



REPERTORIO N. 99.412

RACCOLTA N. 36.277

-----CONTRATTO DI CESSIONE DI RAMI D'AZIENDA-----  
 -----(Procedura di concordato preventivo n. 16/2015 C.P.)-----  
 -----della società-----

-----"SOCIETA' DI SALSOMAGGIORE S.R.L." IN LIQUIDAZIONE-----  
 -----REPUBBLICA ITALIANA-----

L'anno duemiladiciotto =2018=, il giorno quattordici =14= del mese di dicembre in Parma, nel mio Studio in Strada della Repubblica n. 80.-----

Avanti a me **Dottor GIULIO ALMANSI**, Notaio in Parma, iscritto al Collegio Notarile di Parma,-----

-----intervengono-----

- "**SOCIETA' DI SALSOMAGGIORE S.R.L.**" in liquidazione e concordato preventivo, con sede in Salsomaggiore Terme (PR), Via Roma n. 9, capitale sociale di Euro 6.830.996,00 (sei milioni ottocentotrentamila novecentonovantasei/00) interamente versato, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Parma e Codice Fiscale e Partita IVA 00153990346, in persona dei Liquidatori giudiziali signori **BERTOZZI dott.ssa DONATELLA**, nata a Castelnovo di Sotto (RE) il 3 agosto 1962 e **FRIJIO dott. FRANCO**, nato a Catanzaro (CZ) il 7 agosto 1972, entrambi domiciliati per la carica presso la sede sociale di cui sopra, nonché dei Liquidatori volontari e legali rappresentanti signori **CASALI Avv. GISELLA**, nata a Lecce (LE) il 23 giugno 1965 e **GARIBALDI Dott. MASSIMO**, nato a Chiavari (GE) il 2 ottobre 1961, entrambi domiciliati per la carica presso la sede sociale di cui sopra,-----

autorizzati al compimento del presente atto in forza del provvedimento del Tribunale di Parma in data 22 settembre 2018, previo parere favorevole del Commissario Giudiziale Rag. Antonio Bonelli in data 21 settembre 2018 ed autorizzazione del Comitato dei Creditori in data 21 settembre 2018, documento che, in copia autentica, si allega al presente atto sotto la lettera "A", onde ne formi parte integrante e sostanziale, - (in appresso la "**Cedente**" o la "**Venditrice**"),-----

e-----

- "**TERME DI SALSOMAGGIORE E DI TABIANO S.R.L.**" o "**T.S.T. S.R.L.**", con sede in Piacenza (PC), Piazza Cavalli n. 68, con il capitale sociale di Euro 1.000.000,00 (un milione/00) interamente versato, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Piacenza, Codice Fiscale e Partita IVA 01690800337, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante signor **MONDELLI EMILIO**, nato a Busseto (PR) il 1° giugno 1947, domiciliato per la carica presso la sede sociale,-----

autorizzato al compimento del presente atto con Verbale del Consiglio di Amministrazione in data 30 novembre 2018, previa autorizzazione dell'Assemblea dei soci, di cui al Verbale in data 30 novembre 2018, documenti che, in copia conforme, al rispettivo originale, io Notaio allego al presente atto sotto

Registrato a: PARMA

il 20/12/2018

al n. 18604 Serie 1T

le lettere "B" e "C", onde ne formino parte integrante e sostanziale,-----  
(in appresso la "Cessionaria" o l'"Acquirente").-----

La Venditrice e l'Acquirente sono di seguito congiuntamente indicati come le "Parti";-----

è altresì presente:-----

- "**Crédit Agricole Cariparma S.p.A.**", con sede legale in Parma (PR), Via Università n. 1, capitale sociale di Euro 962.672.045,00 (novecentosessantadue milioni seicentostantaduemila quarantacinque/00) i.v., Codice Fiscale, Partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Parma: 02113530345, Codice ABI: 6230.7, numero di iscrizione all'Albo delle Banche: 5435, aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia, Capogruppo del Gruppo Bancario "Crédit Agricole Italia" iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari, soggetta all'attività di direzione e coordinamento di "Crédit Agricole S.A.", in appresso brevemente indicata come "**Banca**",-----

in persona del signor **ANTONUCCI RINO**, nato a Popoli (PE) il 25 luglio 1972, domiciliato presso la sede legale della Banca, che interviene in rappresentanza della Banca stessa in virtù dei poteri ad esso conferiti dal Presidente del Consiglio di Amministrazione con procura del Notaio Maria Paola Salsi in data 31 luglio 2007, n. 34774/9247 di repertorio, registrata a Parma il 3 agosto 2007 al n. 12894 serie 1T, documento che in copia conforme all'originale si trova allegato al mio atto ricevuto in data 4 ottobre 2007, n. 76476/23916 di repertorio, registrato a Parma il 12 ottobre 2007 al n. 15844 serie 1T, ivi iscritto in data 12 ottobre 2007 al n. 6559 Reg. Part.----

Detti Comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto, al quale -----premettono quanto segue-----

(a) che la società "**SOCIETA' DI SALSOMAGGIORE S.R.L.**" in liquidazione e concordato preventivo, è proprietaria dei Rami d'Azienda di cui oltre, attivi nell'attività termale, di riabilitazione e cure fisiche, di produzione e vendita prodotti, attività di imbottigliamento delle acque, ecc.;-----

(b) che in data 16 luglio 2015 la società "**TERME DI SALSOMAGGIORE E TABIANO S.P.A.**", oggi "**SOCIETA' DI SALSOMAGGIORE S.R.L.**" a seguito di modifiche e fusioni di cui oltre, ha presentato al Tribunale di Parma ricorso prenotativo di concordato preventivo ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 160 e 161, sesto comma, L.F.;-----

(c) che con Decreto n. 16/2015 C.P. in data 22 luglio 2015, (trascritto a Parma in data 26 gennaio 2017 al n. 1242 Reg. Part.) il Tribunale di Parma, riconosciuta la propria competenza e valutata la sussistenza della qualifica di imprenditore commerciale e dei requisiti dimensionali in capo alla società ricorrente, fissava il termine del 12 dicembre 2015, successivamente prorogato al 10 febbraio 2016 per il deposito

della proposta di concordato;-----

**(d)** che il Tribunale di Parma, con decreto in data 29 maggio 2017, Repertorio n. 1463/17, R.G. 2304/17, in data 29 maggio 2017, depositato in data 31 maggio 2017, ha omologato il concordato e ha confermato, con il medesimo decreto, il dott. Pietro Rogato Giudice Delegato alla procedura ed il rag. Antonio Bonelli Commissario Giudiziale, provvedendo, altresì, a nominare i Dottori Donatella Bertozzi e Franco Frijio quali Liquidatori Giudiziali;-----

**(e)** che il Tribunale di Parma ex artt. 107 e 105 L.F., con provvedimento in data 22 settembre 2018, ha disposto una procedura competitiva finalizzata alla vendita dei Rami d'Azienda di cui oltre, (oggetto, peraltro, di contratto d'affitto stipulato tra la società "Terme di Salsomaggiore e di Tabiano S.p.A." e la società "T.S.T. S.r.l." di cui alla scrittura privata autenticata nelle firme dal dott. Carlo Brunetti in data 24 marzo 2015, Repertorio n. 47054 Raccolta n. 17176 (registrato all'Agenzia delle Entrate di Piacenza in data 14 aprile 2015 al n. 3020 Serie 1T) fissandone le condizioni, le modalità ed i termini tutti di svolgimento della gara e di aggiudicazione;-----

**(f)** che in data 31 ottobre 2018, Cronologico Generale U.N.A. n. 6955, Cronologico Particolare n. 259, è stato redatto da me Notaio il verbale di udienza di delibera sull'offerta per la vendita dei rami aziendali, nel corso del quale si è proceduto all'apertura dell'unica busta contenente l'offerta di acquisto ed all'aggiudicazione dei Rami Aziendali, giusto verbale che si trova allegato agli atti della procedura;-----

**(g)** che la società "**T.S.T. S.R.L.**", sopra generalizzata, è risultata aggiudicataria dei rami d'azienda di cui oltre per la somma di Euro 11.000.000,00 (undici milioni/00);-----

**(h)** che si deve procedere alla stipula dell'atto di cessione dei rami aziendali di cui oltre, oggetto della procedura competitiva di cui sopra;-----

