

Cronologico Generale U.N.A. n. 6955

Cronologico Particolare del Notaio Giulio Almansi n. 259

VERBALE DI UDIENZA DI DELIBERA SULL'OFFERTA O DI GARA
PER LA VENDITA DI RAMI D'AZIENDA

(art. 107 del R.D. 16 marzo 1942 n. 267)

Nella procedura di concordato preventivo pendente dinanzi al Tribunale di Parma n. 16/2015,

- contro:

SOCIETA' DI SALSOMAGGIORE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE (già **TERME DI SALSOMAGGIORE E TABIANO S.P.A.**), con sede in Salsomaggiore Terme (PR), Via Roma n. 9 (codice fiscale 00153990346);

(concordato preventivo omologato con decreto del Tribunale di Parma in data 29 maggio 2017 depositato in data 31 maggio 2017 n. 16/16, rep. n. 1463/17, con il quale sono stati nominati liquidatori giudiziali la dott.ssa Donatella Bertozzi e il Dott. Franco Frijio),

questo giorno **trentuno ottobre duemiladiciotto**, in Parma, Piazzale Boito n. 1/1, presso l'Ufficio Notarile Associato, al piano primo, alle **ore sedici e minuti quarantuno**.

Io sottoscritto **notaio Dott. Giulio Almansi**, notaio in Parma, iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di Parma:

- vista la delibera del comitato dei creditori in data 21 settembre 2018;
- visto il parere favorevole del commissario giudiziale rag. Antonio Bonelli in data 21 settembre 2018;
- giusta autorizzazione alla vendita del Giudice Delegato Dott. Pietro Rogato con ordinanza del 22 settembre 2018;

do atto di quanto segue:

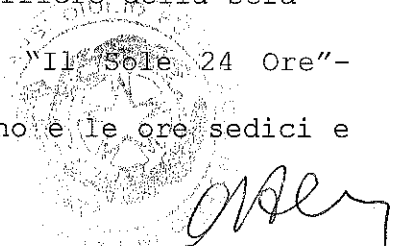
= sono presenti:

- i liquidatori giudiziali dott.ssa Donatella Bertozzi e Dott. Franco Frijio,
- il dott. Alessandro Miglioli, in qualità di consigliere di amministrazione della società TST s.r.l.;
- il dott. Roberto Perlini, in qualità di presidente del comitato dei creditori;
- il dott. Alberto-Fabrizio Anceschi, in qualità di consigliere di amministrazione della società TST s.r.l.;
- il dott. Massimo Garibaldi, in qualità di liquidatore e legale rappresentante della Società di Salsomaggiore s.r.l.;
- l'avv. Andrea Tassi, legale della società in concordato;
- l'avv. Gisella Casali, in qualità di co-liquidatore della Società di Salsomaggiore s.r.l.;
- il signor Mondelli Emilio, oltre generalizzato;

= l'avviso d'asta è stato debitamente pubblicato secondo le modalità fissate nel bando di vendita, ed in particolare:

- per pubblicazione in modalità informatica sul Portale delle Vendite Pubbliche dalla data del giorno 28 settembre 2018;
- per pubblicazione in modalità informatica sui siti "internet" www.ivgparma.it e www.parma.astagiudiziaria.com dalla data del 26 settembre 2018;
- per pubblicazione in modalità informatica sul sito "internet" www.fallimentiparma.com dalla data del 28 settembre 2018;
- per pubblicazione a mezzo stampa sul quotidiano "Gazzetta di Parma" - Pubblicazione del giorno 30 settembre 2018;
- per pubblicazione a mezzo stampa sul quotidiano "Corriere della Sera" - Pubblicazione del giorno 30 settembre 2018;
- per pubblicazione a mezzo stampa sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" - Pubblicazione del giorno 30 settembre 2018;

= che l'avviso di vendita fissava questo luogo, giorno e le ore sedici e



minuti trenta =16,30= per l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti al prezzo base di:

euro 11.000.000,00 (undicimilioni virgola zero zero)) per l'acquisto dei Rami d'Azienda e dei beni oltre indicati, unitariamente considerati come un "unicum" inscindibile; con la precisazione che il suddetto importo base di euro 11.000.000,00 è così ripartito:

a) euro 9.191.111,11 (novemilionicentonovantunocentoundici virgola undici) per la parte immobiliare; di cui Villa Igea euro 1.446.680,89 (unmilionequattrocentoquarantaseimilaseicentottanta virgola ottantanove), di cui Stabilimento Zoia euro 2.914.501,33 (duemilioninovecentoquattordicimilacinquecentouno virgola trentatre), di cui Stabilimento Respighi euro 4.829.928,89 (quattromilioninottocentoventinovemilanovecentoventotto virgola ottantanove);

b) euro 1.808.888,89 (unmilioneottocentoottomilaootocentottantotto virgola ottantanove) per la parte mobiliare, incluso avviamento, privative industriali, beni immateriali.

