa in atto dalla Curatela della Arredobagno 19 S.r.l. in Liquidazione per il tentativo di vendita dell'azienda oggetto di affitto, con acquisto della stessa da parte di terzi prima della scadenza del contratto suddetto, la Capannoli S.r.l. ha obbligo di lasciare libera l'azienda entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione di recesso da parte della Concedente l'affitto;
6. che il Giudice Delegato alla procedura, Dott.ssa Marta Dell'Unto, ha autorizzato il tentativo di vendita del complesso aziendale di proprietà Arredobagno 19 S.r.l. in Liquidazione;
7. che il Curatore ha ritenuto opportuno indire una Procedura Competitiva disciplinata da apposito Regolamento, cui il presente Disciplinare di Vendita è parte integrante quale All. 1, indicando quale Prezzo base d'asta il valore del complesso aziendale costituito dal fabbricato sito in Asciano, località Arbia, via Toscana n. 33, dalle attrezzature, dai beni strumentali e mobili in genere di proprietà della società fallita, dai contratti e dai rapporti in essere inerenti l'azienda, dai marchi e dall'avviamento aziendale, meglio descritti nelle perizie di stima predisposte,

TUTTO CIÒ PREMESSO

Con il presente Disciplinare di Vendita si intendono regolare i termini, le condizioni e le modalità con cui potranno essere proposte le Offerte Irrevocabili di Acquisto per la piena proprietà dell'Azienda di Arredobagno 19 S.r.l. in Liquidazione indicata nelle Premesse e meglio precisata di seguito e le condizioni della successiva vendita in ottemperanza delle prescrizioni indicate nel Programma di Liquidazione della procedura.

Ogni richiamo effettuato al "Regolamento" è da intendersi nei confronti del Regolamento predisposto per la proposta e la valutazione di offerte di acquisto, di cui il presente Disciplinare di Vendita rappresenta All. 1 e parte integrante. Si intendono altresì richiamate tutte le definizioni contenute nel Regolamento medesimo ovvero indicate al paragrafo 1.3 dello stesso.

1. OGGETTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA

1.1 La Curatela Fallimentare Arredobagno 19 S.r.l. in Liquidazione intende cedere e trasferire al miglior Offerente che si impegni irrevocabilmente ad acquistare – secondo le modalità ed i termini di cui al Regolamento medesimo – i seguenti beni:

- Azienda di proprietà Arredobagno 19 S.r.l. in Liquidazione, esercente l'attività di produzione e commercializzazione di accessori e arredi per bagno, accessori per biliardo e distributori per caffè costituita da:

(i) fabbricato industriale sito in Viale Toscana n. 33, comune di Asciano (SI), censito al catasto fabbricati dello stesso Comune al foglio 28, part. 401, cat. D/1, meglio descritto nella relazione peritale redatta in data 24 gennaio 2020 dall'esperto stimatore Geom. Massimo Pagliai, che forma parte integrante del presente avviso.

L'immobile è attualmente occupato dall'affittuaria d'azienda senza titolo giuridicamente opponibile alla procedura e ai terzi. L'immobile è pertanto giuridicamente liberabile alla consegna;

(ii) tutte le attrezzature necessarie per l'esercizio dell'azienda, meglio descritte nell'estratto di perizia redatta dal Geom. Massimo Pagliai su incarico della Curatela, che si allega. Si precisa che fanno in ogni caso parte del complesso aziendale oggetto di vendita tutte le attrezzature di proprietà della società fallita site presso i locali dell'immobile indicato al precedente punto (i);

(iii) i documenti tecnici, le tecnologie, i disegni, i modelli, i campioni, i prototipi, i progetti, le istruzioni di produzione, le realizzazioni relative – create o in corso di creazione – e altro *know how*, utilizzati (ovvero suscettibili di potenziale utilizzazione) nell'esercizio dell'Azienda, salvo che non appartengano a terzi;

(iv) i marchi “Capannoli” e “Tusca” e l'avviamento, come meglio risultanti dall'estratto di perizia redatta dal Dott. Giovanni Nardi su incarico della Curatela, che si allega;

(v) i rapporti di lavoro subordinato cui Capannoli S.r.l. è subentrata, ai sensi dell'art. 2112 del codice civile ed a seguito delle procedure di consultazione sindacale previste dall'art. 47 della Legge n. 428 del 1990;

(vi) i rapporti di agenzia cui Capannoli S.r.l. è subentrata in conseguenza del contratto di affitto di Azienda;

(vii) tutti gli altri contratti pendenti al momento di perfezionamento del Contratto di Cessione che sarà cura ed onere del Partecipante verificare mediante l'accesso alla *Data Room*, salvo quelli che abbiano carattere strettamente personale a norma dell'art. 2558 c.c..

1.2 Il subentro nei contratti di cui al paragrafo 1.1 che precede è riferito a quelli ancora pendenti al momento del perfezionamento del Contratto di Cessione. Sarà cura ed onere del Partecipante verificare l'attualità mediante l'accesso alla *Data Room*. Del pari il Partecipante provvederà a propria cura e spese ad individuare documenti tecnici, tecnologie etc., di cui al punto 1.1 (iii) che possono formare oggetto di trasferimento.

1.3 Con il perfezionamento della Cessione d'Azienda, l'Acquirente subentrerà in tutti i contratti relativi all'esercizio dell'Azienda stessa, ivi incluso il contratto d'affitto d'Azienda in essere con la società Capannoli S.r.l.. In qualità di Concedente, l'Acquirente subentrerà pertanto nel diritto della Curatela di recedere dal suddetto contratto, diritto che potrà esercitare non appena perfezionato il Contratto di Cessione d'Azienda.

2. PREZZO DI VENDITA

2.1 Il Prezzo base d'asta dell'Azienda posta in vendita è pari ad **euro 914.366,40**. Sulla base degli elaborati peritali predisposti, tale Prezzo è attribuito alle seguenti componenti dell'Azienda:

- quanto ad euro 62.949,61, relativamente alle attrezzature, ai beni mobili in generale necessari per l'esercizio dell'Azienda, ai marchi “Capannoli” e “Tusca”, all'avviamento e al valore immateriale in genere dell'Azienda;
- quanto ad euro 851.416,79 relativamente al fabbricato industriale in Viale Toscana n. 33, comune di Asciano (SI), censito al catasto fabbricati dello stesso Comune al foglio 28, part. 401, cat. D/1.

2.2 Ai sensi e per gli effetti di quanto previsto nel Regolamento di cui il presente Disciplinare di Vendita costituisce All. 1, l'Offerta minima è stabilita nell'importo di **euro 685.774,80**, pari al 75 per cento del Prezzo base d'asta di cui al paragrafo 2.1 che precede.

3. ESCLUSIONI

3.1. Con riferimento all'oggetto della cessione si specifica sin d'ora che:

- a) ogni e qualsiasi modifica che l'Azienda di Arredobagno 19 S.r.l. in Liquidazione come meglio individuata al paragrafo 1 che precede, dovesse subire o aver subito in costanza del contratto di Affitto e sue modificazioni non comporteranno alcuna variazione delle condizioni esposte nel presente Disciplinare di Vendita e del Prezzo oggetto dell'Offerta Irrevocabile secondo i termini e le modalità di cui al Regolamento;
- b) si intendono esclusi dall'Offerta Irrevocabile di acquisto e dal conseguente atto di trasferimento i seguenti elementi attivi e passivi:
 - i. tutti i crediti facenti capo a Arredobagno 19 S.r.l. in Liquidazione alla data di stipula del Contratto di

- Cessione come perfezionato ai sensi del paragrafo 7 del Regolamento;
- ii. ogni e qualsiasi debito e/o passività, responsabilità e/o onere (anche con riferimento ad eventuali conteziosi pendenti), riferiti al periodo anteriore alla data della stipula del Contratto di Cessione come perfezionato ai sensi del paragrafo 7 del Regolamento, salvo quanto più avanti previsto al paragrafo 4 relativamente ai rapporti di lavoro dipendente;
 - iii. i beni facenti parte del magazzino materie prime, semilavorati e prodotti finiti di proprietà della società fallita.
- 3.2. Con la sottoscrizione del presente Disciplinare di Vendita, il Partecipante ai sensi del Regolamento manifesta incondizionata accettazione, ora per allora, a quanto espressamente indicato al paragrafo 3.1 che precede.

4. RAPPORTI DI LAVORO DIPENDENTE E PASSIVITA' RELATIVE

- 4.1. I lavoratori addetti all'Azienda saranno trasferiti in continuità giuridica e temporale ai sensi dell'art. 2112 c.c.. Posto quanto previsto dal secondo comma del medesimo articolo, il cessionario risulta obbligato in solido con la cedente per tutti i crediti che i lavoratori avevano al momento del trasferimento, maturati anche anteriormente alla dichiarazione di fallimento.
- 4.2. Nel caso in cui alla data prevista per il trasferimento l'azienda occupi più di quindici lavoratori dipendenti, successivamente alla verifica del corretto adempimento degli impegni derivanti dall'aggiudicazione provvisoria di cui all'art. 6 e almeno 25 giorni prima del perfezionamento della cessione, la Curatela e l'Acquirente dovranno avviare le procedure di cui all'art. 47 della Legge n. 428/1990.
- 4.3. Per fini meramente indicativi si quantifica il totale dei debiti verso i lavoratori dipendenti trasferiti per trattamento di fine rapporto alla data dell'affitto d'azienda in circa euro 115.000,00. Ciascun interessato all'acquisto dell'azienda è invitato a verificare la documentazione messa a disposizione nella *Data Room* anche al fine di rilevare l'importo dei debiti esistenti nei confronti dei lavoratori dipendenti occupati nell'azienda trasferita, onde valutare l'eventuale onere potenzialmente derivante dalla solidarietà *ex art.* 2112 c.c..

5. IMPEGNI ULTERIORI DEGLI OFFERENTI

- 5.1. Relativamente a porzione ridotta degli immobili di cui all'art. 1.1 (i) che precede, situata prevalentemente nei container esterni e in alcuni locali ad uso magazzino distinti dal corpo principale di fabbrica, sono attualmente collocati beni di magazzino (materie prime e semilavorati) di proprietà del fallimento, esclusi dal perimetro della presente vendita a norma 3.1 lett. b) punto iii). Forma parte integrante dell'offerta che potrà essere formula conformemente al presente avviso di vendita, l'impegno da parte dell'offerente a garantire la disponibilità a mantenere presso tali spazi tali beni di proprietà del fallimento fino alla data del 31 dicembre 2022, secondo le modalità – concordate con la Curatela – che potranno comunque essere tali da arrecare il minore danno possibile all'acquirente e comunque senza responsabilità da parte di quest'ultimo per l'eventuale danneggiamento o deterioramento dei beni stessi. Trascorso tale termine sorgerà improrogabilmente l'obbligo da parte del fallimento di ritirare i beni dai locali trasferiti, restando inteso che – in caso contrario – sorgerà il diritto da parte dell'acquirente a richiedere al fallimento il risarcimento per i danni subiti.

6. ESECUZIONE DELLE COMPRAVENDITE

- 6.1 Tutti i beni oggetto dell'Azienda di Arredobagno 19 S.r.l. in Liquidazione come meglio individuato al paragrafo 1.1 che precede, saranno ceduti, trasferiti ed assunti nello stato e nella consistenza che risulterà, per ogni conseguente effetto utile o oneroso, alla data del rogito notarile del Contratto di Cessione nei termini ed alle condizioni di cui al presente Disciplinare di Vendita e di cui al Regolamento.
- 6.2 La Cessione dell'Azienda di Arredobagno 19 S.r.l. in Liquidazione come meglio individuato al paragrafo 1 che precede, dovrà avvenire con atto notarile stipulato presso Notaio scelto dall'Acquirente.
- 6.3 Tutte le spese e gli onorari notarili relativi ai trasferimenti, comprese le tasse e le imposte saranno interamente a carico dell'Acquirente, così come ogni spesa relativa ad ogni formalità connessa e necessaria. Sarà cura dell'Acquirente informarsi presso il Notaio di propria fiducia circa gli oneri notarili relativi all'atto di

trasferimento e le imposte e tasse relative, che saranno in ogni caso applicate come per legge.