**Tutto ciò premesso**, le Parti convengono e stipulano fra loro quanto segue.-----

## **1. Premesse e allegati - Definizioni**

### **1.1 Premesse e allegati**

Le premesse e gli allegati del presente Contratto ne formano parte integrante e sostanziale.-----

### **1.2 Definizioni**

Nel presente Contratto, le parole ed espressioni che iniziano con lettera maiuscola hanno il significato di seguito indicato.-----

**1.2.1 Rami d'Azienda o Rami Aziendali:** indica il complesso dei beni materiali ed immateriali, meglio specificati all'art. 2.2, organizzati, gestiti e dotati di tutte le autorizzazioni necessarie e/o prescritte per l'esercizio delle attività di cui oltre.-----

**1.2.2 Beni:** indica il complesso dei beni che costituiscono i

Rami d'Azienda e che con essi sono ceduti ai sensi del presente Contratto.-----

**1.2.3 Cedente:** indica "**SOCIETA' DI SALSOMAGGIORE S.R.L.**", come sopra generalizzata.-----

**1.2.4 Cessionaria:** indica "**TERME DI SALSOMAGGIORE E DI TABIANO S.R.L.**" o "**T.S.T. S.R.L.**", come individuata in epigrafe del presente Contratto.-----

**1.2.5 Concordato Preventivo:** indica la procedura di concordato preventivo ex artt. 160 e seguenti del Regio Decreto 13 marzo 1942 n. 267 (Legge Fallimentare).-----

**1.2.6 Contratto:** indica il presente contratto di cessione di azienda.-----

**1.2.7 Data di Efficacia:** indica la data odierna.-----

**1.2.8 Prezzo:** indica la somma di Euro 11.000.000,00 (undicimilioni/00) corrispondente al prezzo dell'acquisto complessivo dei rami aziendali.-----

## **2. Cessione dei Rami d'Azienda**

### **2.1 Oggetto**

Con la stipula del presente Contratto, ai patti ed alle condizioni di cui *infra*, la società "**SOCIETA' DI SALSOMAGGIORE S.R.L.**", in liquidazione ed in concordato preventivo, come sopra rappresentata, cede alla società "**T.S.T. S.R.L.**", che come sopra rappresentata accetta:-----

**a)** il Ramo d'Azienda "**VILLA IGEA**", corrente in Salsomaggiore Terme (PR), Viale Berenini 2 - già concessa in affitto alla Cessionaria, come sopra precisato - avente per oggetto il trattamento riabilitativo di pazienti affetti da patologie di natura degli apparati osteo-muscolari-scheletrici; il centro dispone di 60 (sessanta) posti letto accreditati, di cui 55 (cinquantacinque) convenzionati, e si occupa di terapia fisica e riabilitativa nell'ambito della fisioterapia, reumatologia, neurologia, ortopedia, traumatologia dello sport, terapia del dolore e medicina interna. La Clinica, accreditata con il Servizio Sanitario Nazionale, può avvalersi della piscina termale attrezzata del Centro di Idroterapia delle Terme Zoja, per i casi di recupero che presentano necessità specifiche ed in particolare potendosi avvalere nella pratica riabilitativa dell'utilizzo dell'acqua termale salsobromiodica;-----

**b)** il Ramo d'Azienda "**TERME DI TABIANO**", corrente in Viale alle Terme, località Bagni Tabiano, Comune di Salsomaggiore Terme (PR), noto anche come "**COMPLESSO TERMALE RESPIGHI**" - già concessa in affitto alla Cessionaria, come sopra precisato - avente per oggetto la valorizzazione e sfruttamento delle acque sulfuree estratte dai pozzi siti in loco e, in particolare, per quanto concerne la prevenzione e la cura dei disturbi respiratori e delle patologie di bronchi, orecchio, naso, gola e pelle nell'adulto e nel bambino. Nell'ambito dello stabilimento sono oggetto di cura, in particolare, le patologie relative ai seguenti ambiti: Bronco-pneumologico con Centro Antifumo, Otorinolaringoiatrico con Centro Antitosse, Riabilitati-

vo con Centro della Voce, Pediatrico con Centro Otite Media Secretiva Infantile, Dermocosmetologico e di Idrokinesiterapia;-----

**c)** il Ramo d'Azienda "**TERME DI SALSOMAGGIORE**", corrente in Salsomaggiore Terme (PR), località Parco Mazzini, noto anche come "**CENTRO TERMALE ZOJA**", - già concesso in affitto alla Cessionaria, come sopra precisato - avente per oggetto la valorizzazione e sfruttamento delle acque salsobromiodiche estratte dai pozzi siti in loco e, in particolare, per quanto concerne le specifiche proprietà antinfiammatorie, riabilitative e rigeneratrici; le acque termali di Salsomaggiore Terme sono declinate in quattro tipologie diverse: Salsiodica naturale e deferrizzata, Acqua Madre, Acqua Madre decalcificata, le quali vengono utilizzate per trattamenti terapeutici e di benessere personalizzati, quali i fanghi caldi e trattamenti per combattere disturbi artroreumatici, circolatori e ginecologici, inalazioni per risolvere problemi delle vie respiratorie, balneoterapia orale per la salute della bocca, bagni per la riabilitazione fisica e la riattivazione motoria;-----

**d)** il **Ramo Prodotti** e SHOP a marchi Salsomaggiore e/o Tabiano correnti rispettivamente:-----

- lo stabilimento di imbottigliamento ubicato nell'immobile vicino allo Stabilimento Respighi in località Tabiano Bagni;--  
- gli Shop nei diversi negozi/centri all'interno degli stabilimenti Termali di Salsomaggiore e Bagni di Tabiano in oggetto.-----

Tale ramo ha per oggetto: -----

- **Linea Dermocosmetologica** Terme di Salsomaggiore: produzione cosmetica di 42 (quarantadue) referenze, per la cura del viso, del corpo e per l'igiene della bocca, una linea basata sull'utilizzo dell'acqua termale salsobromiodica nonché di principi attivi vegetali, di fitoestratti ed oli essenziali;--

- **Linea Dermocosmetologica** Terme di Tabiano linea completa di prodotti con oltre 40 (quaranta) referenze per l'igiene, la salute e la bellezza di viso, corpo e capelli. La quale sfrutta i principi attivi contenuti nelle acque estratte ed in particolare l'idrogeno solforato.-----

-----\*\*\*\*\*-----

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 105, quinto comma, L.F. tutti i beni oggetto di cessione vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano alla data di sottoscrizione del presente Contratto, esclusa comunque la responsabilità della Cedente prevista dall'art. 2560 c.c.-----

In particolare, i beni immobili vengono ceduti con le ipoteche per le quali, come oltre indicato all'articolo 7, la Cedente si obbliga, a sue cure, e a spese della Cessionaria, a ottenerne la cancellazione, come previsto dall'art. 182, 5 comma L.F. che richiama l'art. 108, 2 comma L.F.-----

## **2.2 Beni costituenti i Rami Aziendali**

Le Parti riconoscono e si danno reciprocamente atto del fat-

to che ciascun Ramo Aziendale è composto dal complesso dei beni materiali ed immateriali organizzati, gestiti e dotati di tutte le autorizzazioni necessarie e/o prescritte per l'esercizio dell'attività di cui sopra, tra i quali figurano, nello stato di fatto in cui si trovano, gli immobili oltre descritti.-----

-----**PRECISAZIONI**-----

**Contratti (compresi quelli di locazione finanziaria):** con particolare riferimento ai contratti, ivi compresi quelli di leasing, la società cessionaria subentra negli stessi ai sensi e per gli effetti dell'art. 2558 c.c. Per l'ipotesi residuale di recesso del terzo contraente (ovvero da intendersi ivi incluse le società di leasing concedenti) disciplinata dall'art. 2558, secondo comma, c.c. la società cessionaria rinuncia a qualsivoglia diritto e/o azione nei confronti della Cedente, se e in quanto sussistente in capo alla stessa in considerazione della natura coattiva della presente cessione ex art. 105 L.F.-----