= nel termine delle ore dodici del giorno feriale precedente a quello fissato per la gara (ore 12,00 del giorno 30 ottobre 2018) è pervenuta presso l'Ufficio Notarile Associato, in Parma, Piazzale Boito n. 1/1 la seguente offerta:

- **BUSTA N. 1 (uno)** depositata il giorno 26 ottobre 2018 alle ore 12,18 e da ANCESCHI ALBERTO-FABRIZIO, nato a Reggio nell'Emilia il 7 agosto 1962, residente a Reggio nell'Emilia, Via Chiesi n. 2/00, identificato a mezzo di Carta di Identità n. AV5834247 rilasciata dal Comune di Reggio nell'Emilia in data 23 febbraio 2015,

= **La busta n. 1 (uno)** contiene:

- l'offerta redatta secondo il modello redatto dagli organi della procedura e reso disponibile nel dataroom, di:

MONDELLI EMILIO, nato a Busseto (PR) il giorno 1^ giugno 1947, residente in Opera (MI), Via San Bernardo n. 3, non in proprio ma nella sua esclusiva qualità di presidente del consiglio di amministrazione e legale rappresentante della società:

TERME DI SALSOMAGGIORE E TABIANO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA (enunciabile anche T.S.T. S.R.L.), con sede in Piacenza (PC), Piazza dei Cavalli n. 68, iscritta al Registro Imprese di Piacenza, codice fiscale 01690800337, REA: PC-183700;

per euro 11.000.000,00 (undicimilioni virgola zero zero);

cui sono uniti:

- copia del bando di vendita firmato in ogni pagina per accettazione;

- dichiarazione di ben conoscere lo stato di diritto e di fatto dei Rami d'Azienda e dei beni che li compongono;

- visura camerale ordinaria della società offerente aggiornata alla data del 22 ottobre 2018;

- verbale di assemblea ordinaria della società T.S.T. s.r.l. del 19 ottobre 2018 con il quale la medesima delega il Presidente Emilio Mondelli a presenziare alla presente asta;

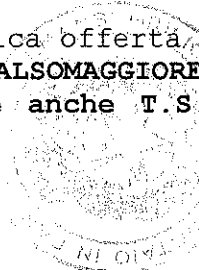
- certificazione del Registro delle Imprese attestante l'esistenza del soggetto, la vigenza delle cariche sociali, l'indicazione nominativa degli amministratori e dei legali rappresentanti e i loro poteri, l'indicazione degli organi di controllo, l'insussistenza di procedure concorsuali o di liquidazione, aggiornata alla data del 22 ottobre 2018;

- certificato del casellario giudiziale di ciascun amministratore;



- i bilanci depositati degli ultimi tre esercizi;
- dichiarazione sostitutiva di certificazione rilasciata ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, in cui l'offerente dichiara di: "a) essere a conoscenza che i Rami di Azienda riguardano attività sanitarie soggette ad accreditamento e di possedere i requisiti soggettivi richiesti dalla relativa disciplina vigente; b) che non sussistono i motivi di esclusione previsti dall'art. 80 d.lgs. n. 50/2016; c) non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione, ai sensi delle norme vigenti; d) non essere stato interdetto, inabilitato e di non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione coatta, di concordato preventivo salvo il caso di cui all'articolo 186-bis del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, o altra situazione equivalente secondo la legislazione del Paese di stabilimento, e che non sono in corso procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni; e) non essere assoggettato ad uno dei divieti, delle decadenze o delle sospensioni di cui all'art. 67 del D.Lgs. 6 settembre 2011 n. 159, e successive modificazioni (codice antimafia); f) non aver subito sentenza di condanna passata in giudicato, o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, per reati gravi in danno dello Stato o della Unione Europea che incidono sull'affidabilità morale e professionale ovvero per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'articolo 45, paragrafo 1, direttiva Ce 2004/18; g) non aver commesso gravi violazioni in materia di rapporti di lavoro e/o sicurezza del lavoro; h) essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili (Legge n. 68/1999); i) non aver commesso gravi violazioni relativamente al pagamento delle imposte e tasse e dei contributi previdenziali ed assistenziali, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti.";
- cinque assegni circolari non trasferibili, tutti intestati a "C.P. Terme di Salso e T. SPA n. 16/2015", emessi da BPER Banca in data 25 ottobre 2018, a titolo di deposito cauzionale, aventi i seguenti numeri ed importi:
 - n. 5300961107-00, dell'importo di 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero);
 - n. 5300961108-01, dell'importo di 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero);
 - n. 5300961109-02, dell'importo di 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero);
 - n. 5300961110-03, dell'importo di 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero);
 - n. 5300961111-04, dell'importo di 100.000,00 (centomila virgola zero zero);
- la dichiarazione di impegno a continuare le attività dei Rami d'Azienda e a non delocalizzarle preservando la forza lavorativa in essere, per almeno un biennio decorrente dalla data di stipula dell'atto di acquisto.