- 6.4 Sono posti a cura e a carico dell'acquirente, qualora mancanti o scaduti e ritenuti necessari ai fini del trasferimento, l'attestato di prestazione energetica, il certificato di destinazione urbanistica, la relazione di conformità urbanistica e catastale, le certificazioni di conformità degli impianti.
- 6.5 È posta a carico dell'Acquirente il compenso (Buyer's Premium oltre Iva di legge) spettante al soggetto specializzato nelle vendite *ex art. 107 l.f. Gobid International Auction Group S.r.l.*, da calcolarsi in percentuale sul prezzo di trasferimento secondo gli scaglioni decrescenti di seguito riportati

**** BUYER'S PREMIUM DECRESCENTE A SCAGLIONI PROGRESSIVI**

Da - a	€ 0,00	€ 50.000,00	3%
Da - a	€ 50.001,00	€ 200.000,00	2%
Da - a	€ 200.001,00	€ 500.000,00	1%
Da - a	€ 500.001,00	€ 800.000,00	0,8%
Da - a	€ 800.001,00	€ 1.000.000,00	0,6%
Oltre	€ 1.000.000,00		0,4%

La base di calcolo del Buyer's Premium viene suddivisa in diversi scaglioni, ognuno dei quali viene fatto corrispondere ad una aliquota decrescente al crescere degli scaglioni.

Per ciascun prezzo di aggiudicazione, il Buyer's Premium corrispondente sarà dato dalla sommatoria tra le provvigioni calcolate ognuna sul rispettivo scaglione di riferimento, secondo le modalità illustrate nella tabella sopraccitata.

- 6.6 Con la sottoscrizione del presente Disciplinare di Vendita il Partecipante alla Procedura Competitiva, dichiara, impegnandosi sin d'ora e incondizionatamente a reiterare dette dichiarazioni al momento della sottoscrizione del Contratto di Cessione che verrà perfezionato tra le parti secondo le modalità ed i termini di cui al Regolamento:
- di essere pienamente a conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni oggetto della cessione, nessuna componente patrimoniale esclusa, con esonero della Curatela di Arredobagno 19 S.r.l. in Liquidazione per qualsiasi vizio;
 - di essere pienamente a conoscenza che la vendita è a corpo e non a misura, pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
 - di essere pienamente a conoscenza che 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, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, a titolo esemplificativo, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti e per qualsiasi motivo non considerati, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, perché già tenuto in considerazione nella valutazione dei beni;
 - di essere pienamente a conoscenza, altresì, che la Curatela di Arredobagno 19 S.r.l. in Liquidazione non presta, e non presterà al momento del perfezionamento del Contratto di Cessione, garanzia alcuna per vizi e per mancanza di qualità e/o per funzionamento di tutti i beni, intendendosi le stesse liberate da qualsiasi responsabilità al riguardo;
 - di rinunciare a far valere nei confronti della Curatela di Arredobagno 19 S.r.l. in Liquidazione nonché degli Organi della Procedura, qualsivoglia responsabilità e/o richiesta e/o pretesa che dovesse avanzare Capannoli S.r.l. in ordine a qualsiasi questione connessa ai Contratto di Affitto e sue modificazioni allegato;
 - di rinunciare espressamente a far valere ogni eventuale diritto alla riduzione del corrispettivo e/o risarcimento del danno e/o alla risoluzione del Contratto di Cessione nei confronti della Curatela di Arredobagno 19 S.r.l. in Liquidazione e degli Organi della Procedura, anche nel caso di pretese avanzate da terzi;
 - di accettare incondizionatamente i singoli beni, assumendosi ogni rischio relativo all'effettivo e regolare

funzionamento degli stessi;

- h) di impegnarsi, a sue esclusive spese e cura, a verificare la conformità ai requisiti previsti dal “TU in materia di salute e sicurezza sul lavoro” *ex d. lgs 81/2008*, di tutti gli impianti, i macchinari e le attrezzature comprese nell’Azienda di Arredobagno 19 S.r.l. in Liquidazione come meglio individuato al paragrafo 1.1 che precede, prima del loro utilizzo, espressamente rinunciando a qualsiasi pretesa nei confronti della Curatela di Arredobagno 19 S.r.l. in Liquidazione e degli Organi della Procedura.
- 6.7 L’Azienda di Arredobagno 19 S.r.l. in Liquidazione come meglio individuato al paragrafo 1.1 che precede, saranno dunque cedute con la clausola di “visto e piaciuto” – che l’Offerente con la sottoscrizione del presente Disciplinare di Vendita, si impegna a sottoscrivere ed accettare incondizionatamente al momento del perfezionamento del Contratto di Cessione – nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, rinunciando, sin dal momento della presentazione dell’Offerta Irrevocabile, a far valere nei confronti della Curatela di Arredobagno 19 S.r.l. in Liquidazione e degli Organi della Procedura qualsiasi eccezione e/o pretesa e/o contestazione in ordine all’identità, alla condizione giuridica, alla qualità e/o consistenza dei beni.

9. ALLEGATI AL PRESENTE DISCIPLINARE DI VENDITA

Sono allegati al presente Disciplinare di Vendita e ne fanno parte integrante i seguenti documenti e tutti gli allegati in essi richiamati:

All. a) Contratto di Affitto di Azienda di Arredobagno 19 S.r.l. in Liquidazione del 9 aprile 2019;

All. b) Modifiche Contratto di Affitto di Azienda di Arredobagno 19 S.r.l. in Liquidazione del 30 ottobre 2019;

All. c) Elaborato peritale Geom. Massimo Pagliai relativo ad attrezzature e beni mobili strumentali;

All. d) Elaborato peritale Dott. Giovanni Nardi relativo ad avviamento e valori immateriali;

All. e) Elaborato peritale Geom. Massimo Pagliai relativo al fabbricato sito ad Asciano, località Arbia.

Bollo assolto in entrata in modo virtuale ai sensi del D.M. 17 maggio 2002 n. 127 tramite autorizzazione della C.C.I.A.A. di Arezzo-Siena aut. n. 0058327 del 31/10/2018 .

REPERTORIO N. 139.281

RACCOLTA N. 22.595

CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA

L'anno duemiladiciannove, il giorno nove del mese di aprile.

In Poggibonsi, Via Borgo Marturi n. 28.

TRA

"CAPANNOLI G.F. S.R.L." con unico socio, con sede in Asciano (SI), Frazione Arbia, Via Toscana n. 33, capitale sociale Euro 78.000,00 interamente versato, Partita I.V.A., codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Arezzo-Siena: 00522920529, REA SI-73430, in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante signor Capannoli Andrea, nato a Siena il 15 aprile 1963 e domiciliato per la carica presso la sede della società, di seguito indicata come Concedente,

e

CAPANNOLI S.R.L., con sede in Poggibonsi (SI), Via Camaldo n. 11, capitale sociale Euro 40.000,00 interamente versato, Partita I.V.A., codice fiscale e

numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Arezzo-Siena 01485260523, REA SI-200414, in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante signor Capannoli Lorenzo, nato a Siena il 26 settembre 1995 e residente in Asciano Via Collanza San Marco 43, C.F. CPN LNZ 95P26 I726C, di seguito indicata come "Affittuaria".

Premesso che

- la società Capannoli G.F. S.r.l. è proprietaria del ramo d'azienda esercitato in Asciano (SI), Viale Toscana n. 33, esercente l'attività di produzione e commercializzazione di accessori da bagno, accessori per biliardo e distributori per caffè;
- la società si trova oggi in oggettivo stato di crisi aziendale derivante dalla contrazione del fatturato e da un non pronto adeguamento della riduzione dei costi;
- lo stato di crisi e di tale e tanta profondità da aver indotto la società concedente a valutare la presentazione di una domanda di fallimento in proprio;
- il fallimento della società comporterebbe la totale perdita di valore degli asset aziendali di carattere immateriale ed un notevolissimo deprezzamento degli asset materiali e segnatamente del magazzino;

- in questa logica e senza voler determinare alcun pregiudizio per i creditori ma, anzi, nell'obiettivo di massimizzare l'attivo della società concedente a tutto vantaggio dei creditori stessi, quest'ultima ha deciso di concedere in affitto la propria azienda;

- in coerenza con quanto sopra la società ha raggiunto un accordo con le rappresentanze sindacali, ai sensi dell'articolo 47 legge n. 428/90, accordo che si allega al presente atto sotto la lettera "A", oltre ad accordi singoli con ciascun lavoratore, attuativi dell'accordo sindacale medesimo;

- tale accordo ha previsto la riduzione del personale con adeguamento del numero dei dipendenti ai nuovi standard di fatturato e la riduzione dei costi del personale residuo e che transiterà a favore dell'Affittuaria;

- l'Affittuaria ha manifestato interesse a ricevere in affitto dalla Concedente il ramo d'azienda sopra descritto e di seguito dettagliato, condividendo gli obiettivi sopra rappresentati e quindi sempre e solo nell'ottica di massimizzare il valore per i creditori ed anche per salvaguardare una parte dei posti di lavoro che l'azienda ha garantito per anni.

Tanto premesso, le parti convengono e stipulano

quanto segue:

1) Premessa - La premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto valida ad ogni effetto di legge.

2) Oggetto - La Capannoli G.F. S.r.l., come sopra rappresentata, in qualità di titolare del ramo d'azienda di cui in premessa, dichiara di concedere in affitto, come in effetti concede, alla Capannoli S.r.l. che, come sopra rappresentata, accetta il predetto ramo d'azienda esercente l'attività di produzione e commercializzazione di accessori da bagno, accessori per biliardo e distributori per caffè, composto dai seguenti beni materiali ed immateriali:

(A) beni materiali di cui all'inventario che, firmato dalle parti, si allega al presente atto sotto la lettera "B" ed in genere ogni altro bene materiale presente all'interno della struttura aziendale

(B) il marchio "Tusca" registrato con il n. 302017000142772, e il marchio "Capannoli" registrato con il n. 0001197878

(C) l'utilizzo dei siti internet "<http://www.capannoli.it/>" e www.capannoli.com;

(D) tutti e solo i contratti di lavoro di cui all'elenco che, firmato dalle parti, si allega al presente atto sotto la lettera "C" dando atto che si

tratta dei lavoratori indicati nell'accordo sindacale ex articolo 47 Legge 428/90 allegato sotto la lettera "A" e che in forza di esso transitano alle dipendenze dell'Affittuaria;

(E) il godimento dell'intero immobile industriale in cui l'azienda è attualmente esercitata e posto in Asciano, Viale Toscana 33, identificato al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 28, particella 401, Cat. D/1, R.C. Euro 7.349,00;

(F) i contratti aziendali che transitano per legge dal Concedente all'affittuario in occasione della stipula del contratto di affitto di azienda.

Ai sensi dell'art. 6 del D. Leg. 192/2005 e successive modifiche, si allega al presente atto sotto la lettera "D", omessane la lettura per dispensa avuta-ne dai comparenti, la copia redatta su supporto cartaceo da me Notaio certificata in data odierna repertorio n. 139.280, conforme all'originale contenuto su supporto informatico del Perito Edile Renzo Carli con firma digitale, la cui validità è stata da me accertata mediante il sistema di verifica collocato all'indirizzo <http://vol.ca.notariato.it/verify>, ove risulta la vigenza: dal giorno 11 maggio 2017 al giorno 10 maggio 2020, del certificato della firma del perito

Edile Renzo Carli rilasciato da ArubaPEC S.p.A., dell'attestato di prestazione energetica redatto in data 9 aprile 2019 dal perito edile Renzo Carli, iscritto all'Albo Provinciale dei periti industriali di Siena

dal quale risulta che l'appartamento in oggetto appartiene alla classe energetica "G".

L'affittuaria, come sopra rappresentata, dichiara di aver ricevuto tutte le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato in ordine alla prestazione energetica dell'immobile in oggetto.

Dichiara inoltre di essere a conoscenza che detto attestato ha una validità di dieci anni a decorrere dalla data del suo rilascio e che dovrà essere aggiornato alla scadenza e ad ogni intervento di riqualificazione energetica dell'edificio

L'affitto non comprende invece il magazzino dei prodotti finiti e semilavorati che a sua volta è oggetto di autonomo contratto estimatorio.

Le parti concordemente dichiarano e riconoscono che concorrono a formare il patrimonio aziendale i beni mobili, le attrezzature e gli arredi nonché tutto quanto necessario per la sopracitata attività, così come indicati sopra.