**Dipendenti:** la Cedente dichiara e garantisce che la procedura di consultazione sindacale prevista dall'art. 47 della Legge n. 428/1990, è stata esperita con successo in data 12 dicembre 2018 come risulta dalla copia del verbale di accordo che, unitamente all'elenco analitico dei debiti nei confronti di ciascun dipendente, si allega al presente atto sotto la lettera "D" onde ne formi parte integrante e sostanziale. La Cessionaria subentrerà, senza soluzione di continuità, nei rapporti di lavoro subordinato risultanti in forza alla data odierna, ai sensi dell'art. 2112 Codice Civile, fatte salve le deroghe e modifiche previste dall'art. 47, co. 5 della predetta Legge n. 428/1990).-----

In ogni caso la Cessionaria si impegna espressamente a tenere indenne la Società cedente, da qualsivoglia onere, debito e/o pendenza che le dovessero essere addebitati a qualsiasi titolo, sia per il periodo di affitto, sia per il periodo precedente all'affitto, per pretese dei lavoratori di carattere economico, per differenze retributive di ogni tipo e per qualsivoglia richiesta risarcitoria, in qualunque modo connessa e/o discendente dai rapporti di lavoro.-----

**2.3 Attività e passività non trasferite**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 105 L.F. non sono invece compresi nei sopradescritti Rami Aziendali tutti i crediti e i debiti, sorti anteriormente al trasferimento: in particolare, i Rami Aziendali non comprendono né i magazzini, né disponibilità di cassa o altre liquidità, né i crediti di qualsiasi genere e/o natura, né i debiti di qualsiasi genere e/o natura, ad eccezione dei debiti verso i dipendenti, come oltre precisato.-----

**3. Data di efficacia**

Il presente Contratto ha efficacia a tutti gli effetti utili ed onerosi con decorrenza dalla data odierna.-----

**4. Dichiarazioni della Cedente**

La Cedente garantisce che i Beni ceduti nella piena disponibilità della Cessionaria per l'esercizio dell'attività dei Rami d'Azienda come sopra individuati, sono di piena proprietà e nella libera disponibilità della Cedente, esenti da vincoli, ad eccezione delle garanzie relative ai debiti accollati, pesi, oneri, pignoramenti, sequestri, diritti di terzi in genere, salvo quanto sopra precisato.-----

**5. Volture**

La Cessionaria è legittimata a chiedere - con il consenso e la collaborazione della Cedente, che si impegna ad espletare le formalità e a sottoscrivere quanto a tal fine necessario o richiesto - tutte le eventuali volture di, e/o annotazioni su, licenze, concessioni, autorizzazioni, iscrizioni e/o certificazioni e contratti afferenti i Rami d'Azienda che siano necessari all'esercizio dell'attività da parte della Cessionaria.-----

**6. Trasferimento dei complessi immobiliari**

I Rami Aziendali oggetto del presente Contratto sono costituiti anche dai beni immobili posti in Comune di Salsomaggiore Terme (PR), in appresso descritti.-----

**7. Trasferimento dei complessi immobiliari**

I Rami Aziendali oggetto del presente Contratto sono costituiti anche dai beni immobili posti in Comune di Salsomaggiore Terme (PR), in appresso descritti:-----

----- **A** -----

la piena proprietà dell'intero immobile, da terra a tetto, denominato "Villa Igea", posto in Comune di Salsomaggiore Terme (PR), con accessi pedonale e carrabile da Viale Berenini n. 2 (mappale 232), adibito a presidio ambulatoriale di medicina fisica e riabilitativa, distribuito su cinque livelli, compreso il seminterrato, collegati da scala interna, con area cortilizia ed a verde scoperta pertinenziale (mappali 229, 231 e 236).-----

Ai confini nell'insieme, partendo da nord in senso orario: con Viale Romagnosi, con ragioni di cui ai mappali 703, 704, 732 e 230 e con Viale Berenini.-----

-----**DATI CATASTALI**-----

Catasto dei Fabbricati-----

Comune di: SALSOMAGGIORE TERME-----

Foglio 34-----

Mappale 232 in Viale Berenini - P. T-1-2, categoria D/4, R.C.

euro 17.043,08;-----

Catasto Terreni-----

Comune di: SALSOMAGGIORE TERME-----

Foglio 34-----

Mappale 229 - Ett. 00.21.85 area di fabbricato demolito senza

redditi;-----

Mappale 231 - Ett. 00.02.50 area di fabbricato demolito senza

redditi;-----

Mappale 236 - Ett. 00.25.22 - R.D. Euro 13,03 R.A. Euro 18,24.

L'area sulla quale insiste il fabbricato e (parte di) quella cortilizia scoperta circostante, figura censita nel Catasto Terreni del Comune di Salsomaggiore Terme, alla partita 1, Foglio 34, Mappale 232 di Ett. 00.10.18 - ente urbano senza redditi;-----

----- **B** -----

la piena proprietà dell'intero complesso immobiliare, denominato "Complesso termale Respighi", sito in Comune di Salsomaggiore Terme (PR), composto da stabilimento termale, in Frazione Tabiano, con accesso da Viale delle Terme n. 32, composto da diversi corpi di fabbrica adibiti a stabilimento termale, palazzina uffici, centrale termica, ecc. e sorgente "Pergoli", con area cortilizia e terreni pertinenziali, fabbricati contenenti i pozzi di alimentazione delle acque termali denominati "Arvè 1 e "Arvè 2" siti in Via per Castello n. 14/P, nonché capannone di stoccaggio serbatoi acque termali sito in Strada Comunale Castello di Tabiano e magazzino prodotti con accesso dalla Strada Provinciale Fidenza-Tabiano.-----

Ai principali confini nell'insieme, con riferimento alla mappa catastale: con Strada Comunale di Tabiano Castello in vari tratti, ragioni di terzi, ragioni di cui ai mappali 30, 330, 24, 251, 269, 249, 135, 119, 213, 126, 125, 190, 130, 166, 206 tutti del foglio 50, ragioni di cui ai mappali 178, 186, 7, 15, 78, 79 del foglio 51, Rio dell'Albareto, ragioni di terzi; ragioni di cui al mappale 504, 46 del foglio 37, il Torrente Rovacchia e la Strada Provinciale Fidenza-Tabiano Terme; il tutto come meglio in fatto.-----

-----**DATI CATASTALI**-----

Catasto dei Fabbricati-----  
Comune di: SALSOMAGGIORE TERME-----  
Foglio 50-----

Mappale 39 graffato ai Mappali 41, 165, 221, 227, 230 e 280 ed al Foglio 51 Mappali 153, 154 e 156 in Viale alle Terme n. 32 - P. S1-T-1-2-3-S2, categoria D/4, R.C. euro 186.216,00;-----

Mappale 234 in Viale alle Terme n. 17 - P. T-S1, categoria D/7, R.C. Euro 4.131,66;-----  
Foglio 37-----

Mappale 381 in Viale Fidenza n. 56 - P. T, categoria D/7, R.C. Euro 12.136,74;-----

Catasto Terreni-----  
Comune di: SALSOMAGGIORE TERME-----  
Foglio 50-----

Mappale 42 - Ett. 01.74.00 - R.D. Euro 40,44 R.A. Euro 89,86;  
Mappale 43 - Ett. 00.37.20 - R.D. Euro 4,80 R.A. Euro 0,58;  
Mappale 112 - Ett. 02.48.50 - R.D. Euro 89,84 R.A. Euro 154,01;-----

Mappale 113 - Ett. 00.50.60 - R.D. Euro 6,53 R.A. Euro 0,78;-  
Mappale 114 - Ett. 00.16.10 - R.D. Euro 11,64 R.A. Euro 6,65;-  
Mappale 115 - Ett. 00.70.00 - R.D. Euro 18,08 R.A. Euro 36,15;