Preso atto della regolarità e completezza dell'unica offerta ricevuta,
io Notaio aggiudico alla società **TERME DI SALSOMAGGIORE E TABIANO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA** (enunciabile anche T.S.T. S.R.L.),



sopra generalizzata, i beni oggetto della presente vendita, la cui descrizione qui di seguito si riporta al prezzo di **euro 11.000.000,00 (undicimilioni virgola zero zero)**.

DESCRIZIONE DEI RAMI AZIENDA

L'oggetto della vendita è inscindibile ed è composto come segue.

1.A Rami di Azienda:

(i) **"Terme di Tabiano"**, noto anche come **"Centro Termale Respighi"**, corrente in Bagni Tabiano, avente per oggetto la valorizzazione e sfruttamento delle acque sulfuree locali; immobili aziendali censiti al NCEU del **Comune di Salsomaggiore Terme** con i seguenti dati: **al foglio 50 particelle 39**, cat. D/4, 41, 165, 230, 221, 227, 280; **al foglio 51 particelle 154, 153 e 157**; e gli annessi terreni censiti al NCT dello stesso comune al **foglio 50 particelle 42, 43, 112, 113, 114, 115, 120, 121, 122, 123, 127, 128, 129, 133, 143, 168, 256, 258, 260, 261, 262, 282, 279, 297 e 299** (sono inoltre presenti in perizia: 39, 41, 165, 221, 227, 230, 280 tutti enti urbani) e al **foglio 51, particelle 5, 8, 10, 11, 13, 14, 17, 29, 34, 36, 38, 80, 93, 155, 167, 168, 174, 176** (sono inoltre presenti in perizia: 153, 154, 157 ente urbano e 167 di ha 0.18.45); e il Magazzino prodotti ed il Capannone imbottigliamento, in località Bagni di Tabiano in **Comune di Salsomaggiore Terme**, censiti al NCEU del medesimo comune con i seguenti dati: **foglio 37 particella 381**, cat. D/7 e foglio 50 particella 234 cat. D/7 con annessi terreni censiti al NCT dello stesso comune al **foglio 37 particelle 509 e 510**; oltre ai mappali 234 ente urbano e 381 ente urbano.

(ii) **"Terme di Salsomaggiore"**, corrente in Salsomaggiore Terme, noto anche come **"Centro Termale Zoja"**, avente per oggetto la valorizzazione e sfruttamento delle acque salsobromoiodiche locali; immobile aziendale censito al NCEU del **Comune di Salsomaggiore Terme al foglio 21 particella 1300 sub. 1** cat. D/4 R.C. € 142.080,00 e sub. 2 Area Urbana mq. 1430; e al NCT dello stesso comune al **foglio 21, mappale 1300**, mq. 16430 Ente Urbano; con annessa area esterna e a parco.

(iii) **"Villa Igea"**, corrente in Salsomaggiore, via Berenini, avente per oggetto il trattamento riabilitativo di pazienti affetti da patologie degli apparati osteo-muscolari-scheletrici e dotata di posti letto; immobile aziendale censito nel NCEU del **Comune di Salsomaggiore Terme al foglio 34 particella 232**, cat. D/4, R.C. 17.043,08 con annessi terreni censiti al NCT dello stesso comune al **foglio 34, particelle 229, 231 e 236**, la particella 232 è Ente Urbano.

(iv) **"Prodotti e Shop a marchi Salsomaggiore e/o Tabiano"**, questo ramo comprende le due linee di produzione cosmetica: la **"Linea Dermocosmetologica Terme di Salsomaggiore"** basata sull'utilizzo delle acque termali salsobromoiodiche e la **"Linea Dermocosmetologica Terme di Tabiano"** basata sull'utilizzo delle acque termali sulfuree, nonché tutti i dispositivi medici trattati da **"Terme di Salsomaggiore e di Tabiano S.p.A."**.