Tutti i beni componenti il ramo d'azienda sono stati

visionati dall'affittuario prima della firma del presente contratto ed essi sono accettati nello stato in cui si trovano.

3) Durata - L'affitto avrà efficacia dalla data odierna e sino al 31 dicembre 2022.

Il presente contratto si intenderà automaticamente rinnovato per un periodo di anni 2 (due) se nessuna delle parti invierà all'altra, almeno sei mesi prima della scadenza, con lettera raccomandata A.R. o PEC, regolare disdetta.

Convengono le parti a ragione di quanto esplicitato nelle premesse che, in caso di fallimento della Concedente, l'Affittuaria rinuncia ora e definitivamente ad ogni indennizzo di cui all'articolo 79 L.f., nella ipotesi in cui l'eventuale nominato curatore del fallimento della concedente, dovesse azionare il diritto di recesso di cui al citato articolo 79 L.f.

4) Canone - L'importo del canone annuo è di euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero), oltre I.V.A., da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) cadauna, oltre I.V.A., non oltre il giorno 5 (cinque) di ogni mese tramite bonifico bancario.

Unicamente per fini interni, le parti si danno atto che il canone complessivo ed unitario come sopra

quantificato è da essi stato determinato imputando Euro 1.500,00 (millecinquecento virgola zero zero) per l'affitto del compendio aziendale costituito dai beni mobili materiali ed immateriali ed Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero) per l'affitto del compendio aziendale di carattere immobiliare.

5) Recesso - All'Affittuaria è espressamente riconosciuto il diritto di recedere dal contratto in qualsiasi momento e per qualunque ragione o causa con un preavviso al concedente di almeno 6 (sei) mesi, mediante lettera raccomandata A.R. o PEC.

6) L'Affittuaria dichiara di avere ben noti tutti i beni materiali ed immateriali oggetto del presente contratto e, riconoscendoli in stato di efficienza, ne assumerà la consegna ad ogni effetto di legge obbligandosi a riconsegnarli al termine dell'affitto, nel medesimo stato di efficienza salvo il normale deperimento d'uso.

L'Affittuaria, come sopra rappresentata, in conformità al disposto degli articoli 2561 e 2562 c.c., si obbliga ad esercitare il ramo d'azienda sotto la denominazione "Capannoli".

L'Affittuaria deve conservare l'efficienza dell'organizzazione e le normali dotazioni di scorte. La Società Concedente ha il diritto di control-

lare il puntuale adempimento di tali obblighi, anche a mezzo di tecnici di fiducia, tutte le volte che lo riterrà opportuno, previo preavviso di almeno 48 ore.

7) Divieto di sublocazione e cessione - E' fatto espresso divieto all'Affittuaria di subaffittare o comodare, in tutto o in parte, il ramo di azienda in questione o di cedere ad altri il suo contratto, salvo il preventivo assenso scritto della Società Concedente.

8) Patto di non concorrenza - La Società Concedente si impegna per tutta la durata dell'affitto a non iniziare né direttamente né per interposta persona una nuova impresa che per l'oggetto, l'ubicazione o altra circostanza sia idonea a sviare la clientela del ramo d'azienda affittato.

9) Spese ed interventi di Ordinaria e Straordinaria Manutenzione - Le parti concordano che l'Affittuaria effettuerà a propria cura e spese tutti gli interventi che riterrà necessari e/o opportuni, di manutenzione e di riparazione ordinaria e straordinaria relativi a tutti i beni strumentali compresi nel ramo d'azienda. Di tale particolare e più esteso obbligo manutentivo si è tenuto conto nella determinazione del canone di affitto.

Nel caso di sostituzione di beni da parte dell'Affittuaria per perimento di beni preesistenti, gli stessi rimarranno di proprietà di quest'ultima, che potrà ritenerli in caso di scioglimento del presente contratto.

10) Crediti e debiti relativi all'Azienda affittata - Concordano le parti che non fanno parte del ramo d'azienda oggetto di affitto né i debiti né i crediti della Società Concedente che rimarranno quindi e per l'effetto rispettivamente a carico ed a favore della medesima. Resta fermo - e costituisce quindi un'eccezione - il disposto di cui all'articolo 2112 C.c. per i dipendenti che sono transitati in forza dell'accordo sindacale dalla Concedente all'Affittuaria.

La Società Concedente si impegna a tenere indenne l'Affittuaria da richieste di terzi e da oneri e passività anche fiscali per debiti ad essa risalenti, siano essi riferibili alla gestione del ramo di azienda per periodi antecedenti all'affitto, siano essi riferibili ad altri rapporti della concedente. Saranno, invece, a vantaggio e a carico dell'Affittuaria tutti i crediti ed i debiti sorti nel corso del presente contratto ancorché non scaduti alla data di cessazione per qualsivoglia ragione.

11) Addetti impiegati nell'attività - Gli addetti, che passano alle dipendenze dell'Affittuaria nell'esercizio dell'impresa, dovranno essere da questa gestiti in regola con tutte le vigenti disposizioni di legge in materia di previdenza e sicurezza nel settore.

12) Clausola risolutiva espressa - Ai sensi dell'art. 1456 c.c., le parti convengono che sarà in facoltà del concedente di risolvere automaticamente il presente contratto a mezzo di invio della relativa comunicazione con raccomandata A.R. o PEC all'Affittuario nei seguenti casi: a) uso del ramo d'azienda diverso da quello pattuito, b) mancata o ritardata corresponsione di due rate del canone di affitto del ramo di azienda, anche non consecutive; c) violazione del divieto di cessione del presente contratto e di subaffitto e/o comodato, anche parziale, del ramo d'azienda senza il consenso del Concedente.

La risoluzione opererà di diritto al ricevimento della raccomandata A.R. o della PEC, fatto salvo il risarcimento del danno.

13) Avviamento - L'Affittuario riconosce sin d'ora di non avere diritto ad alcuna somma a titolo di avviamento alla cessazione del contratto.

In deroga all'art.2561 C.C. non sono previsti conguagli al termine del contratto.

14) Spese del presente atto - Tutte le spese relative al presente contratto, il cui compenso per le prestazioni professionali è stato pattuito, nelle forme previste dall'ordinamento, al momento del conferimento dell'incarico professionale, sono a carico dell'Affittuario, il quale richiede la registrazione del presente atto con imposta fissa di registro a norma dell'art. 40 del D.P.R. 131/86, considerato che il canone di affitto è soggetto ad I.V.A..

Gli effetti del presente atto decorreranno dal giorno 10 aprile 2019 e da tale data la società cessionaria verrà immessa nel possesso giuridico e materiale del ramo d'azienda affittato.

15) Rinvio - Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente contratto le parti fanno riferimento alla normativa vigente in materia.

16) Foro competente - Tutte le controversie relative e/o comunque connesse al presente contratto, alla sua interpretazione, esecuzione e/o risoluzione, saranno di competenza esclusiva del Foro di Siena.

Il presente atto resterà definitivamente depositato negli atti del Notaio autenticante, il quale potrà rilasciarne copia a richiesta di chiunque.

FIRMATO: CAPANNOLI ANDREA, LORENZO CAPANNOLI.

REPERTORIO N. 139.281

RACCOLTA N. 22.595

AUTENTICA DI FIRMA=REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciannove, il giorno nove del mese di aprile.

In Poggibonsi, Via Borgo Marturi n. 28. Nel mio studio.

Io sottoscritto DOTT. CATALDO DINOLFO, Notaio in Poggibonsi, iscritto al Ruolo presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Siena e Montepulciano,

CERTIFICO

vere ed autentiche le firme dei signori:

Capannoli Andrea, nato a Siena il 15 aprile 1963, nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società "CAPANNOLI G.F. S.R.L." con unico socio, con sede in Asciano (SI), Frazione Arbia, Via Toscana n. 33, ove domicilia per la carica, capitale sociale Euro 78.000,00 interamente versato, Partita I.V.A., codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Arezzo-Siena: 00522920529, REA SI-73430,

Capannoli Lorenzo, nato a Siena il 26 settembre 1995 e residente in Asciano Via Collanza San Marco 43, nella qualità di Amministratore Unico e legale rap-

presentante della società "CAPANNOLI S.R.L.", con sede in Poggibonsi (SI), Via Camaldo n. 11, capitale sociale Euro 40.000,00 interamente versato, Partita I.V.A., codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Arezzo-Siena 01485260523, REA SI-200414,

delle cui identità personali e qualifica io Notaio sono certo e gli stessi hanno apposto la loro firma in mia presenza in calce e nel margine all'atto che precede, da me letto alle parti, alle ore dodici e minuti trenta.

FIRMATO: CATALDO DINOLFO NOTAIO S.S..

REPERTORIO N. 139.932

RACCOLTA N. 22.899

MODIFICHE A CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA

L'anno duemiladiciannove, il giorno trenta del mese di ottobre,

in Poggibonsi, Via Borgo Marturi n. 28.

TRA

"ARREDOBAGNO 19 S.R.L." in liquidazione, con sede in Asciano (SI), frazione Arbia, via Toscana n. 33, capitale sociale Euro 78.000,00 interamente versato, Partita I.V.A., codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Arezzo-Siena: 00522920529, REA SI-73430, in persona del curatore fallimentare signora VANNI Dott.ssa CHIARA, nata a Siena il 21 luglio 1989 e residente a Siena, Vicolo del Sambuco n. 1, C.F. VNN CHR 89L61 I726D, tale nominata con sentenza del Tribunale di Siena-Sezione Fallimentare, n. 24/2019 del giorno 5 giugno 2019 e autorizzata al presente atto con provvedimento del Giudice Delegato al Fallimento, Dott.ssa Valentina Lisi, in data 21 ottobre 2019, di seguito indicata come Concedente;

E

"CAPANNOLI S.R.L.", con sede in Poggibonsi (SI), Via Camaldo n. 11, capitale sociale Euro 40.000,00 interamente versato, Partita I.V.A., codice fiscale e

numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Arezzo-Siena 01485260523, REA SI-200414, in persona dell'Amministratore Unico e Legale Rappresentante CAPANNOLI LORENZO, nato a Siena il 26 settembre 1995 e residente in Asciano (SI), Via Collanza San Marco n. 43, C.F. CPN LNZ 95P26 I726C, di seguito indicata come Affittuaria,

Premesso che

- tra la "ARREDOBAGNO 19 S.R.L." IN LIQUIDAZIONE (già "CAPANNOLI G.F. S.R.L.") e la CAPANNOLI S.R.L. con contratto autentificato nelle firme dal Dott. Cataldo Dinolfo, Notaio in Poggibonsi, in data 9 aprile 2019, Rep. n. 139.281, registrato a Poggibonsi il 18 aprile 2019 al n. 824 serie 1T, é stato sottoscritto il contratto di affitto di ramo di azienda esercente l'attività di produzione e commercializzazione di accessori da bagno, accessori per biliardo e distributore per caffè, in seguito anche in breve "contratto di affitto";

- con atto a rogito Dott. Cataldo Dinolfo, Notaio in Poggibonsi, in data 9 aprile 2019, Rep. n. 139.282, registrato a Poggibonsi il 18 aprile 2019 al n. 825 serie 1T, la società "CAPANNOLI G.F. S.R.L.", veniva messa in liquidazione e contemporaneamente ne veniva modificata la ragione sociale in ARREDOBAGNO 19

S.R.L. IN LIQUIDAZIONE;

- con sentenza del Tribunale di Siena n. 24/2019 del 5 giugno 2019 la Concedente è stata dichiarata fallita;

- con accordo privato Concedente e Affittuaria decidevano di prorogare contrattualmente il termine previsto dall'art. 79 l. fall. alla data del 31 ottobre 2019;

- vista la mutata condizione di diritto della ARREDOBAGNO 19 S.R.L. IN LIQUIDAZIONE e considerata la concorde volontà dei contraenti di non recedere dal contratto di affitto di ramo di azienda suddetto, ai sensi dell'art. 79 l.fall, si rendono necessarie modifiche e precisazioni degli accordi a suo tempo sanciti nel contratto di cui sopra, al fine di renderlo compatibile con la procedura liquidatoria fallimentare.