Mappale 120 - Ett. 01.40.10 - R.D. Euro 10,85 R.A. Euro 0,72;-
Mappale 121 - Ett. 01.16.30 - R.D. Euro 9,01 R.A. Euro 0,60 ;
Mappale 122 - Ett. 00.22.80 - R.D. Euro 3,53 R.A. Euro 8,83;-
Mappale 123 - Ett. 00.17.00 - R.D. Euro 2,63 R.A. Euro 6,58;--
Mappale 127 - Ett. 07.42.20 - R.D. Euro 268,32 R.A. Euro 459,98;-----
Mappale 128 - Ett. 00.68.30 - R.D. Euro 5,29 R.A. Euro 0,35;--
Mappale 129 - Ett. 02.12.40 - R.D. Euro 76,79 R.A. Euro 131,63;-----
Mappale 133 - Ett. 00.64.20 - R.D. Euro 14,92 R.A. Euro 33,16;
Mappale 143 - Ett. 00.10.00 - R.D. Euro 3,62 R.A. Euro 6,20;
Mappale 168 - Ett. 00.20.90 - R.D. Euro 15,11 R.A. Euro 8,64;
Mappale 256 - Ett. 00.17.80 - R.D. Euro 4,14 R.A. Euro 9,19;
Mappale 258 - Ett. 00.27.15 - R.D. Euro 6,31 R.A. Euro 14,02;
Mappale 260 - Ett. 00.02.85 - R.D. Euro 0,66 R.A. Euro 1,47;
Mappale 261 - Ett. 00.15.30 - R.D. Euro 5,53 R.A. Euro 9,48;
Mappale 262 - Ett. 00.26.95 - R.D. Euro 9,74 R.A. Euro 16,70;
Mappale 279 - Ett. 00.42.73 - R.D. Euro 9,93 R.A. Euro 22,07;
Mappale 282 - Ett. 01.03.50 - R.D. Euro 24,05 R.A. Euro 53,45;
Mappale 297 - Ett. 01.19.50 - R.D. Euro 43,20 R.A. Euro 74,06;
Mappale 299 - Ett. 00.14.20 - R.D. Euro 5,13 R.A. Euro 8,80;
Foglio 51-----
Mappale 5 - Ett. 00.60.80 - R.D. Euro 21,98 R.A. Euro 37,68;
Mappale 8 - Ett. 00.72.70 - R.D. Euro 26,28 R.A. Euro 45,06;
Mappale 10 - Ett. 00.33.50 - R.D. Euro 12,11 R.A. Euro 20,76;
Mappale 11 - Ett. 00.98.20 - R.D. Euro 5,58 R.A. Euro 0,51;
Mappale 13 - Ett. 00.44.50 - R.D. Euro 10,34 R.A. Euro 22,98;
Mappale 14 - Ett. 00.91.00 - R.D. Euro 5,17 R.A. Euro 0,47;
Mappale 17 - Ett. 00.67.00 - R.D. Euro 24,22 R.A. Euro 41,52;
Mappale 29 - Ett. 00.29.40 - R.D. Euro 10,63 R.A. Euro 18,22;
Mappale 34 - Ett. 02.20.40 - R.D. Euro 79,68 R.A. Euro 136,59;
Mappale 36 - Ett. 02.77.90 - R.D. Euro 64,59 R.A. Euro 143,52;
Mappale 38 - Ett. 01.46.90 - R.D. Euro 34,14 R.A. Euro 75,87;
Mappale 80 - Ett. 01.49.80 - R.D. Euro 23,21 R.A. Euro 58,02;
Mappale 93 - Ett. 00.08.60 - R.D. Euro 1,11 R.A. Euro 0,13;
Mappale 155 - Ett. 00.78.50 - R.D. Euro 20,27 R.A. Euro 40,54;
Mappale 167 - Ett. 00.18.45 - R.D. Euro 4,29 R.A. Euro 9,53;
Mappale 168 - Ett. 00.05.40 - R.D. Euro 1,25 R.A. Euro 2,79;
Mappale 174 - Ett. 00.16.40 - R.D. Euro 3,81 R.A. Euro 8,47;
Mappale 176 - Ett. 02.74.77 - R.D. Euro 21,29 R.A. Euro 1,42;
Foglio 37-----
Mappale 509 - Ett. 00.74.00 - R.D. Euro 38,22 R.A. Euro 53,50;
Mappale 510 - Ett. 00.01.55 - R.D. Euro 0,80 R.A. Euro 1,12.
Le aree sulle quali insistono i vari corpi di fabbricato e quelle cortilizie scoperte circostanti, figurano censite nel Catasto Terreni del Comune di Salsomaggiore Terme, alla parti- ta 1, al-----
Foglio 50-----
Mappale 39 di Ett. 00.33.80;-----
Mappale 41 di Ett. 00.87.55;-----

Mappale 165 di Ett. 00.00.80;-----  
Mappale 221 di Ett. 00.00.30;-----  
Mappale 227 di Ett. 00.00.80;-----  
Mappale 230 di Ett. 00.01.65;-----  
Mappale 234 di Ett. 00.13.10;-----  
Mappale 280 di Ett. 00.04.07;-----  
Foglio 51-----  
Mappali 153 di Ett. 00.00.65;-----  
Mappale 154 di Ett. 00.01.00;-----  
Mappale 157 di Ett. 00.00.15;-----  
Foglio 37-----  
Mappale 381 di Ett. 00.40.45;-----  
tutti enti urbani senza redditi;-----

----- **C** -----

la piena proprietà dell'intero complesso immobiliare, da terra a tetto, denominato "Centro termale Zoja", (mappale 1300 subb. 1 e 2) sito in Comune di Salsomaggiore Terme (PR), Lungoparco Giuseppe Mazzini n. 17, adibito a stabilimento termale per lo sfruttamento e valorizzazione delle acque salsobromoiodiche locali, con area cortilizia ed a parco circostante.-----

Ai confini nell'insieme: da un lato con Lungoparco Mazzini e, dagli altri tre lati, con il Parco Mazzini.-----

----- **DATI CATASTALI** -----

Catasto dei Fabbricati-----  
Comune di: SALSOMAGGIORE TERME-----  
Foglio 21-----  
Mappale 1300 sub. 1 in Lungoparco Giuseppe Mazzini snc - P. S1-T-1-2-3-4, categoria D/4, R.C. euro 142.080,40;-----  
Mappale 1300 sub. 2 in Lungoparco Giuseppe Mazzini - P. T, area urbana di metri quadrati 1430.-----

L'area sulla quale insiste il fabbricato e quella cortilizia scoperta circostante, figura censita nel Catasto Terreni del Comune di Salsomaggiore Terme, alla partita 1, al Foglio 21, Mappale 1300 di Ett. 01.64.30 - ente urbano senza redditi.-----

-----o.0.o-----

I Componenti mi consegnano copia delle planimetrie depositate in Catasto relative alle unità immobiliari urbane sopra descritte, che io Notaio allego al presente atto in uno sotto la lettera **"E"**, ad esclusione della planimetria catastale relativa all'unità immobiliare di cui al Foglio 34, Mappale 232 ("Villa Igea") in quanto la stessa, come risulta da indicazione dell'Agenzia del Territorio, "non risulta abbinata"; si precisa, altresì che, trattandosi di trasferimento in esecuzione dell'aggiudicazione di cui al Verbale in premessa citato, non si applicano le disposizioni di cui all'art. 29 co. 1-bis Legge 27 febbraio 1985, n. 52.-----

----- **PROVENIENZA** -----

Quanto sopra è pervenuto alla società "Terme di Salsomaggiore e di Tabiano S.p.A." in forza dei seguenti titoli:-----

**a)** fabbricato denominato "Villa Igea", sopra descritto alla

lettera A:-----  
trasferimento da parte del Comune di Salsomaggiore Terme  
all'allora "Azienda Speciale Terme di Tabiano" di cui all'atto  
amministrativo in data 10 novembre 1999, Repertorio n. 328,  
trascritto a Parma in data 13 dicembre 1999 al n. 13.425 Reg.  
Part.;-----  
con atto pubblico amministrativo del Segretario Comunale di  
Salsomaggiore Terme in data 6 dicembre 1999 Repertorio n. 108,  
trascritto a Parma in data 16 marzo 2001 al n. 3.082 Reg.  
Part., la "Azienda Speciale Terme di Tabiano" si è trasformata  
in "Terme di Tabiano S.p.A.";-----  
con atto di fusione per incorporazione ricevuto dal Notaio  
dott. Bernardo Borri in data 15 ottobre 2008, Repertorio n.  
29718 Raccolta n. 8007 (registrato all'Agenzia delle Entrate  
di Parma in data 22 ottobre 2008 al n. 19323 e trascritto a  
Parma in data 23 ottobre 2008 al n. 16710 Reg. Part.), la so-  
cietà "Terme di Tabiano S.p.A." è stata incorporata nella so-  
cietà "Terme di Salsomaggiore e di Tabiano S.p.A.";-----  
con verbale ricevuto dal Notaio Mario Rossi in data 19 giugno  
2018 Repertorio n. 52.729, trascritto a Parma in data 9 luglio  
2018 al n. 9.364 Reg. Part., l'assemblea dei soci ha delibera-  
to la trasformazione della società "Terme di Salsomaggiore e  
di Tabiano S.p.A." nell'attuale "Società di Salsomaggiore  
S.r.l.";-----  
**b)** fabbricato denominato "Complesso Termale Respighi", sopra  
descritto alla lettera b):-----  
atto di fusione per incorporazione ricevuto dal Notaio Bernar-  
do Borri in data 15 ottobre 2008, sopra citato;-----  
**c)** complesso immobiliare denominato "Centro termale Zoja" so-  
pra descritto alla lettera c):-----  
trasferimento da parte del Comune di Salsomaggiore Terme di  
cui sopra alla lettera a).-----