1.B I beni mobili contenuti nei locali di cui al comodato d'uso presso l'"Istituto Chimico".

Si precisa, per tutto quanto occorrer possa, che sono in ogni caso esclusi dalla vendita i beni mobili catalogati dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio.

I marchi afferenti i predetti Rami sono indicati nell'allegato "A" al contratto di affitto 24.3.2015.

I beni mobili aziendali, compresi i veicoli, indicati nel Verbale di consegna 30 maggio 2015 e successiva Integrazione 29 giugno 2015, in esecuzione del contratto di affitto 24.3.2015 di cui sopra, nonché nell'atto di "Accertamento di avveramento di condizione sospensiva" autenticato nelle firme dal notaio C. Brunetti, in data 16 aprile 2015



(rep. n. 47148 e racc. 17226), come ricompresi nei pertinenti inventari allegati al "Parere di congruità" dell'ing. Marco Bellini datato 22.2.2017.

Sono compresi, oltre che i complessi immobiliari dei Rami aziendali sovra indicati, tutti gli impianti e attrezzature, mobili, arredi, macchinari, automezzi pertinenti i Rami aziendali, licenze d'uso, autorizzazioni e permessi annessi e pertinenti le attività aziendali, inclusi tutti i beni immateriali, avviamento, segni distintivi dei Rami d'Azienda, i loghi di Salsomaggiore Terme, Tabiano e Villa Igea, diritti di proprietà intellettuale, i marchi, brevetti e modelli, copyright, nomi di dominio, know-how, design, programmi e software, segreti industriali, siti internet e ogni altro diritto di proprietà intellettuale di proprietà della cedente; i dipendenti indicati nell'Accordo ex art. 47 L. n. 428/1990 stipulato il 26.3.2015, ancora in forza all'atto di cessione che andranno aggiornati nella consistenza esistente alla data di stipula dell'atto di trasferimento.

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.

Con riguardo alle giacenze di magazzino ed ai rapporti di lavori si fa espresso rinvio a quanto espressamente previsto nel bando di vendita.

- o -

Si rammenta che, così come previsto dal bando di vendita:

il prezzo di aggiudicazione, oltre le imposte di legge, dovrà essere pagato contestualmente alla stipula dell'atto di trasferimento, al netto:

(i) - dell'accollo liberatorio, - conseguente all'eventuale accordo stipulato 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 26.3.2015 nei confronti dei dipendenti trasferiti con il contratto di affitto 24.3.2015 e ancora in forza alla data dell'atto di cessione relativi al TFR (importo pari a euro 2.050.167,00 alla data del 30.6.2018, comprensivo di ferie, flessibilità, rol, contributi), salvo aggiornamento alla data dell'atto di cessione;

(ii)- e dell'eventuale accollo liberatorio dei mutui/finanziamenti con garanzia ipotecaria gravanti sugli immobili ceduti, nel rispetto, per ciascun compendio immobiliare, del grado delle ipoteche su di esso gravanti, e del limite massimo dell'importo indicato nella lettera a) del punto 2. del presente verbale, dando atto che la liberazione dall'accollo è subordinata all'insindacabile giudizio delle banche interessate.

Inoltre, l'Acquirente/cessionario dovrà pagare a TERME, contestualmente alla stipula dell'atto di cessione, il prezzo di acquisto delle "Rimanenze di Magazzino" di sua proprietà.

Si precisa che i debiti garantiti dagli immobili dei Rami d'Azienda oggetto di vendita, suscettibili di accollo, nei limiti del valore di realizzo, sono i seguenti:

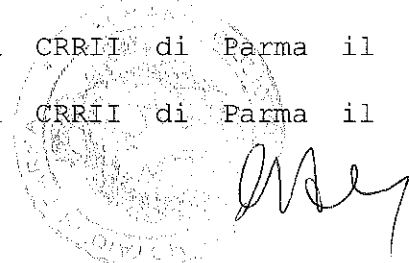
1) stipulati con Credit Agricole Cariparma Spa (già Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza SpA):

1.a) gravanti sul compendio immobiliare Ramo d'Azienda "Respighi":

- mutuo stipulato il 21.12.99, ipoteca iscritta CRRII di Parma il 30.12.1999 rp n. 4770/1999;