Tanto premesso, le parti convengono e stipulano quanto segue:

1) A decorrere dalla data di sottoscrizione del presente atto, le pattuizioni di seguito riportate modificano e sostituiscono le relative clausole del contratto di affitto di ramo di azienda sottoscritto in data 9 aprile 2019 citato in premessa;

2) Resta salvo quanto originariamente previsto

dalle pattuizioni contrattuali dell'atto di affitto di ramo di azienda non oggetto delle modifiche del presente accordo. In caso di contrasto tra norme del presente accordo e clausole contrattuali non oggetto di modifiche prevalgono le pattuizioni del presente accordo;

3) Il presente accordo ha natura modificativa e non novativa del contratto di affitto di ramo di azienda sottoscritto tra le parti in data 9 aprile 2019;

4) All'art. 2 - "Oggetto" del contratto di affitto, alla lettera (E), al termine del periodo viene aggiunto "salvo quanto previsto al successivo articolo 3";

5) L'art. 3 del contratto di affitto viene sostituito dal seguente:

"3) Durata - L'affitto avrà efficacia dalla data odierna e sino al 31 dicembre 2022.

Il presente contratto si intenderà automaticamente rinnovato per un periodo di anni 2 (due) se nessuna delle parti invierà all'altra, almeno sei mesi prima della scadenza, con lettera raccomandata A.R. o PEC, regolare disdetta.

A fare data dal 1 gennaio 2021 il ramo d'azienda oggetto del contratto di affitto cesserà di comprende-

re il godimento dell'immobile industriale in cui l'azienda è attualmente esercitata e posto in Asciano, viale Toscana n. 33, identificato al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 28, particella 401, cat. D/1, r.c. euro 7.349,00.

L'Affittuaria pertanto - qualora il rapporto di affitto di azienda sia ancora in corso - si obbliga, con la sottoscrizione del presente contratto, a rilasciare completamente libero tale fabbricato da cose e persone entro il 31 dicembre 2020, fatta eccezione esclusivamente per i beni di proprietà della Concedente non inclusi nel contratto di affitto di ramo di azienda, i quali se esistenti dovranno essere lasciati all'interno del fabbricato. Il completo adempimento dell'obbligo appena previsto dovrà risultare da apposito verbale di riconsegna sottoscritto da entrambe le parti.

In caso di mancato adempimento all'obbligo appena previsto, l'Affittuaria è tenuta a corrispondere alla Concedente a titolo di penale ex art. 1382 c.c. l'importo di euro 300,00 (trecento virgola zero zero) per ciascun giorno di indebita occupazione, fermo restando il diritto della Concedente al risarcimento dell'eventuale maggiore danno e ad agire per l'esecuzione in forma specifica del rilascio."

6) Dopo l'art. 3 del contratto di affitto vengono inseriti i seguenti articoli:

"3-bis) Diritto di recesso della Concedente - La Concedente, anche durante il rapporto di affitto di ramo di azienda, potrà esperire procedure competitive di vendita in base a quanto previsto dalla Legge Fallimentare aventi ad oggetto congiuntamente o separatamente tra loro, anche all'interno di aggregazioni più ampie comprendenti anche altri assets, i seguenti beni o complessi di beni:

- ramo di azienda oggetto del presente contratto di affitto, inteso come complesso di beni e rapporti tra i quali non sia necessariamente ricompreso il fabbricato di cui al punto che segue;

- fabbricato sito in Asciano, viale Toscana n. 33, identificato al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 28, particella 401, cat. D/1, r.c. euro 7.349,00.

In caso di aggiudicazione anche provvisoria del bene o del complesso di beni come sopra descritti all'esito delle procedure competitive di vendita esperite, la Concedente ha diritto a recedere dal presente contratto dandone comunicazione all'Affittuaria all'indirizzo di posta elettronica certificata risultante al Registro Imprese con

preavviso di trenta giorni, senza che per ciò maturi alcun diritto a favore della Affittuaria per indennità o penali.

Il recesso ha effetto decorsi trenta giorni dall'avvenuta comunicazione.

Con la sottoscrizione del presente accordo, l'Affittuaria si obbliga a riconsegnare alla Concedente entro il termine di trenta giorni dalla data di ricezione della comunicazione di cui sopra il ramo d'azienda e tutti i beni e i valori che ne fanno parte, ivi compreso il fabbricato sito in Asciano e sopra meglio identificato, qualora non già riconsegnato a norma dell'art. 3 che precede. Il completo adempimento degli obblighi appena previsti dovrà risultare da apposito verbale di riconsegna sottoscritto da entrambe le parti.

In caso di mancato adempimento degli obblighi appena previsti, l'Affittuaria è tenuta a corrispondere alla Concedente a titolo di penale ex art. 1382 c.c. l'importo di euro 100,00 (cento virgola zero zero) per ciascun giorno di indebita occupazione dell'azienda a cui si aggiunge l'importo di ulteriori euro 300,00 (trecento virgola zero zero) in caso di indebita occupazione del fabbricato, fermo restando il diritto della Concedente al risarcimento

dell'eventuale maggiore danno e ad agire per l'esecuzione in forma specifica del rilascio."

"3-ter) Acquisto dell'azienda da parte dell'Affittuaria - Qualora l'Affittuaria acquisti la proprietà dell'azienda, anche all'interno di aggregazioni più ampie comprendenti anche altri assets, prima dello scioglimento, per qualsiasi motivo, del contratto di affitto, il rapporto d'affitto di ramo di azienda disciplinato dal presente contratto cesserà anticipatamente di produrre i propri effetti - anche per confusione - a decorrere dalla data di stipula del relativo atto di compravendita, senza necessità di restituzione dell'azienda, né ulteriori adempimenti, salvi quelli imposti per legge a fini pubblicitari o eventualmente previsti nell'avviso di vendita con cui viene indetta la procedura competitiva."

7) All'art. 4 del contratto di affitto, alla fine del primo periodo, è inserito il seguente:

"A fare data dal 1 gennaio 2021, concordemente a quanto stabilito al terzo periodo dell'articolo 3 che precede, l'importo del canone annuo è ridotto ad euro 18.000,00 (diciottomila virgola zero zero), oltre I.V.A., da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 1.500,00 (millecinquecento virgola zero zero)

cadauna, oltre I.V.A., non oltre il giorno 5 (cinque) di ogni mese tramite bonifico bancario”.

8) Dopo l'art. 6 del contratto di affitto viene inserito il seguente articolo:

“6-bis) Diritto di accesso - Per tutta la durata del rapporto di affitto di ramo di azienda, è diritto della Concedente accedere in azienda, anche al fine di acquisire documenti e informazioni ivi incluse le specifiche tecniche relative ai processi produttivi, previo preavviso di almeno 48 ore. È altresì diritto della Concedente accedere in azienda con terzi soggetti interessati all'acquisto della stessa.”

9) L'ultimo periodo dell'art. 9 del contratto di affitto viene sostituito dal seguente:

“L’Affittuaria ha diritto a sostituire i beni in caso di perimento di quelli preesistenti previa autorizzazione scritta della Concedente. In tale caso i beni acquistati dalla Affittuaria in sostituzione dei precedenti rimarranno di proprietà di quest’ultima, che potrà ritenerli in caso di scioglimento del presente contratto.”

10) All'articolo 10 del contratto di affitto, dopo il secondo periodo, è inserito il seguente:

“Resta salvo, in caso di ritrasferimento dell'azienda alla Concedente, quanto previsto

dall'art. 104-bis, co. 6 l.fall."

11) Dopo l'art. 10 del contratto di affitto viene inserito il seguente articolo:

"10-bis) Divieto di compensazione - Al fine di garantire la par conditio creditorum nell'ambito della procedura concorsuale della Concedente, le parti stabiliscono il divieto per la Affittuaria di compensare qualsiasi credito vantato verso la Concedente derivante dal contratto di affitto di azienda o da obblighi collaterali o conseguenti - tra cui, a mero titolo esemplificativo, il credito eventualmente derivante alla Affittuaria per il pagamento quale obbligata solidale o accollante dei crediti vantati dai lavoratori dipendenti per emolumenti a qualsiasi titolo maturati in capo alla Concedente stessa - con debiti presenti e futuri verso la stessa Arredobagno 19 S.r.l. in liquidazione derivanti a qualsiasi titolo dal contratto di affitto di azienda o dal contratto estimatorio stipulato tra le stesse parti in data 9 aprile 2019 avente ad oggetto il magazzino di beni di proprietà della Arredobagno 19 S.r.l. in liquidazione."

12) All'art. 13 - "Avviamento" del contratto di affitto, al termine dell'ultimo periodo viene aggiunto "fermo restando quanto previsto dal primo periodo

dell'art. 6 del presente contratto."

Tutte le spese del presente contratto sono a carico della parte affittuaria.

Il presente atto resterà definitivamente depositato negli atti del Notaio autenticante, il quale potrà rilasciarne copia a richiesta di chiunque.

FIRMATO: CHIARA VANNI, LORENZO CAPANNOLI

REPERTORIO N. 139.932

RACCOLTA N. 22.899

AUTENTICA DI FIRMA=REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciannove, il giorno trenta del mese di ottobre.

In Poggibonsi, Via Borgo Marturi n. 28. Nel mio studio.

Io sottoscritto DOTT. CATALDO DINOLFO, Notaio in Poggibonsi, Iscritto al Ruolo presso il Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Siena e Montepulciano,

CERTIFICO

vere ed autentiche le firme dei Signori:

VANNI CHIARA, nata a Siena il 21 luglio 1989 e residente in Siena, Vicolo del Sambuco n. 1, non in proprio ma nella sua qualità di Curatore Fallimentare della società "ARREDOBAGNO 19 S.R.L." in liquidazione, con sede in Asciano (SI), Frazione Arbia, Via Toscana n. 33, capitale sociale Euro 78.000,00 inte-

ramente versato, Partita I.V.A., codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Arezzo-Siena: 00522920529, REA SI-73430, CAPANNOLI LORENZO, nato a Siena il 26 settembre 1995 e residente in Asciano (SI), Via Collanza San Marco n. 43, non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della società "CAPANNOLI S.R.L.", con sede in Poggibonsi (SI), Via Camaldo n. 11, capitale sociale Euro 40.000,00 interamente versato, Partita I.V.A., codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Arezzo-Siena 01485260523, REA SI-200414; delle cui identità personali e qualifica io Notaio sono certo e gli stessi hanno apposto la loro firma in mia presenza in calce e a margine all'atto che precede, da me letto alle parti, alle ore diciassette.

FIRMATO: CATALDO DINOLFO NOTAIO S.S..

TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA Sezione Fallimentare

Fallimento: Arredobagno 19 S.r.l. in liquidazione

Numero: 23/2019

Giudice Delegato: Dott.ssa Valentina Lisi

Curatore: Dott.ssa Chiara Vanni

Io sottoscritto geom Massimo Pagliai, nato a Siena il 27/08/1956 ed ivi residente in Via del Vecchietta 160 , con studio tecnico in Monteriggioni Via Montarioso 9/c iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Siena al n 571 QUALE TECNICO INCARICATO COME PERITO ESTIMATORE con la presente per produrre l'elenco e la stima dei beni mobili strumentali di proprietà della società Arredobagno 19 S.r.l. sita in Comune di Asciano, via Toscana n. 33,



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Massimo Pagliai'. Below the signature is a circular blue stamp. The stamp contains the text 'MASSIMO PAGLIAI' around the top edge, 'COLLEGE GEOMETRI SIENA' in the center, and the number '571' at the bottom.

Carrello
elevatore a
mano.

Portata max
150Kg

Anno 1985

Prezzo a
nuovo

1500€

Prezzo
attuale

400€



Trapano
Bimak 22FO

Quantità:5

Anno 1985

Prezzo a
nuovo

1800€ cad.

Prezzo attuale

600€ cad.



Affilatore Saw-
Mill 3-40/C

Anno 1985

Prezzo a
nuovo

160€

Prezzo attuale

20€



Pressa Contak
T30

Anno 1985

Prezzo a
nuovo

2200€

Prezzo attuale

500€



Cesoia a
ghigliottina
elettrica

-B

Anno 1985

Prezzo a nuovo

12900€

Prezzo attuale

2000€



Calandra manuale
Katy

(non usata)

Anno 1985

Prezzo a nuovo

730€

Prezzo attuale

20€



Compressore
BV500/1000
Modello Mark

(compressore di sx
non funzionante)

Prezzo a nuovo

4100€ cad.