----- **D** -----

Ogni Ramo Aziendale è comprensivo anche di quanto segue:----  
**(a)** beni immateriali, avviamento, segni distintivi dei Rami  
d'Azienda, i loghi di Salsomaggiore Terme, Tabiano e Villa I-  
gea, diritti di proprietà intellettuale, i marchi, brevetti e  
modelli, copyright, nomi di dominio, know-how, design, pro-  
grammi e software, segreti industriali, siti internet e ogni  
altro diritto di proprietà intellettuale di proprietà;-----  
**(b)** attrezzature e macchinari;-----  
**(c)** impianti di varia natura;-----  
**(d)** mobili e arredi;-----  
**(e)** beni mobili registrati in proprietà;-----  
**(f)** contratti con i dipendenti;-----  
**(g)** contratti relativi alle utenze ed alle assicurazioni a-  
ziendali a copertura rischi di incendio e danneggiamento dei  
beni ricompresi nei Rami Aziendali;-----  
**(h)** contratti accessori nonché i contratti di fornitura di be-  
ni e servizi;-----

(i) autorizzazioni e certificazioni relative ai complessi immobiliari-----

con esclusione dei beni mobili catalogati dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio;-----

il tutto come risulta dagli elenchi che si allegano al presente atto in uno sotto la lettera "F", onde ne formino parte integrante e sostanziale.-----

-----**MODALITA' DEL TRASFERIMENTO - GARANZIE**-----

I descritti complessi immobiliari vengono compravenduti:----

- a corpo;-----

- come si trovano attualmente in fatto ed in diritto, con ogni ragione, azione, dipendenza e pertinenza, compresi tutti i beni mobili ad eccezione di quelli vincolati, come previsto nel bando di gara di cui la Cessionaria si dichiara ben edotta e di cui è precisato in appresso;-----

- i fabbricati dall'alto in basso con tutti i fissi, infissi ed impianti che ne formano legittimo accessorio, nulla escluso o riservato; con riferimento agli impianti la Cedente dichiara che gli stessi sono funzionanti ed a norma di legge al momento della installazione;-----

- liberi da ipoteche, usufrutti, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi fiscali ad eccezione di quanto segue:-----

-----gravanti su "Villa Igea"-----

a) ipoteca iscritta a Parma in data 2 luglio 2001 al n. 2.204 Reg. Part. per Euro 740.800,00 (settecentoquarantamilaottocento/00) a favore della "Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A." a garanzia di mutuo di Euro 370.400,00 (trecentosettantamilaquattrocento/00) concesso con atto ricevuto dal Notaio Fernando Sozzi in data 29 giugno 2001, Repertorio n. 41.139, **che verrà cancellata a cura e a spese della cessionaria;**-----

b) ipoteca iscritta a Parma in data 6 ottobre 2010 al n. 4327 Reg. Part. per Euro 4.000.000,00 (quattro milioni/00) a favore della "Banca Monte Parma S.p.A." a garanzia di mutuo di Euro 2.000.000,00 (due milioni/00) concesso con atto ricevuto dal Notaio Fernando Sozzi in data 23 settembre 2008, Repertorio n. 51.299, **che verrà cancellata a cura della Procedura e a spese della cessionaria;**-----

-----gravanti su "Complesso termale Respighi"-----

c) ipoteca iscritta a Parma in data 22 dicembre 1999 al n. 4.770 Reg. Part. per Lire 12.000.000.000 (dodici miliardi), oggi Euro 6.197.482,79 (sei milioni centonovantasettemila quattrocentoottantadue virgola settantanove), a favore della "Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A." a garanzia di mutuo di Lire 6.000.000.000 (sei miliardi), oggi Euro 3.098.741,39 (tre milioni novantottomilasettecentoquarantuno virgola trentanove), concesso con atto ricevuto dal Notaio Fernando Sozzi in data 21 dicembre 1999, Repertorio n. 38.592, di cui è detto oltre;-----

d) ipoteca iscritta a Parma in data 3 luglio 2002 al n. 2.810

Reg. Part. per Euro 3.100.000,00 (tre milionicientomila/00) a favore della "Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A." a garanzia di mutuo di Euro 1.550.000,00 (un milione cinquecentocinquantamila/00) concesso con atto ricevuto dal Notaio Fernando Sozzi in data 26 giugno 2002, Repertorio n.42.861, di cui è detto oltre; -----

e) ipoteca iscritta a Parma in data 16 settembre 2004 al n. 4.547 Reg. Part. per Euro 1.800.000,00 (un milione ottocentomila/00) a favore della "Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A." a garanzia di mutuo di Euro 1.200.000,00 (un milione duecentomila/00) concesso con atto ricevuto dal Notaio Fernando Sozzi in data 10 settembre 2004, Repertorio n.46.212, di cui è detto oltre;-----

f) ipoteca iscritta a Parma in data 16 maggio 2007 al n. 3.332 Reg. Part. per Euro 2.250.000,00 (due milioni duecentocinquantamila/00) a favore della "Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A." a garanzia di mutuo di Euro 1.500.000,00 (un milione cinquecentomila/00) concesso con atto ricevuto dal Notaio Pietro Sozzi in data 26 aprile 2007, Repertorio n. 64.696, di cui è detto oltre;-----

g) ipoteca iscritta a Parma in data 30 marzo 2012 al n. 882 Reg. Part. per Euro 1.425.000,00 (un milione quattrocentocinquantacinquemila/00) a favore della "Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A." a garanzia di apertura di credito di Euro 950.000,00 (novecentocinquantamila/00) concesso con atto ricevuto dal Notaio Fernando Sozzi in data 28 marzo 2012, Repertorio n. 54.225, di cui è detto oltre;-----

h) ipoteca iscritta a Parma in data 13 marzo 2013 al n. 531 Reg. Part. per Euro 375.000,00 (trecentosettantacinquemila/00) a favore della "Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A." a garanzia di apertura di credito di Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00) concesso con atto ricevuto dal Notaio Mario Rossi in data 8 marzo 2013, Repertorio n. 49.580, **che verrà cancellata a cura della Procedura e a spese della cessionaria;**-----

-----gravanti su "Centro termale Zoja"-----

i) ipoteca iscritta a Parma in data 21 giugno 2004 al n. 3.080 Reg. Part. per Euro 4.500.000,00 (quattro milioni cinquecentomila/00) a favore della "Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A." a garanzia di mutuo di Euro 3.000.000,00 (tre milioni/00) concesso con atto ricevuto dal Notaio Fernando Sozzi in data 18 giugno 2004, Repertorio n. 45.969, di cui è detto oltre;-----

l) ipoteca iscritta a Parma in data 29 ottobre 2007 al n. 6.855 Reg. Part. per Euro 4.500.000,00 (quattro milioni cinquecentomila/00) a favore della "Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A." a garanzia di mutuo di Euro 3.000.000,00 (tre milioni/00) concesso con atto ricevuto dal Notaio Fernando Sozzi in data 23 ottobre 2007, Repertorio n. 50.363, di cui è detto oltre;-----