- mutuo stipulato il 26.06.02, ipoteca iscritta CRRII di Parma il 03.07.2002 rp n. 2810/2002;

- mutuo stipulato il 10.09.04, ipoteca iscritta CRRII di Parma il



16.08.2004 rp n. 4547/2004;

- mutuo stipulato il 26.04.07, ipoteca iscritta CRRII di Parma il 16.05.2007 rp n. 3332/2007;

- saldo debitore di due conti correnti ipotecari: n. 36369629 e n. 36302335, ipoteche rispettivamente iscritte CRRII di Parma il 12.3.2003 rp n. 531/2013 e il 28.3.2012 rp n. 882/2012;

1.b) gravanti sul compendio immobiliare Ramo d'Azienda "Zoja":

- mutuo stipulato il 18.06.04, ipoteca di euro 4.500.000,00 iscritta CRRII di Parma il 21.06.2004 rp n. 3080/2004;

- mutuo stipulato il 23.10.07, ipoteca di euro 4.500.000,00 iscritta CRRII di Parma il 29.10.2007 rp n. 6855/2007;

2) stipulati con Intesa Sanpaolo Spa (già Banca Monte Parma Spa):

2.a) gravanti sul compendio immobiliare Ramo d'Azienda "Villa Igea":

- mutuo stipulato il 23.9.2008, ipoteca di euro 4.000.000,00 iscritta CRRII di Parma il 6.10.2008 rp n. 4327.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione, a pena di decadenza, dovrà essere integrata la cauzione infruttifera già versata, fino a raggiungere l'importo pari al 30% (trenta per cento) del prezzo di aggiudicazione.

L'atto di cessione verrà stipulato non appena possibile, rispettati i tempi tecnici necessari per la sua predisposizione, a richiesta degli Organi della Procedura, con preavviso di giorni 8 (otto), e comunque entro la data del 26.12.2018, di cessazione del contratto di affitto.

Le spese dell'esperimento di vendita e della gara saranno determinate secondo la tariffa applicata dall'Ufficio Notarile Associato (U.N.A.) di Parma.

Le imposte e accessori tutti, nonché il compenso e i diritti notarili per l'atto di cessione, saranno a carico dell'acquirente.

Si avverte che:

La mancata partecipazione alla stipula dell'atto di cessione sarà ragione di decadenza dall'aggiudicazione con perdita di quanto già versato a titolo di cauzione infruttifera e salvo il risarcimento del maggior danno.

L'acquirente nell'atto di cessione 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.

Saranno, altresì, a cura e onere dell'acquirente, le eventuali attività per la consegna dei rami d'azienda e dei beni.

La procedura di cessione e l'atto di cessione sono disciplinati dalla legge italiana; ogni controversia dovesse insorgere, in ordine alla loro esecuzione, validità, efficacia, interpretazione, adempimento, risoluzione, e comunque qualsiasi altra controversia dagli stessi derivante sarà devoluta in via esclusiva al Foro di Parma.

Si dà atto che il Giudice Delegato può sospendere le operazioni di vendita ex art. 108 l.f., nonché impedire il perfezionamento della vendita nelle ipotesi indicate dallo stesso art. 108 l.f.

A norma del quarto comma dell'art. 107 l.f. i Liquidatori possono sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo di aggiudicazione. In tal caso verrà data comunicazione all'aggiudicatario, all'offerente in aumento, nonché a chi ha presentato precedente offerta ed altresì, a "T.S.T. S.r.l." quale avente diritto di prelazione, della gara al rialzo, con aumenti nella misura non inferiore ad euro 100.000,00 (centomila/00), fissata fin d'ora nel giorno **20 novembre 2018 alle ore 14.30** presso l'Ufficio Notarile Associato, in



Parma, piazzale Arrigo Boito 1/1, ad opera di me notaio incaricato con facoltà di farsi sostituire da altro notaio.

Si consegna al presidente del comitato dei creditori, dott. Roberto Perlini, in assenza del Commissario Giudiziale rag. Antonio Bonelli, gli assegno circolari non trasferibili dell'importo complessivo di 1.100.000,00 (unmilione centomila virgola zero zero), depositati a titolo di cauzione dalla parte aggiudicataria.

Le operazioni si chiudono alle ore diciassette e minuti quarantatre =17,43=.

Il presente atto è esente da registrazione ai sensi dell'art. 11 ter della Tabella allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 ed altresì esente da bollo ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. 30 maggio 2002 n. 115.

Consta di sette facciate per quattro fogli.

Il notaio dott. Giulio Almansi

Giulio Almansi