Prezzo attuale

15€



Caldaia a Gas

Prezzo a nuovo

5200€

Prezzo attuale

25€



Tornio Labor
S/180 X1000

(Riparato
dalla
proprietà;
non è nota la
durata della
funzionalità)

Anno 1985

Prezzo a
nuovo

2100€

Prezzo
attuale

10€



Segatrice
automatica
Adige

Anno 1985

Prezzo a nuovo

8400€

Prezzo attuale

300€

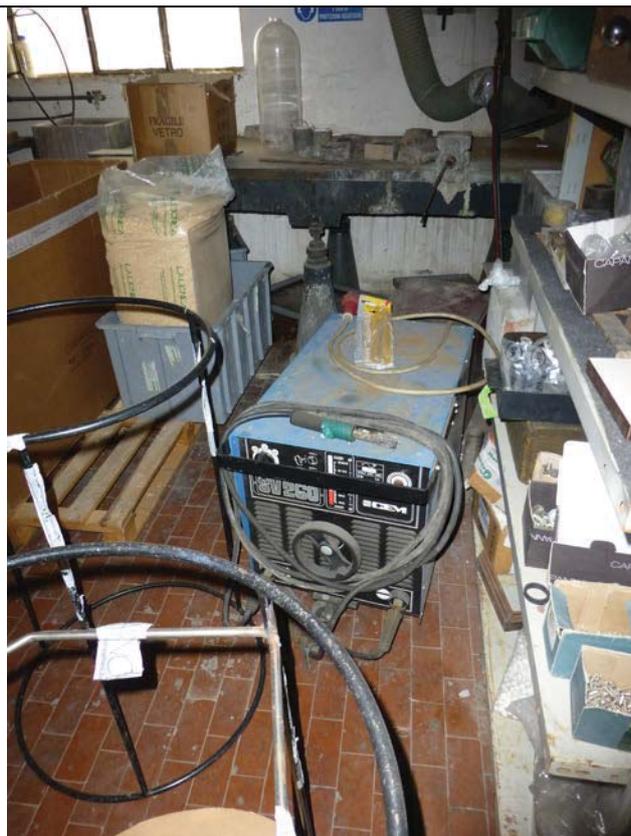


Saldatrice
SV260 elettrica
ad elettrodi

(non si conosce
lo stato di
funzionamento)

Prezzo a nuovo
290€

Prezzo attuale
25€



Carrello
modello triplo

Anno 1985

Prezzo a
nuovo

170€ cad.

Prezzo attuale
20€ cad.



Banchi
Officina

Quantità: 8

Anno 1985

Prezzo a
nuovo

190€ cad.

Prezzo
attuale

50€ cad.



Macchina
Eureka
(Piegatondini)

Anno 1985

Prezzo a
nuovo

2000€

Prezzo attuale

700€



Piegatubi
Crippa +
Prisma
supporto
Crippa per
piegatubi

Anno 1985

Prezzo a
nuovo

2500€

Prezzo attuale

700€



Affilatrice
R401M

Anno 1985

Prezzo a
nuovo

1000€

Prezzo attuale

100€



Troncatrice
Thomas 225

Anno 1985

Prezzo a
nuovo

1200€

Prezzo
attuale

300€



Piegaferri
Vimut
(piegatondino)

Anno 1988

Prezzo a
nuovo

2000€

Prezzo attuale

300€



Troncatrice
Brown

Anno 1987

Prezzo a
nuovo

1000€

Prezzo attuale

150€



Saldatrice a
filo MIG 30

Anno 1989

Prezzo a
nuovo

850€

Prezzo attuale

350€



Smerigliatrice

Quantità: 2

Anno 1990

Prezzo a
nuovo

2000€ cad.

Prezzo attuale

200€



Filettrice
orizzontale
elettrica (Nr.2)

Sx non
funzionante

Dx funzionante

Anno 1991

Prezzo a nuovo

3000€

Prezzo attuale

100€



Fiac
Essiccatore
DRY 18

Anno 2000

Prezzo a
nuovo

500€ cad.

Prezzo
attuale

100€



Troncatrice
veloce (FEMI
sega circolare
diametro 300)

Anno 2002

Prezzo a
nuovo

500€

Prezzo attuale

150€



Saldatrice
generatore
idrogeno/ossig-
eno G12
(Usata)

Anno 2006

Prezzo a
nuovo

20000€

Prezzo attuale

4000€



Reggiatrice
automatica
mod. IS TP
6000

Anno 2005

Prezzo a
nuovo

3500€

Prezzo attuale

500€



Sega
circolare
OTM a 2
velocità
C/Telaio in
ferro

Anno 2010

Prezzo a
nuovo

3000€

Prezzo
attuale

1200€



Fresa a testa
veloce con
visualizzatore

Anno 2011

Prezzo a nuovo

7000€

Prezzo attuale

2000€



Trapano
Serramac RAG
20/22

Prezzo a nuovo

1500€

Prezzo attuale

150€



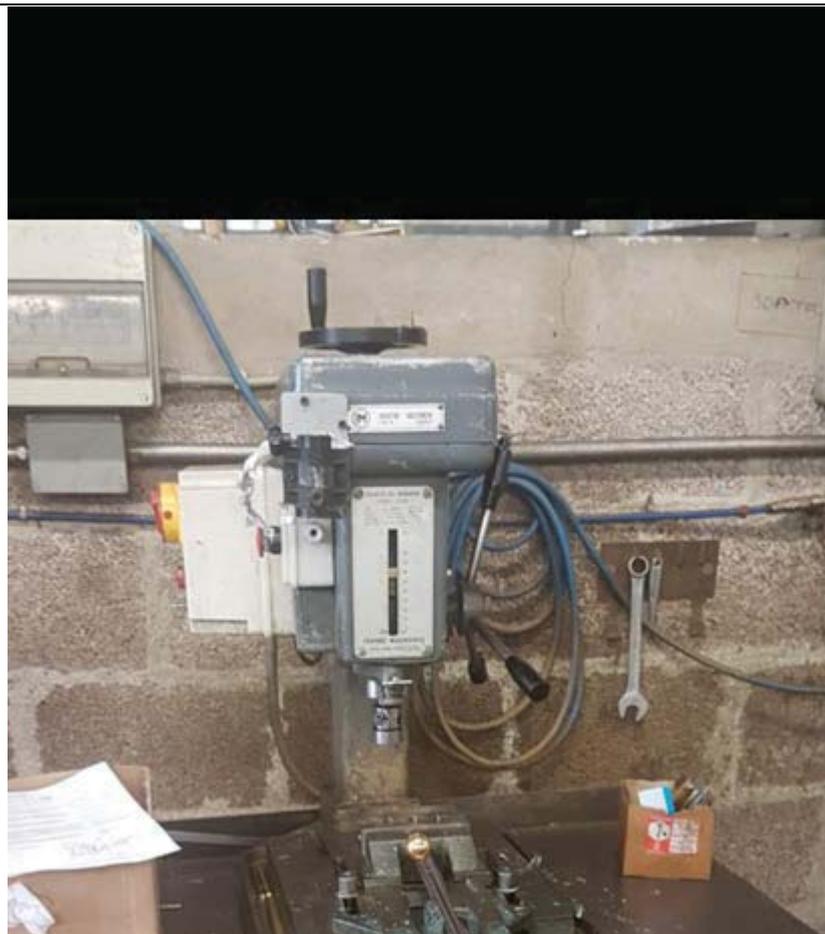
Filettrice
Verticale

Prezzo a nuovo

1500€

Prezzo attuale

150€



<p>Fresa Famup</p> <p>Prezzo a nuovo 3000€</p> <p>Prezzo attuale 500€</p>	
<p>Filettatore Tengo M10 serie 77</p> <p>Prezzo a nuovo 1300€</p> <p>Prezzo attuale 100€</p>	

<p>Fresa Spadi</p> <p>Prezzo a nuovo 800€</p> <p>Prezzo attuale 50€</p>	
<p>Armadio in Metallo</p> <p>Prezzo a nuovo 200€</p> <p>Prezzo attuale 20€</p>	

<p>Stampi Vari</p> <p>Prezzo non conteggiabile</p> <p>Prezzo attuale</p> <p>10€</p>	
<p>Pressa Ucimu Legnami</p> <p>Prezzo a nuovo</p> <p>400€</p> <p>Prezzo attuale</p> <p>50€</p>	

Piegatrice
Manuale

Prezzo a nuovo

400€

Prezzo attuale

50€



Fresa Felisatti

Prezzo a nuovo

300€

Prezzo attuale

50€



Piegatrice
automatica
piegatondini
BLM

Prezzo a nuovo

15000€

Prezzo attuale

3000€



Aspiratore

Prezzo a nuovo

250€

Prezzo attuale

20€



Carrello
elevatore
manuale
Doosan

Prezzo a nuovo

260€

Prezzo attuale

80€



Trincia-
imballaggi
Converesy

Prezzo a nuovo

1500€

Prezzo attuale

400€



Carrello
elevatore Cesab
Blitz 312

Prezzo a nuovo

15000€

Prezzo attuale

7000€



Test
illuminazione
Schleich

Prezzo a nuovo

500€

Prezzo attuale

5€



Bilancia Omega

Prezzo a nuovo

400€

Prezzo attuale

5€



Furgone
Mercedes
416 CDI
T40/35 Targa
BT730AZ

Prezzo
attuale

250 €



Ford Focus
18TDCR Ghia
SW

Prezzo attuale

200 €



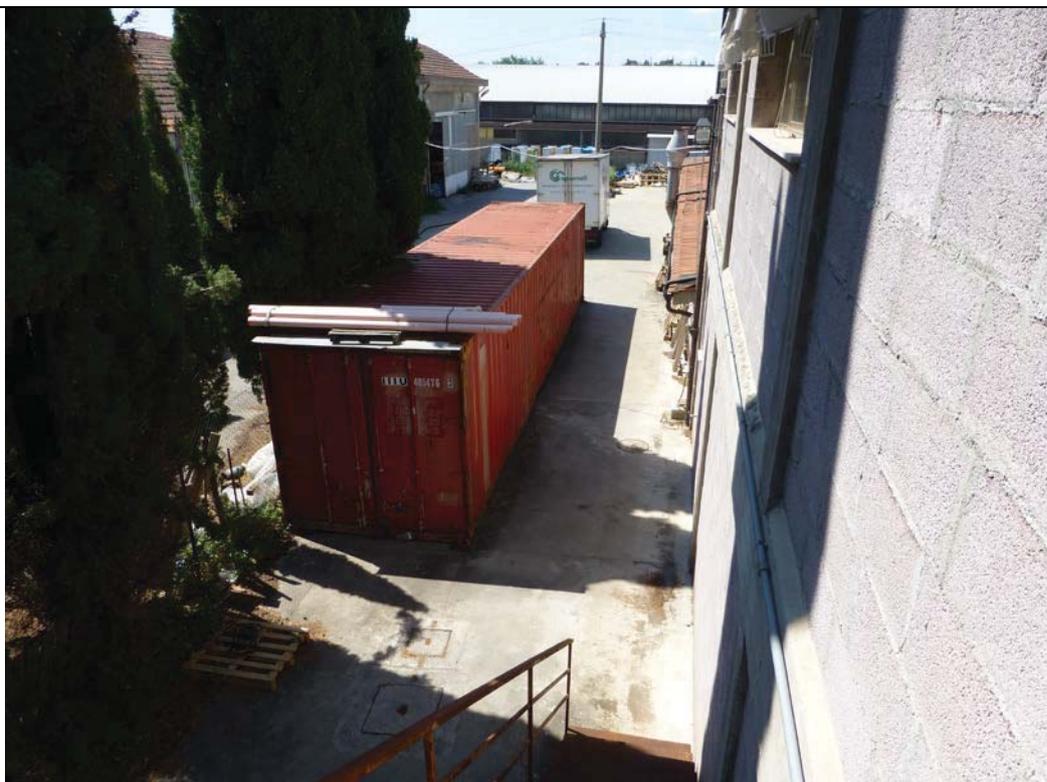
Container tipo
40' box in
alluminio +
posizionamento

Prezzo a nuovo

2200€

Prezzo attuale

300€



Container 40' +
posizionamento

Prezzo a nuovo

2200€

Prezzo attuale

300€



Box
Prefabbricato

Prezzo a nuovo

25000€

Prezzo attuale

3000€



<p>Server AS 400</p> <p>Quantità: 3</p> <p>Prezzo a nuovo 3000€ cad.</p> <p>Prezzo attuale 150€ cad.</p>	
<p>Nas per Salvataggi</p> <p>Prezzo a nuovo 900€</p> <p>Prezzo attuale 200€</p>	

Gruppi di
continuità

Quantità: 3

Prezzo a nuovo
800€ cad.