m) ipoteca iscritta a Parma in data 4 marzo 2009 al n. 792 Reg. Part. per Euro 2.000.000,00 (due milioni/00) a favore della "Banca Carige S.p.A. Banca Cassa di Risparmio di Genova e Imperia" a garanzia di mutuo di Euro 1.000.000,00 (un milione/00) concesso con atto ricevuto dal Notaio Fernando Sozzi in data 2 marzo 2009, Repertorio n. 51.746, **che verrà cancellata a cura della Procedura ed a spese della cessionaria;**-----  
-----gravanti su tutti gli immobili-----  
n) trascrizione decreto di ammissione al concordato preventivo eseguita a Parma in data 26 gennaio 2017 al n. 1242 Reg. Part., **per la quale la procedura si obbliga di ottenere, a sua cura ed a spese della cessionaria, la restrizione, con cancellazione dagli immobili oggetto del presente atto di cessione;**-  
- con garanzia, prestata dalla Cedente di essere al corrente con il pagamento di qualsiasi tassa od imposta (diretta od indiretta) comunque afferente gli immobili in oggetto, impegnandosi a corrispondere quelle eventualmente dovute fino ad oggi, anche se accertate od iscritte a ruolo in epoca successiva all'odierna stipula;-----  
- con le servitù attive e passive inerenti, anche se qui non specificate; in particolare si riporta la servitù di passaggio a carico del mappale 112 del foglio 50, costituita con atto ricevuto dal Notaio dott. Pietro Sozzi in data 16 dicembre 2006, Repertorio n. 64304 (trascritto a Parma in data 10 gennaio 207 al n. 414 Reg. Part.);-----  
- con i diritti, gli obblighi, le condizioni e le modalità tutte previste nel bando di gara che la Cessionaria, in persona come sopra, dichiara di ben conoscere e che si obbliga a rispettare e che qui si riportano:-----  
*"L'Aggiudicatario/Acquirente dovrà rimuovere a sue cure e spese, con obbligo di ripristino dei luoghi, le attrezzature per la produzione dei cosmetici, facenti parte del "Ramo Prodotti e shop a marchi Salsomaggiore e Tabiano", ubicate nei laboratori del Palazzo Istituto Chimico e Direzione;*-----  
- *L'acquirente assumerà l'obbligo di continuare le attività dei rami d'azienda e a non delocalizzarle preservando la forza lavorativa in essere, per almeno un biennio.*-----  
- *l'Aggiudicatario, con la sottoscrizione dell'offerta di acquisto per la partecipazione alla vendita, assume l'obbligo di acquistare le rimanenze di magazzino che risulteranno esistenti alla data dell'atto di trasferimento dei Rami d'Azienda e precisamente:*-----  
*le rimanenze residue dell'affidamento in conto deposito da "Società di Salsomaggiore S.r.l." (già Terme di Salsomaggiore e di Tabiano SpA) a "T.S.T. S.r.l.", di cui all'inventario alla data del 30.6.2018 e che verrà aggiornato alla data di stipula dell'atto di trasferimento, oltre al magazzino obsoleto non compreso nel conto deposito predetto.*-----  
Al fine di cui sopra, le Parti: Aggiudicatario/Acquirente, Affittuaria "T.S.T. S.r.l." e "Società di Salsomaggiore S.r.l."

(già Terme di Salsomaggiore e di Tabiano SpA), redigeranno, in contraddittorio tra loro, un inventario per la determinazione delle quantità di entrambe le categorie di rimanenze nonché dei valori delle rimanenze."-----

Si precisa che, con atto ricevuto dal Notaio Fernando Sozzi, in data 10 maggio 2002, Repertorio n. 42563 (trascritto a Parma in data 13 maggio 2002 al n. 6434 Reg. Part.) era stato costituito, a favore della Regione Emilia Romagna un vincolo di destinazione, di durata decennale, con inizio dalla data dell'atto (e quindi ad oggi scaduto), di destinazione ad uso stabilimento termale, a carico dell'immobile "Complesso termale Respighi"; in detto atto era stato previsto che la cancellazione avrebbe dovuto essere stata effettuata dalla società proprietaria a proprie spese soltanto dopo il decorso del predetto periodo di anni dieci (10).-----

-----**PREZZO - RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE**-----

La presente cessione è fatta per il Prezzo a me Notaio dichiarato di Euro 11.000.000,00 (undici milioni/00) così suddiviso:-----

-----**BENI IMMOBILI**-----

. complessivi Euro 9.191.111,11 (nove milioni centonovantunomilacentoundici virgola undici) di cui:-----

-----Ramo Aziendale "Villa Igea"-----

- Euro 1.446.680,89 (un milione quattrocentoquarantaseimila seicentoottanta virgola ottantanove), di cui Euro 1.445.215,01 (un milione quattrocentoquarantacinquemila duecentoquindici virgola zero uno) riferiti al fabbricato ed Euro 1.465,88 (millequattrocentosessantacinque virgola ottantotto) riferiti ai terreni pertinenziali;-----

-----Ramo Aziendale "Complesso termale Respighi"-----

- Euro 4.829.928,89 (quattro milioni ottocentoventinovemila novecentoventotto virgola ottantanove), di cui Euro 4.710.962,39 (quattro milioni settecentodiecimila novecentosessantadue virgola trentanove) riferiti ai fabbricati ed Euro 118.966,50 (centodiciottomila novecentosessantasei virgola cinquanta) riferiti ai terreni pertinenziali;-----

-----Ramo Aziendale "Centro termale Zoja"-----

- Euro 2.914.501,33 (due milioni novecentoquattordicimila cinquecentouno virgola trentatré) riferiti al fabbricato;-----

-----**BENI MOBILI**-----

complessivi Euro 1.808.888,89 (un milione ottocentoottomilaottocentoottantotto virgola ottantanove).-----

-----\*\*\*\*\*-----

Il pagamento del Prezzo avviene con le seguenti modalità:---  
a) quanto ad Euro 2.084.904,39 (due milioni ottantaquattromila novecentoquattro virgola trentanove) la Cessionaria si accolla i debiti di pari importo verso il personale di cui sopra e indicato nel documento come sopra allegato al presente atto;----

Pertanto, il Prezzo, oltre alle imposte di legge, è conseguente all'accollo liberatorio - conseguente all'accordo sti-

pulato in sede di consultazione sindacale ex art. 47 L. n.428/1990 e agli Accordi individuali collegati - dei debiti di rango privilegiato di "Società di Salsomaggiore S.r.l." (già Terme di Salsomaggiore e di Tabiano Spa) maturati alla data del 26 marzo 2015 nei confronti dei dipendenti trasferiti con il contratto di affitto 24 marzo 2015 e ancora in forza alla data dell'atto di cessione relativi al TFR (importo pari a euro 2.050.167,00 (due milioni cinquantamila centosessantasette/00) alla data del 30 giugno 2018, comprensivo di ferie, flessibilità, rol, contributi)-----

b) quanto ad Euro 7.744.430,22 (sette milioni settecentoquarantaquattromila quattrocentotrenta virgola ventidue), la Cessionaria si accolla i debiti di pari importo nei confronti della "Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A.", oggi "Crédit Agricole Cariparma S.p.A.", portati dai finanziamenti ed aperture di credito sopra citati ed a garanzia dei quali sono state iscritte le ipoteche in precedenza menzionate; detto acollo, **come previsto dal bando di gara**, è effettuato per un importo pari a quello ricavato dalla cessione degli immobili.-----

La Cessionaria, in conseguenza, subentra in tutti gli obblighi assunti dalla Cedente nei confronti del predetto Istituto di Credito, accettando tutti i patti e le condizioni contenuti nei citati atti di mutuo e di apertura di credito, che essa dichiara di ben conoscere; provvederà quindi a pagare, alle scadenze convenute, tutte le rate residue di ammortamento dei mutui e delle aperture di credito di cui trattasi e provvederà, inoltre, a sua cura e spese, a comunicare il presente atto all'Istituto di Credito per le opportune variazioni.-----

La società cedente, in persona come sopra, quale datrice d'ipoteca ed attuale proprietaria degli immobili ipotecati a garanzia delle obbligazioni derivanti di mutui oggetto dell'odierno acollo, consente espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1275 Codice Civile, al mantenimento delle suddette ipoteche a garanzia dei debiti assunti (accollati) dalla società accollante.-----

La società "Crédit Agricole Cariparma S.p.A.", presente in persona come sopra, preso atto dell'acollo che precede, dichiara fin d'ora di aderire allo stesso, rendendo irrevocabile la stipulazione a suo favore e liberando, in conseguenza, il debitore originario dalle obbligazioni assunte nei suoi confronti;-----

c) quanto ad Euro 1.170.665,39 (un milione centosettantamila seicentosessantacinque virgola trentanove), la Cessionaria eccipisce compensazione legale parziale con il credito dalla stessa vantata nei confronti della Cedente derivante dalla restituzione della cauzione di complessivi Euro 3.300.000,00 (tre milioni trecentomila/00) versati come da modalità indicate nel bando.-----