Prezzo attuale
200€ cad.



Computer

Quantità: 5

Prezzo attuale
200€ cad.



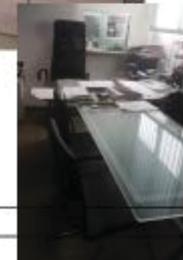
Mobili vari

Prezzo a nuovo

€ 15290

Prezzo attuale

3500€



Cassaforte

Prezzo a nuovo

1500€

Prezzo attuale

400€



Computer

Quantità: 3

Prezzo attuale

200€ cad.



Gruppo di
continuità

Quantità: 1

Prezzo a nuovo

500€ cad.

Prezzo attuale

10€



Computer

Quantità: 6

Prezzo attuale

200€ cad.



<p>Stampanti</p> <p>Quantità: 2</p> <p>Prezzo attuale</p> <p>200€ cad.</p>	 A photograph showing two large, light-colored office printers (likely multifunction copiers) sitting on a wooden desk. One printer is in the foreground, and another is slightly behind it to the right. There are some papers scattered on the desk in front of the printers.
<p>Server</p> <p>Quantità: 1</p> <p>Prezzo attuale</p> <p>500€ cad.</p>	 A photograph of a server rack in a server room. The rack is filled with various server components, including what appears to be a power supply unit at the bottom and several server modules above. The rack is dark-colored and is situated in a room with other server equipment visible in the background.

TOTALE VALORE ATTUALE € 42.390,00

ELENCO INVENTARIO BENI NON FUNZIONANTI SENZA VALORE

<p>Computer non funzionanti</p> <p>Quantità: 3</p> <p>Prezzo attuale</p> <p>SENZA VALORE</p>	 A photograph showing three server racks in a data center. The racks are black and filled with various electronic components. The leftmost rack has a large fan visible on its front panel. The racks are arranged in a row, and the background shows other server equipment and a tiled floor.
<p>Piegabuste non funzionante</p> <p>Quantità: 1</p> <p>Prezzo attuale</p> <p>SENZA VALORE</p>	 A photograph of a paper shredder. The shredder is a large, industrial-looking machine with a metal frame and a green cutting mechanism. It is positioned on a desk or table. The background is slightly blurred, showing what appears to be an office or storage area.

Foratrice non
funzionante

Quantità: 1

Prezzo attuale

SENZA VALORE



Macchina per
cuscinetti ad
aria compressa
non
funzionante

Quantità: 1

Prezzo attuale

SENZA VALORE



Appuntatrici
non funzionanti

Quantità: 2

Prezzo attuale

SENZA VALORE



Compressore
non
funzionante

Quantità: 1

Prezzo attuale

SENZA VALORE



Scartiotrice non
funzionante

Quantità: 1

Prezzo attuale

SENZA VALORE



IL TECNICO

Massimo Pagli
MASSIMO PAGLI
COLLEGE GEOMETRI
SIENNA
571

TRIBUNALE DI SIENA

Fallimento: 23/2019 ARREDOBAGNO 19 S.r.l. in liquidazione
C.F. 00522920529

Giudice Delegato: Dottoressa VALENTINA LISI
Curatore: Dottoressa CHIARA VANNI

STIMA DEL VALORE DI AVVIAMENTO E DEI BENI IMMATERIALI

Stimatore: Dott. GIOVANNI NARDI

Siena li 07.10.19

Il presente atto è redatto in formato telematico con le seguenti tecniche informatiche idonee ad agevolare la consultazione o la fruizione:

- richiami interni cliccabili per lo spostamento immediato al relativo allegato;
- abilitazione della ricerca testuale all'interno dell'atto;
- testo abilitato al copia e incolla

SOMMARIO

1. INDIPENDENZA	3
2. DATI	3
3. DEFINIZIONE DELL'INCARICO	3
3.1 CRITERI.....	3
3.2 FINALITA'	3
3.3 CENNI STORICI SINTETICI.....	3
4. LA VALUTAZIONE	4
4.1 METODI.....	5
4.2 PECULIARITA' DI ARREDOBAGNO 19 S.r.l.....	7
4.3 CALCOLO DEL REDDITO POTENZIALE PROSPETTICO	8
5. CONCLUSIONI	10
ALLEGATI	10

TRIBUNALE DI SIENA

Fallimento: 23/2019 ARREDOBAGNO 19 S.r.l. in liquidazione C.F. 00522920529

Giudice Delegato: Dottoressa VALENTINA LISI

Curatore: Dottoressa CHIARA VANNI

Il sottoscritto Dott. GIOVANNI NARDI nato a Siena l'11.03.1962 con studio ivi in Via XXIV Maggio 1, iscritto al n. 79/A dell'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Siena, al n. 40633 del Registro Revisori Legali e al n. 354 del Registro dei Gestori delle Crisi da Sovraindebitamento, tel 057740386 PEC: nardigiovanni@lamiaptec.it, ha ricevuto l'incarico dal curatore di stimare il valore dell'avviamento e di eventuali altri valori immateriali relativi all'azienda di proprietà della società fallita.

1. INDIPENDENZA

Il sottoscritto dichiara di non aver nessun interesse particolare nella stima o altre posizioni di conflitto che possano alterare l'obiettività.

2. DATI

I dati sono stati forniti dai seguenti soggetti:

- dal curatore fallimentare: dati contabili, documenti relativi alla società fallita, stime in ambito fallimentare;
- dagli organi della Pubblica Amministrazione (in particolare dal Registro delle Imprese di Siena): bilanci delle aziende concorrenti.

3. DEFINIZIONE DELL'INCARICO

La stima è ufficiale al fine di determinare il prezzo base per la vendita concorsuale. Nel prosieguo saranno descritti l'azienda, i metodi di valutazione e le motivazioni che hanno indotto ad adottare un metodo piuttosto che un altro.

3.1 CRITERI

Lo scrivente, nel redigere questa stima giudiziale, si è proposto di attenersi ai seguenti principi di valutazione enunciati sia negli Stati Uniti dall'American Society of Appraisers, che in Germania dai Revisori Contabili Tedeschi.

3.2 FINALITA'

Stimare il valore dell'avviamento e di eventuali altri valori immateriali relativi all'azienda di proprietà della società fallita

3.3 CENNI STORICI SINTETICI

Sulle cause e circostanze del fallimento si è già soffermato il curatore nella relazione ex art. 33 legge fallimentare e questa stima, che ha finalità completamente diverse da quelle che la suddetta norma impone, non vuole costituire in nessun modo una integrazione o una interferenza su attività e funzioni del curatore.

Le considerazioni sviluppate nella presente relazione hanno il solo scopo di individuare il valore dell'Avviamento e dei beni immateriali derivanti dall'azienda come complesso di beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio dell'impresa ex art. 2555 C.C..

Dalla contabilità non risulta che la società abbia sostenuto spese di avviamento o abbia effettuato altri investimenti in beni immateriali sebbene dai documenti aziendali risulti che la società è titolare:

- dei brevetti n. 58 del 19.05.06 e n. 92 del 21.09.06 ([DOC. 01](#));
- del logo "CAPANNOLI G.F. srl" ([DOC. 01](#)) che è stato registrato sin dal 10.07.09 dalla società CAPANNOLI G.F. srl (oggi ARREDO BAGNO srl – cfr. variazione denominazione sociale del 19.04.19).
- del marchio TUSCA depositato il 31.12.17 numero registrazione 302017000142772 ([DOCC. 01 bis](#) e [01 ter](#)).

In data 09.04.19 la società ha stipulato un contratto di affitto di azienda (DOC. 02).

In data 11.06.19 la società è fallita.

4. LA VALUTAZIONE

La presente valutazione è stata elaborata nella convinzione che:

- i flussi attesi di reddito sono l'indicatore più valido per la determinazione del valore dell'azienda prima e, conseguentemente, del teorico valore di avviamento ;
- è impossibile definire e misurare il valore senza conoscere la vita delle imprese, le strategie e i comportamenti;
- i giudizi basati esclusivamente sui dati contabili sono indeterminati e incompleti;
- da sempre, nell'ottica delle discipline economiche, il risultato economico è la dimensione rilevante e determinante;
- l'attualizzazione dei flussi attesi è oggi il fondamento riconosciuto della valutazione delle aziende anche se, talvolta, non conduce necessariamente a stime di capitale economico (es. metodi misti patrimoniali / reddituali);
- è sostanzialmente il mercato che poi decide il vero valore dell'azienda e quindi dell'avviamento. E' la contrapposizione tra domanda e offerta e i rispettivi prezzi – limite che determina il prezzo;
- la valutazione stessa è influenzata da considerazioni e propensioni soggettive, da sinergie potenziali, esistenti o sperate;
- è un'illusione l'idea che l'applicazione di poche formule significhi valutare un'impresa;
- è la capacità dell'imprenditore a fare la differenza tra le aziende operanti nello stesso bacino di utenza.

4.1 METODI

A giudizio della dottrina e del mondo accademico nazionale e internazionale è ormai consolidato che i metodi patrimoniali non possono considerarsi una soluzione razionale al problema della valutazione dell'azienda e che, mutuando dalle elaborazioni del mondo anglosassone, i metodi patrimoniali sono totalmente rimpiazzati dai metodi fondati sui flussi attesi anche se, dall'informazione sul patrimonio, non si può prescindere.

Le ragioni del discredito dei risultati storico - contabili sono principalmente legate:

- alle regole giuridico-formali che condizionano pesantemente i risultati di bilancio;
- alle politiche di bilancio utilizzate al fine di comporre contrapposti interessi delle varie categorie di creditori (fra cui è compreso il fisco);
- al noto fatto che i risultati contabili, per ragioni in parte cautelative ed in parte legate alla carenza di metodologie standardizzate di calcolo, trascurano sostanzialmente la dinamica del valore dei beni immateriali;
- alla circostanza che i risultati contabili sono inevitabilmente orientati al passato; così che essi non scontano le modificazioni che intervengono nei rischi che gravano sull'impresa e sui suoi flussi attesi.

Nel caso di specie inoltre:

- a) è impossibile valutare l'azienda su dati fallimentari;
- b) le considerazioni sopra esposte sulla compressione dei dati di bilancio sono ulteriormente aggravate dalla gestione pre-fallimentare.

In questo elenco l'aspetto massimamente problematico riguarda la misurazione della dinamica dei beni immateriali. Aspetto che non solo non è di solito compreso nei risultati contabili, ma che suscita comunque gravi problemi di stima. Ciò in quanto i beni immateriali sono, presi singolarmente, difficilmente misurabili.

Nel caso in esame per la valutazione non è stato applicato il metodo del "Debt free approach" in quanto, come E.I. Altman sostiene, l'aumento dell'indebitamento, al di là di un certo livello, provoca un corrispondente aumento dei "costi di dissesto", che comprendono sia i costi diretti sia i costi indiretti. Questi ultimi sono:

- 1) le perdite di vendite e di opportunità di vario tipo connesse al fatto che i clienti mal volentieri trattano con aziende in difficoltà;
- 2) i maggiori costi imposti dalle banche e dai vari fornitori per concedere credito.

Sono proprio i costi indiretti l'addendo di maggior peso, anche se non agevolmente misurabile.

Uno strumento di valutazione che più si adatterebbe al caso di specie, potrebbe essere quello dell'approccio delle società comparabili.

Non è stato scelto questo criteri per vari motivi di seguito elencati che si aggiungono a quelli già propri di questo criterio e che succintamente si possono riassumere nella considerazione che mai un'azienda è uguale ad un'altra:

- I dati di bilancio delle società concorrenti, nella provincia di Siena, aventi le medesime caratteristiche di quella da valutare, sono stati acquisiti al solo scopo di confrontare le dinamiche organizzative interne così come risultanti dai bilanci resi pubblici. Tuttavia questa valutazione, come detto in premessa, ha una valenza pubblica e di pubblicità e non è ritenuto corretto divulgare ipotetici valori di avviamento di aziende terze che non hanno affidato alcun incarico allo scrivente e che vedrebbero il loro teorico valore divulgato addirittura a loro insaputa.
- Una stima ispirata a tale criterio è invece l'ideale nel caso in cui l'imprenditore intenda scegliere, fra varie opportunità del mercato, quella più consona alle proprie propensioni.
- E' il criterio di stima migliore per avere riferimenti base per una trattativa ma non certo per stabilire il prezzo base per le finalità utili alla curatela.

Nel caso in esame non sono applicabili neppure i metodi misti patrimoniali – reddituali per motivi agevolmente intuibili da quanto precedentemente detto e che possono essere sintetizzati nella mancanza di affidabilità, ai fini valutativi, delle informazioni contabili.

La scelta del criterio da adottare per determinare il valore dell'azienda in esame si restringe quindi fra quello reddituale e quello finanziario.

Vari argomenti, a giudizio del sottoscritto, dimostrano la superiorità concettuale e operativa dei metodi reddituali rispetto a quelli finanziari. Essi si possono sintetizzare in tre punti:

- a. i metodi reddituali sono in grado di condurre, a certe condizioni, a valutazioni di capitale economico;
- b. il flusso reddituale è il “vero” risultato nel breve-medio periodo;
- c. esso ha un più alto grado di prevedibilità.

Per ARREDOBAGNO 19 S.r.l, come detto, non possiamo basarci su grandezze “in atto”, stante lo status giuridico ed economico della società.

E' necessario quindi fare riferimento a grandezze potenziali non dimostrate ma stimate e raggiungibili con ragionevole probabilità sulla base di premesse esistenti ed individuabili tenuto conto degli sviluppi potenziali nel breve – medio termine.

4.2 PECULIARITA' DI ARREDOBAGNO 19 S.r.l

Nel quadro sinottico allegato ([DOC. 03](#)) sono riprodotti i dati aggregati dei bilanci degli esercizi immediatamente precedenti a quello della dichiarazione di fallimento in cui l'attività di produzione è stata svolta normalmente. Emerge in tutta evidenza che, in tutti gli anni presi in esame, due voci sono veramente anomale se poste in relazione al volume degli affari e degli acquisti: il costo del personale dipendente e il costo per l'acquisizione dei servizi.

Anche il dato degli interessi e oneri finanziari è anomalo rispetto ad una gestione ordinata; però questo è la diretta conseguenza delle suesposte criticità e contribuisce ad appesantire un giudizio negativo sulla gestione economica che ha caratterizzato gli ultimi anni di vita dell'impresa poi fallita.

La circostanza dell'eccessivo ricorso alle prestazioni lavorative interne è dimostrata dal costo complessivo di retribuzioni in ambito amministrativo sia per dipendenti che per compensi al consiglio di amministrazione (a titolo di esempio cfr. dettaglio analitico dei costi cfr. [DOC. 04](#) – bilancio 2017 e [DOC. 05](#) bilancio 2018 mastro 67 e sottoconto 6707000002) .

Nel [DOC. 06](#) sono stati confrontati i soli dati del conto economico di altre società concorrenti e operanti nello stesso territorio (DOCC. [6.1](#), [6.2](#), [6.3](#) e [6.4](#)) al solo fine di utilizzarli come *benchmark* per eventualmente corroborare la tesi dell'eccessivo ricorso alle prestazioni di terzi.

Se ne evince che la gestione più redditizia è quella più equilibrata in termini di approvvigionamento di: *i.* materie per la produzione di beni e servizi, *ii.* esternalizzazioni *iii.* di prestazioni di lavoratori dipendenti.

ARREDOBAGNO 19 S.r.l invece, nella storia dei suoi bilanci, ha esasperato verso l'alto tutti i citati fattori produttivi pagandone le conseguenze note.

Si ritiene dunque che il valore teorico dei beni immateriali, considerati nel loro complesso, possa essere ricavato dalla attualizzazione del risultato economico risultante dalla elaborazione prospettica della redditività esprimibile dall'impresa oggetto di valutazione gestita adottando quei parametri che per le concorrenti si sono risultati vincenti (esattamente la finalità del c.d. *benchmark*).

E' stato ritenuto non calcolabile il valore dei brevetti n. 58 del 19.05.06 e n. 92 del 21.09.06 e del logo "CAPANNOLI G.F. srl" poiché, dalle ricerche effettuate, non risulta che abbiano una notorietà tale da potergli attribuire una autonoma valutazione. Essi sono inscindibilmente ancorati ai beni immessi sul mercato dalla società stessa, alla reputazione della titolare e quindi compresi nel valore di avviamento.

Nella determinazione del valore potenziale complessivo dell'azienda, da cui è stato enucleato il valore di avviamento e dei beni immateriali (c.d. *intangibile assets* o *intagibles*), non sono stati considerati i beni immobili. Trattasi di capannoni industriali di proprietà della fallita che non hanno subito modifiche interne tali da rendere particolarmente onerosa o complicata la migrazione in altro opificio fungibile, né necessitanti di particolari modifiche per ospitare nuovi insediamenti produttivi per l'esercizio di attività artigianali/industriali anche diverse da quella ivi attualmente esercitata.

Persino la società che adesso sta conducendo in affitto l'azienda di cui oggi è valutato l'avviamento, potrebbe decidere di trasferire altrove la sede operativa senza alterare il valore di avviamento che è per la massima parte generato non già dal commercio al dettaglio in sede fissa ma dall'utilizzo di una rete di agenti e rappresentanti che procacciano commesse provenienti da chi distribuisce i prodotti ai consumatori finali.

4.3 CALCOLO DEL REDDITO POTENZIALE PROSPETTICO, elaborato in ragione della massima efficienza in rapporto con il volume degli affari, riscontrata nell'ambito della medesima provincia tra le aziende del settore

A: FLUSSO DELLE ENTRATE: VALORE DELLA PRODUZIONE

La fallita nell'anno precedente il fallimento, con la situazione finanziaria già compromessa, era comunque riuscita a produrre ricavi per € 2.142.526. Si ritiene che questa possa essere la base minima da cui partire per determinare i flussi reddituali potenziali in quanto l'azienda, già in crisi e a seguito delle non condivisibili scelte commerciali sopra meglio descritte, è stata comunque in grado di raggiungere il predetto fatturato. **€ 2.100.000**

B: FLUSSO DELLE USCITE: COSTO DELLA PRODUZIONE

B.1 L'incidenza delle materie prime da immettere nel ciclo produttivo rispetto al volume degli affari è del 36%	€ 756.000
B.2 La ottimale incidenza dei servizi è del 25%	€ 525.000
B.3 Spese per godimento beni di terzi (cfr. contratto di affitto di azienda (DOC. 02))	€ 30.000
B.4 costo del personale . Incidenza 21%	€ 441.000
B.5 altri costi di gestione . Per questa voce, viste le dimensioni dell'azienda, tenuto conto della circostanza che il fallimento implica comunque oneri aggiuntivi conseguenti alla continuità interrotta (commesse, rete commerciale, relazioni, ecc) è stata scelta una percentuale di incidenza medio – alta pari al 3%	€ 63.000
B.6 Interessi e oneri finanziari . La fase di ripresa dell'attività industriale implica necessariamente uno sforzo finanziario maggiore conseguente alla continuità interrotta e alla diffidenza generata nonché alla inevitabile riduzione del merito creditizio; incidenza 3%	€ 63.000
Risultato prima delle imposte	€ 222.000
B.7 Imposte. Le imposte sono state calcolate al 30%	€ 66.600
Utile netto	€ 155.400

A questo punto è necessario “attualizzare” il risultato conseguito per determinare il valore e si pone quindi il problema sul criterio del calcolo del tasso di attualizzazione.

Sinteticamente si riassumono i criteri che hanno influenzato la scelta fatta.

Dal punto di vista teorico, la valutazione dell'impresa fondata sui flussi reddituali o finanziari consiste nella determinazione dell' "equivalente certo" di un flusso futuro di risultati incerti. L'incertezza ha rilievo nelle scelte interessanti tutte le componenti della formula valutativa: i flussi attesi, la durata dei flussi, il tasso di attualizzazione.

Nel caso in esame è stato applicato il criterio della costruzione per fattori che consiste nell'identificazione delle principali circostanze dalle quali il rischio aziendale può considerarsi definito.

Ogni metodo ha, come punto di partenza, il principio che il tasso sia costituito da due componenti:

- il compenso per il decorrere del tempo (è la remunerazione finanziaria di investimenti “senza rischio”, cioè legata solo al decorrere del tempo). E' stato preso a riferimento il reddito effettivo netto di titoli di Stato a lungo termine in quanto l'investimento in un'azienda è più da considerarsi un'operazione finanziaria a lungo termine anziché a breve (Buoni del Tesoro Poliennali – 0,67%)
- il compenso per il rischio (è la remunerazione per il rischio dell'investimento specifico) composto dai seguenti fattori:
 - 1) maggiorazione per l'investimento azionario; nell'esperienza italiana la maggiorazione in esame, per le aziende del settore, può essere stimata tra il 4% e il 6%. In considerazione della fase economica che sta vivendo l'Europa in generale e l'Italia in particolare nonché, nello specifica ARREDOBAGNO 19 S.r.l è stato utilizzato il coefficiente maggiore.
 - 2) la maggiorazione per il rischio dimensionale applicabile alle aziende di ridotta dimensione è stata considerata nella misura massima (8%) in ragione delle peculiarità di ARREDOBAGNO

19 S.r.l e per la globalizzazione che rende esasperatamente competitivo il mercato per le aziende di piccole dimensioni;

3) la maggiorazione per altri fattori comprendente:

- il rischio di settore. In particolare sono soggette a tale rischio quelle aziende che, per la produzione, impiegano macchinari a bassa tecnologia e scarsa informatizzazione (caso in esame);
- il rischio finanziario (è piuttosto elevato per i casi di insolvenza e per le difficoltà e le spese necessarie per attivare e portare a termine la procedura recupero crediti);
- il grado di diversificazione (il rischio decresce all'aumentare della diversificazione dell'azienda con riguardo ai prodotti e ai mercati. Nel comparto metalmeccanico la possibilità di diversificazione è particolarmente elevata sia per l'idoneità delle macchine a produrre prodotti diversi sia per l'azienda di produrre vari beni.

L'ultimo dei questi fattori di cui al punto 3) è stato considerato prossimo allo zero stanti le considerazioni sull'azienda sopra riportate.

Riassumendo avremo:

Tasso netto senza rischio	0,67
Maggiorazione per investimento azionario	6,00
Maggiorazione per rischio dimensionale	8,00
Maggiorazione rischio di settore, rischio finanziario e grado di diversificazione	8,00
	<hr/>
	22,67

Pertanto, in applicazione della formula $W = R/i$

dove: W = valore potenziale

R = reddito medio atteso (€ 155.400)

i = tasso 22,67

avremo **valore dell'azienda funzionante** dotata dei beni di cui al contratto di affitto di azienda e estimatorio:

$$155.400,00 * 100 / 22,67 = \mathbf{\text{€ } 685.487,43}$$

L'avviamento è quindi calcolato come segue:

Valore dell'azienda	685.487,43
- Valore delle dotazioni	
Attrezzatura (DOC. 07)	42.390,00
Magazzino (DOC. 08)	<u>560.000,00</u>
	<u>602.390,00</u>
Valore dell'avviamento	83.097,43

5. CONCLUSIONI

Il valore di avviamento e dei beni immateriali è ricavato dal valore dell'azienda come sopra determinato (€ 685.487,43) a cui devono essere detratti i valori delle dotazioni materiali che concorrono a formarlo. Queste ultime, su incarico del curatore, sono state stimate dal Geom. MASSIMO PAGLIAI (DOC. 07) e dalla C.T.U. ANTONELLA NERI (DOC. 08) per un totale di € 602.390,00.

E' ritenuto congruo stabilire il valore complessivo di avviamento e dei beni immateriali in € 83.000,00 (ottantaremilavirgolazerozero).