La Cedente, in persona come sopra, rinuncia all'iscrizione

di ipoteca legale.-----

**Dichiarazione ai sensi dell'articolo 35, comma 22, D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito in Legge 4 agosto 2006 n. 248--**

Le Parti contraenti, di persona o come sopra rappresentate, previo richiamo da me Notaio effettuato sulle responsabilità e sanzioni penali previste dagli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazione mendaci ivi indicate, dichiarano quanto segue:--

a) il corrispettivo della Cessione è stato pagato e/o assolto con le seguenti modalità:-----

- Euro 9.829.334,61 (nove milioni ottocentotrentatremila trecentotrentaquattro virgola sessantuno) mediante gli accolti sopra citati;-----

- Euro 1.170.665,39 (un milione centosettantamila seicentosesantacinque virgola trentanove) mediante la compensazione legale parziale sopra citata;-----

b) di non essersi avvalse dell'opera di alcun mediatore immobiliare per la conclusione del presente contratto.-----

**-----ADEMPIMENTI URBANISTICI-----**

Con riferimento al disposto della normativa vigente in materia di edilizia ed urbanistica, la Parte cedente, in persona come sopra:-----

**-----in riferimento all'immobile di cui alla lettera A-----**

da me Notaio richiamata sulle sanzioni di legge ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, per le ipotesi di dichiarazioni mendaci rese, sotto la propria personale responsabilità dichiara ed attesta che le opere relative alla costruzione in oggetto sono iniziate, nella consistenza originaria, in data anteriore al 1° settembre 1967 (licenza edilizia n. 2309/66 in data 4 marzo 1966);-----

dichiara inoltre che successivamente sono state eseguite opere per le quali il Comune di Salsomaggiore Terme ha rilasciato e/o acquisito i seguenti titoli autorizzativi/abilitativi:-----

. licenza edilizia n. 424/68 in data 6 marzo 1968 e successiva variante n. 186/68 in data 7 novembre 1968;-----

. concessione edilizia in sanatoria n. 2112/87 in data 31 marzo 1987 (protocollo n. 4522/87);-----

. concessione edilizia n. 8734/87 in data 28 settembre 1987 (protocollo n. 8734) e successive varianti n. 341 e 345 in data 28 gennaio 1988;-----

. concessione edilizia n. 98/89 in data 19 aprile 1989;-----

. d.i.a. n. 164/2000 in data 12 maggio 2000;-----

. d.i.a. n. 49/2004 in data 12 febbraio 2004 (protocollo n. 4720 VI.003);-----

. certificato di agibilità/conformità protocollo generale n. 28037/6/3 in data 11 settembre 2008;-----

. d.i.a. n. 123/2010 in data 20 maggio 2010 (protocollo n. 535);-----

. s.c.i.a. n. 112/15 in data 20 ottobre 2015, attualmente an-

cora aperta (protocollo n. 30342/VI.003) con relativi parere igienico sanitario positivo protocollo 0077557 SPSAL/852 GASP 2010/2015 ed aggiornamento autorizzazioni sanitarie protocollo n.,10644 in data 14 aprile 2015;-----

-----**in riferimento all'immobile di cui alla lettera B**-----

da me Notaio richiamata sulle sanzioni di legge ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, per le ipotesi di dichiarazioni mendaci rese, sotto la propria personale responsabilità dichiara ed attesta che le opere relative alla costruzione in oggetto sono iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967 (la porzione più antica è stata realizzata in data anteriore al 1947; delibera di G.C. n. 151/C in data 30 settembre 1948, delibera C.C. n. 137/56 in data 30 maggio 1956, delibera C.C. n. 399/65 in data 11 dicembre 1965, delibera C.C. n. 146 in data 6 giugno 1967);-----

dichiara inoltre che successivamente sono state eseguite opere per le quali il Comune di Salsomaggiore Terme ha rilasciato e/o acquisito i seguenti titoli abilitativi:-----

. delibera C.C. n. 146 in data 29 aprile 1975;-----  
. delibera di G.C. n. 16557/92 in data 24 novembre 1992;-----  
. delibera di G.C. n. 287/96 in data 7 maggio 1996;-----  
. d.i.a. n. 175/96 in data 11 maggio 1996;-----  
. delibera G.C. n. 8 in data 13 gennaio 1998;-----  
. d.i.a. n. 04/99 in data 9 gennaio 1999;-----  
. d.i.a. n. 241/99 in data 30 luglio 1999;-----  
. d.i.a. n. 379/99 in data 16 dicembre 1999;-----  
. delibera C.C. n. 116 in data 23 dicembre 1999;-----  
. d.i.a. n. 54/2000 in data 25 febbraio 2000;-----  
. d.i.a. n. 385/2000 in data 5 dicembre 2000;-----  
. concessione edilizia n. 290/01 in data 17 aprile 2002;-----  
. d.i.a. n. 03/2002 in data 8 gennaio 2002;-----  
. d.i.a. n. 252/2002 in data 2 ottobre 2002;-----  
. d.i.a. n. 294/2002 in data 5 novembre 2002;-----  
. d.i.a. n. 06/2005 in data 7 gennaio 2005;-----  
. d.i.a. n. 15/2006 in data 24 gennaio 2006;-----  
. s.c.i.a. 7 ottobre 2013 per richiesta rilascio Certificato di Prevenzione Incendi, ottenuto nell'anno 2014 (Pratica VV.F. n. 12439);-----

-----**in riferimento all'immobile di cui alla lettera C**-----

da me Notaio richiamata sulle sanzioni di legge ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, per le ipotesi di dichiarazioni mendaci rese, sotto la propria personale responsabilità dichiara ed attesta che le opere relative alla costruzione in oggetto sono iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967 (L.E. n. 2742 in data 6 dicembre 1965, prot. n. 1594 e successiva variante di cui alla L.E. prot. n. 1584 in data 22 settembre 1996; L.E. n. 09732 in data 23 settembre 1966);-----

dichiara inoltre che successivamente sono state eseguite opere per le quali il Comune di Salsomaggiore Terme ha rilasciato e/o acquisito i seguenti titoli abilitativi:-----

. denuncia opera edilizia n. 20'17 in data 23 agosto 1974;----  
. concessione edilizia in sanatoria n. 4517 in data 31 marzo 1987;-----  
. concessione edilizia n. 53/1995 in data 16 maggio 1995;----  
. denuncia opera edilizia n. 202/1997 in data 25 giugno 1997;-  
. autorizzazione n. 79/98 in data 11 giugno 1998;-----  
. denuncia opera edilizia n. 356/1999 in data 14 dicembre 1999 (Reparto di Idroterapia e ristrutturazione Centro Benessere), Certificazione di collaudo statico struttura per idroterapia; Certificazione di collaudo impianto ricambio aria c.e. n. 356/99, prot. n. 9356, in data 23 aprile 2001, parere favorevole AUSL di Fidenza per denuncia opera edilizia n. 356/99;---  
. d.i.a. n. 9/1999 in data 14 gennaio 1999;-----  
. d.i.a. n. 21/2000 in data 25 gennaio 2000;-----  
. d.i.a. n. 71/2000 in data 4 marzo 2000;-----  
. d.i.a. n. 72/2000 in data 4 marzo 2000;-----  
. d.i.a. n. 164/2000, prot. n. 1821, in data 12 maggio 2000;--  
. d.i.a. n. 47/2001 in data 12 febbraio 2001;-----  
. d.i.a. n. 394/2001, prot. n. 253, in data 29 dicembre 2001;-  
. d.i.a. n. 252/2002 in data 2 ottobre 2002;-----  
. d.i.a. n. 19/2003, prot. n. 2510, in data 27 gennaio 2003;--  
. d.i.a. n. 49/2004, prot. n. 4270 VI.003, in data 12 febbraio 2004;-----  
. d.i.a. n. 98/2005, prot. n. 7359, in data 7 marzo 2005;-----  
. certificato di agibilità/conformità prot. gen. n. 28037/6/3 in data 11 settembre 2008;-----  
. s.c.i.a. provvisoria ai sensi art. 2 del D.M. 19 marzo 2015 rif. pratica VV.F. n. 13423 in data 21 aprile 2016, protocollo SUAP n. 0010560/2016 in data 26 aprile 2016 08.03.44, attività soggetta a 74-C e 68-A in corso di adeguamento.-----

-----**in riferimento ai terreni**-----

mi consegna il certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni in contratto, rilasciato dal Comune di Salsomaggiore Terme in data 11 dicembre 2018, n. 34375/VI.002 di protocollo generale, documento che io Notaio allego al presente atto sotto la lettera "G", onde ne formi parte integrante e sostanziale; la Parte stessa, altresì, mi dichiara che, successivamente al rilascio del certificato suddetto, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.-----

Le Parti dichiarano di conoscere quanto disposto dalla Legge 21 novembre 2000 n. 353 ed, in particolare, di conoscere il contenuto dell'articolo 10 di detta legge, il quale, al primo periodo del primo comma, dispone che "le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni"; ed, al terzo periodo dello stesso comma, prescrive che "in tutti gli atti di compravendita di aree e immobili situati nelle predette zone, stipulati entro quindici anni dagli eventi previsti dal presente comma, deve essere espressamente richiamato il vincolo

di cui al primo periodo, pena la nullità". Pertanto, la Parte cedente, sotto la sua diretta e personale responsabilità, garantisce, e la Parte acquirente ne prende atto, che l'immobile in contratto non rientra tra le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli, negli ultimi quindici anni, siano stati percorsi dal fuoco.-----

-----**Prestazione energetica**-----

Con riferimento alla vigente normativa in materia di certificazione energetica, la Cedente, in persona come sopra, dichiara che:-----

a) per quanto riguarda le unità immobiliari di cui al-----  
- foglio 34 mappale 232 ("Villa Igea"),-----  
- foglio 37 mappale 381 ("Complesso termale Respighi"),-----  
- foglio 50 mappale 39 ("Complesso termale Respighi"),-----  
- foglio 50 mappale 41 ("Complesso termale Respighi"),-----  
- foglio 50 mappale 280 ("Complesso termale Respighi"),-----  
- foglio 50 mappale 234 ("Complesso termale Respighi"),-----  
- foglio 21 mappale 1300 ("Centro termale Zoja"):-----

. sono state regolarmente dotate degli Attestati di prestazione energetica, documenti che, in copia conforme ai rispettivi originali, io Notaio allego al presente atto sotto le lettere **"H", "I", "L", "M", "N", "O" e "P"**, onde ne formino parte integrante e sostanziale;-----

. tali attestati sono stati rilasciati in data 24 marzo 2015 dalla Regione Emilia-Romagna (soggetto certificatore ing. Marcello Monterumici) rispettivamente:-----

- al n. 00669-030055-2015 (foglio 34 mappale 232);-----  
- al n. 00669-030058-2015 (foglio 37 mappale 381);-----  
- al n. 00669-030048-2015 (foglio 50 mappale 39);-----  
- al n. 00669-030038-2015 (foglio 50 mappale 41);-----  
- al n. 00669-030101-2015 (foglio 50 mappale 234);-----  
- al n. 00669-030094-2015 (foglio 50 mappale 280);-----  
- al n. 00669-030052-2015 (foglio 21 mappale 1300);-----

. successivamente a tale data non sono stati eseguiti negli immobili suddetti interventi che possano avere modificato la prestazione energetica degli edifici o degli impianti o comunque tali da richiedere un aggiornamento dell'attestato medesimo;-----

. tali attestati non sono scaduti né decaduti;-----

b) la Cessionaria, in persona come sopra, dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica degli immobili in oggetto;-----

- per quanto riguarda le restanti porzioni immobiliari urbane:-----

non sussiste l'obbligo di dotare le porzioni immobiliari in oggetto dell'attestato di prestazione energetica, in quanto, stante la loro destinazione, allo stato attuale non risultano destinate ad essere occupate in via continuativa da persone (oltre che da cose) ed a dar luogo ad un consumo standard di energia (art. 2, comma 1, lett. c), D.Lgs. 19 agosto 2005 n.

192), talché non sono dotate di impianti finalizzati ad un utilizzo continuativo od abituale ma per soddisfare bisogni meramente occasionali od eventuali;-----

in relazione di quanto sopra specificatamente disposto dalla normativa nazionale e/o regionale, resta escluso l'obbligo di consegna di detto attestato contestualmente al presente atto.-

## **8. Disposizioni generali**

### **8.1 Invalidità parziale**

Nel caso una o più delle pattuizioni contenute nel presente Contratto risultino invalide, in tutto o in parte, le restanti pattuizioni resteranno valide. Le pattuizioni invalide dovranno essere sostituite in modo tale da mantenere il più possibile inalterato il rapporto sinallagmatico ed il contenuto economico del presente Contratto e da pervenire nella misura massima possibile alla realizzazione delle originarie volontà negoziali delle Parti.-----

### **8.2 Tolleranza**

L'eventuale tolleranza di una delle Parti a comportamenti dell'altra Parte posti in essere in violazione delle disposizioni contenute nel presente Contratto non costituisce rinuncia ai diritti derivanti dalle disposizioni violate né al diritto di esigere l'esatto adempimento di tutti i termini e condizioni qui previsti.-----

### **8.3 Modifiche**

Qualsiasi modifica al presente Contratto non sarà valida e vincolante ove non risulti da atto scritto firmato da entrambe le Parti.-----

### **8.4 Comunicazioni**

Qualsiasi comunicazione o notifica richiesta o consentita dalle disposizioni qui contenute sarà eseguita per iscritto, in lingua italiana e si intenderà validamente effettuata-----

(i) in caso di spedizione a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento o telegramma, al ricevimento della stessa, e-----

(ii) a mezzo PEC-----

sempre che tali comunicazioni o notifiche siano indirizzate come segue:-----

(a) se alla Cedente, a:-----

cp16.2015parma@pecconcordati.it;-----

direzione-terme@pec.it-----

(b) se alla Cessionaria, a:-----

tstpostacertificatal@pcert.postecert.it;-----

(c) se alla Banca:-----

segreteria generale.cariparma@pec.credit-agricole.it,-----

o all'eventuale diverso indirizzo che ciascuna Parte potrà successivamente comunicare all'altra a mezzo di comunicazione inoltrata in conformità a quanto sopra.-----

### **8.5 Esclusione di effetti novativi**

Le Parti si danno reciprocamente atto che qualsiasi documento sottoscritto o scambiato fra le stesse in esecuzione al pre-

sente Contratto ha carattere meramente attuativo delle clausole e pattuizioni dello stesso. Pertanto le disposizioni contenute in detti documenti non avranno valore novativo rispetto alle disposizioni contenute in questo Contratto che, salvo diverso specifico accordo, prevarranno in ogni caso di conflitto.-----

#### **8.6 Foro Competente**

Per qualsiasi controversia derivante dalla interpretazione, esecuzione e/o risoluzione del presente Contratto sarà competente in via esclusiva il Foro di Parma.-----

#### **8.7 Spese**

Le spese notarili inerenti e conseguenti alla formalizzazione e registrazione del Contratto e al deposito dello stesso per l'iscrizione presso il Registro delle Imprese nei termini di legge, nonché le competenze del Notaio inerenti alla precedente fase di svolgimento dell'asta, sono a carico della Cessionaria.-----

Il presente atto, in sede di registrazione, sconterà le imposte proporzionali di registro con le aliquote previste con riferimento alla natura dei singoli beni, mobili ed immobili, sopra descritti e dettagliati, costituenti i Rami d'Azienda in oggetto.-----

I Comparenti mi dispensano dal dare lettura degli allegati.-

#### **-----CONSENSO TRATTAMENTO DATI PERSONALI-----**

I Comparenti autorizzano me Notaio al "trattamento" dei "dati personali" contenuti nel presente atto per dare esecuzione all'atto stesso, per adempiere a doveri di legge e per esigenze organizzative d'ufficio.-----

Richiesto io Notaio ho ricevuto quest'atto che, dattiloscritto da persona di mia fiducia sotto mia cura, e in parte scritto di mia mano su undici fogli ed in quarantaquattro facciate, è stato sottoscritto, unitamente agli allegati "D", "E" e "F", dai Comparenti e da me Notaio, alle ore 15,15, previa lettura da me datane ai Comparenti stessi che l'approvano.-----

FIRMATI: BERTOZZI DONATELLA - FRIJIO FRANCO - GISELLA CASALI - MASSIMO GARIBALDI - EMILIO MONDELLI - RINO ANTONUCCI - GIULIO ALMANSI-----