ALLEGATI

DOC. 01: brevetti e logo;
DOCC. 01 bis e ter: marchio TUSCA;
DOC. 02: contratto di affitto di azienda
DOC. 03: quadro sinottico bilanci precedenti;
DOC. 04: bilancio 2017;
DOC. 05: bilancio 2018;
DOC. 06: confronto bilanci concorrenti;
DOCC. [6.1](#), [6.2](#), [6.3](#) e [6.4](#) bilanci concorrenti;
DOC. 07: stima attrezzatura;
DOC. 08: stima magazzino.

Il sottoscritto ritiene di aver risposto esaurientemente al quesito, ringrazia per la fiducia accordatagli resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento o integrazione.

Siena li 07.10.19

Il C.T.U.
Giovanni Nardi

Curatela Fallimentare Arredobagno 19 S.r.l. in liquidazione

MODELLO DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

Allegato al Regolamento per la proposta e la valutazione di Offerte di Acquisto

Da compilare a cura del Partecipante ed inviare unitamente agli allegati a mezzo pec all'indirizzo f23.2019siena@pecfallimenti.it oppure da depositare in formato cartaceo presso lo studio del Curatore fallimentare Dott.ssa Chiara Vanni, in Siena, Via V. Zani, 25.

Spett.le
Curatela Fallimentare
Arredobagno 19 S.r.l. in liquidazione
Via V. Zani, 25
53100 - Siena

*Alla c.a. del Curatore
Dott.ssa Chiara Vanni*

Il sottoscritto nato a
.....il.....C.F.....
..... residente in..... nella mia qualità di legale rappresentante di
..... con sede in,
P.IVA/N. Iscrizione Reg. Imprese di
..... in forza dei poteri a me conferiti come da (*indicare documentazione attestante i
poteri di rappresentanza; es: atto notarile, delibera assembleare etc*)
.....

CHIEDE

Di partecipare alla Procedura competitiva indetta dalla Curatela Fallimentare Arredobagno 19 S.r.l. in liquidazione per la cessione dell'azienda di proprietà della società fallita, avente ad oggetto l'attività di produzione e commercializzazione di accessori e arredi per bagno, accessori per biliardo e distributori per caffè come definiti nel Regolamento e nel Disciplinare di Vendita allegato allo stesso, pubblicati sui siti internet <https://www.gobid.it>, <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e <https://www.studiovannibarbi.it>.

A tal fine, con la sottoscrizione della presente Domanda di Partecipazione:

- 1) chiede di poter accedere alla *Data Room* in data
- 2) si impegna, successivamente al ricevimento della Lettera di Invito da parte della Curatela Arredobagno 19 S.r.l. in liquidazione a:
 - sottoscrivere per integrale accettazione l'Impegno di Riservatezza allegato al Regolamento della Procedura come pubblicati sui siti internet <https://www.gobid.it>, <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e <https://www.studiovannibarbi.it> dichiarando di esser consapevole che in difetto di detto adempimento non gli sarà consentito l'accesso alla *Data Room*;
- 3) allega:
 - a) copia del Regolamento e del Disciplinare di Vendita (All. 1 al Regolamento) sottoscritti per integrale accettazione in ogni pagina;
 - b) copia dell'atto costitutivo di (*indicare Società*) e

relativa visura camerale aggiornata;

c) copia degli ultimi due bilanci approvati ovvero degli ultimi due bilanci consolidati di (*indicare Società*).....;

d) lettera di *affidavit* rilasciata da (*indicare Banca*)..... attestante che la (*indicare Società*) ha la capacità economico-finanziaria di far fronte agli obblighi di pagamento dei corrispettivi e all'assunzione degli impegni che saranno indicati nell'eventuale Offerta Irrevocabile;

e) copia di valido documento d'identità del sottoscrittore;

4) dichiara di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13, d. lgs. 196/2003 e al Regolamento UE n. 679/2016, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito della Procedura Competitiva per la quale la presente dichiarazione viene resa, autorizzando all'uopo il Curatore;

5) dichiara che l'indirizzo *pec* al quale richiede ed autorizza l'invio di qualsiasi comunicazione da parte della Curatela Arredobagno 19 S.r.l. in liquidazione è il seguente

.....li.....

(firma del legale rappresentante come sopra individuato)

IMPEGNO DI RISERVATEZZA

Allegato al REGOLAMENTO per la proposta e la valutazione di Offerte di Acquisto

[SU CARTA INTESTATA DEL POTENZIALE ACQUIRENTE]

[Luogo, data]

Strettamente riservata e confidenziale

Spett.le
Curatela Fallimentare
Arredobagno 19 S.r.l. in liquidazione
Via V. Zani, 25
53100 - Siena

Oggetto: **Impegno di riservatezza**

Egregio Curatore,

nell'ambito della Procedura competitiva indetta dalla Curatela Fallimentare Arredobagno 19 S.r.l. in liquidazione per la cessione dell'azienda di proprietà della società fallita, avente ad oggetto l'attività di produzione e commercializzazione di accessori e arredi per bagno, accessori per biliardo e distributori per caffè come definiti nel Regolamento e nel Disciplinare di Vendita allegato allo stesso, pubblicati sui siti internet <https://www.gobid.it>, <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e <https://www.studiovannibarbi.it>, cui la scrivente società (il "**Soggetto Interessato**") ha aderito, viene richiesta l'assunzione, da parte del Soggetto Interessato, per sé e per conto dei Soggetti Rilevanti (come in seguito definiti), di un preciso impegno di riservatezza (l' "**Impegno**").

Ogni richiamo effettuato al "Regolamento" è da intendersi nei confronti del Regolamento predisposto per la proposta e la valutazione di offerte di acquisto di cui il presente Impegno di Riservatezza rappresenta All. 3 ed è parte integrante.

Dichiariamo di essere consapevoli del fatto che, ai soli fini della valutazione degli *Assets* di Arredobagno 19 S.r.l. in liquidazione così come a seguito del nostro coinvolgimento nella Procedura, potranno esserci forniti e/o comunicati e/o messi a nostra disposizione dati e informazioni in forma scritta, elettronica e orale, in merito:

- a. all'azienda di proprietà di Arredobagno 19 S.r.l. in liquidazione, attualmente locata a Capannoli S.r.l. (collettivamente, le "**Società**"), compresi contratti e beni, materiali e immateriali riferibili alla stessa,

dove le informazioni di cui sopra costituiscono, complessivamente, le "**Informazioni Riservate**".

Con la presente ci impegniamo a considerare le Informazioni Riservate come strettamente private e confidenziali e a non comunicare e/o divulgare le Informazioni Riservate se non con il preventivo consenso scritto di Arredobagno 19 S.r.l. in liquidazione e Capannoli S.r.l., ciascuna in riferimento alle Informazioni Riservate ad essa relative, a persone diverse dagli amministratori, dipendenti, assistenti, collaboratori o consulenti operanti presso o per il Soggetto Interessato che siano direttamente coinvolti nella Procedura e abbiano necessità di venire a conoscenza delle Informazioni Riservate (ciascuno un "**Soggetto Rilevante**" e, collettivamente, i "**Soggetti Rilevanti**").

Ci impegniamo altresì a utilizzare, e a far sì che i Soggetti Rilevanti utilizzino, le Informazioni Riservate solo ed esclusivamente ai fini della Procedura Competitiva e alla valutazione degli *Assets* di Arredobagno 19 S.r.l. in liquidazione e a non usare tali informazioni per nessun'altra finalità e, comunque, in un modo che possa arrecare pregiudizio alla Curatela della Arredobagno 19 S.r.l. in liquidazione, nonché a Capannoli S.r.l.

Dichiariamo di essere dotati di un sistema di controllo interno e di altre misure pienamente idonee a consentire la tutela della riservatezza e confidenzialità delle Informazioni Riservate, nonché il più stretto riserbo sulle stesse, in conformità a quanto disposto dal presente Impegno e ci obblighiamo a far adottare ai Soggetti Rilevanti tutte le misure necessarie per tutelare e mantenere tale riservatezza e confidenzialità in ottemperanza a quanto previsto nel presente Impegno.

Ci impegniamo inoltre a rispettare e a fare in modo che ciascuno dei Soggetti Rilevanti venga previamente debitamente informato circa, e osservi, gli obblighi di riservatezza e i doveri derivanti dall'applicazione del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e successive modifiche, nonché la relativa normativa regolamentare di attuazione (congiuntamente, la “**Normativa di Riferimento**”) e a fare altresì in modo che ciascuno dei Soggetti Rilevanti si conformi alle disposizioni del presente Impegno, assumendoci la responsabilità, ai sensi dell'art. 1381 c.c., per ogni violazione del presente Impegno compiuta dai suddetti Soggetti Rilevanti.

In deroga a quanto sopra detto, i soggetti obbligati a norma del presente Impegno non saranno tenuti al rispetto delle obbligazioni qui assunte nel caso in cui le Informazioni Riservate debbano essere rivelate o comunicate per legge, regolamento o per ordine di autorità a cui non si possa opporre rifiuto. Resta peraltro inteso che, in tali situazioni, ci impegniamo a informarVi, per iscritto, tempestivamente, di tali ordini o obblighi e a consultarci preventivamente con Voi in merito all'opportunità di adottare iniziative volte a opporsi o a limitare l'ambito di tali richieste. Nel caso in cui la divulgazione e/o la comunicazione sia effettivamente dovuta, ci impegniamo a cooperare con Voi, anche qualora si manifesti l'esigenza di ritardare la comunicazione secondo quanto consentito dalla Normativa di Riferimento, al fine di concordare le modalità e i contenuti dell'eventuale comunicazione e ottenere ogni provvedimento o altra misura necessaria o utile per assicurare un trattamento riservato e confidenziale a specifiche parti delle Informazioni Riservate.

Ci impegniamo a trattare le Informazioni Riservate nel rispetto della disciplina applicabile in materia di tutela della *privacy*.

Ci impegniamo inoltre – anche tenendo conto del fatto che alcune delle Informazioni Riservate sono suscettibili di divenire informazioni privilegiate ai sensi della Normativa di Riferimento – a rispettare puntualmente le disposizioni previste dalla Normativa di Riferimento ed, in particolare, dichiariamo di:

- (a) riconoscere i doveri che derivano dall'applicazione della Normativa di Riferimento; e
- (b) essere a conoscenza delle possibili sanzioni previste dalla Normativa di Riferimento anche in caso di abuso di informazioni privilegiate o di manipolazione del mercato.

Dichiariamo inoltre di essere a conoscenza che potrete ritenere necessario procedere alla nostra iscrizione nel registro delle persone che hanno accesso a informazioni privilegiate da Voi istituito e mantenuto ai sensi della Normativa di Riferimento e di conseguenza ci impegniamo a comunicarVi per iscritto i nominativi dei Soggetti Rilevanti che hanno accesso alle Informazioni Riservate.

La scrivente riconosce a Arredobagno 19 S.r.l. in liquidazione la facoltà di fornire ai terzi e al mercato il nominativo del Soggetto Interessato nonché i termini e le condizioni dell'eventuale offerta migliorativa vincolante da questi presentata nell'ambito della Procedura.

Il Soggetto Interessato riconosce che la violazione o il mancato adempimento di uno qualsiasi degli obblighi assunti ai sensi del presente Impegno potrebbe arrecare grave e irreparabile pregiudizio alla Curatela di Arredobagno 19 S.r.l. in liquidazione, nonché a Capannoli S.r.l..

Nell'ipotesi di inadempimento da parte nostra e/o dei Soggetti Rilevanti agli obblighi previsti nel presente Impegno, saremo tenuti a, e assumiamo sin d'ora l'obbligo di, risarcire prontamente tutti i danni, i costi e le spese (ivi inclusi, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, i costi e le spese di consulenti legali e ogni altro costo e spesa correlato a un eventuale contenzioso, anche solo minacciato) sostenuti dalla Curatela Arredobagno 19 S.r.l.

in liquidazione, nonché da Capannoli S.r.l. a seguito della nostra violazione e/o dei Soggetti Rilevanti di alcuno degli obblighi qui previsti.

Gli impegni di cui al presente accordo saranno efficaci dalla data odierna e resteranno in vigore per 3 (tre) anni dal completamento della Procedura.

Cordiali saluti.

[nome]