TRIBUNALE DI SIENA

Avviso di vendita

Fallimento: **Qualikos S.r.l.**

Fall.: **25/2022**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Valentina Lisi**

Curatore Fallimentare: **Dott.ssa Laura Di Renzone**

La sottoscritta **Dott.ssa Laura Di Renzone** con studio in Siena, Via Vittorio Zani n. 25 (tel. 0577/47713 mail: laura.direnzone@gmail.com - PEC: f25.2022siena@pecfallimenti.it - Cod. Fisc. DRNLRA90L54I726O), quale Curatore della procedura fallimentare n. 25/2022 del Tribunale di Siena della società **Qualikos S.r.l.** con sede in Poggibonsi (SI), Loc. Pian dei Peschi, Via dei Lecci nn. 21, 23,25 (C.F. e P.I. 01289710525) (il "**Fallimento Qualikos**");

VISTO

- la Sentenza di Fallimento n. 25 pronunciata dal Tribunale di Siena in data 22 giugno 2022;
- la perizia di stima dell'intero compendio aziendale (ex art. 107 L.F.) del 2 febbraio 2023 redatta dal Dott. Matteo Bartolozzi, a cui è allegata la perizia di stima dei singoli beni materiali (magazzino e macchinari) redatta dal Dott. Claudio Granai in data 30 gennaio 2023;
- l'Ordinanza del Sindaco del Comune di Poggibonsi – Settore gestione e Pianificazione del territorio n. 2 del 18 gennaio 2023 avente ad oggetto "disposizione rimozione rifiuti e ripristino stato dei luoghi – via dei Lecci. Proroga dei termini"; i rifiuti a cui si riferisce l'ordinanza sono presenti nell'area sita in Poggibonsi (SI), Via dei Platani, identificata catastalmente al foglio 50, p.lla 174, attualmente nella disponibilità della società PETS S.R.L., attuale proprietaria dei capannoni che insistono su detta particella, che alla data di emissione dell'ordinanza erano di proprietà della società Santa Croce Cave S.R.L. (l'"**Immobile Pets**");
- la relazione dell'ARPAT del 26 gennaio 2023, avente ad oggetto i rifiuti presenti nell'Immobile Pets, in cui è stata rilevata la presenza di rifiuti occupanti una superficie di oltre 1.300 mq e un quantitativo superiore alla decina di tonnellate; l'ARPAT ha rilevato che la maggior parte di detti rifiuti è costituito da imballi di varia natura e soluzioni liquide identificati come "rifiuti derivanti dalle lavorazioni della cosmesi" speciali e pericolosi (codice EER, di cui al capitolo 07.06) e, solo per un quantitativo residuale e giustificato, da "rifiuti speciali non pericolosi" (codice EER 070699);
- il preventivo della società Go Green s.r.l. del 25 ottobre 2023 per lo smaltimento dei rifiuti presenti nell'Immobile Pets, oggetto dell'ordinanza del Comune di Poggibonsi (SI), pari ad € 652.800,00;
- il rilievo da parte Curatore della presenza di materiali (di consistenza similare a quelli qualificati dall'ARPAT come rifiuti) all'interno del capannone sito in Poggibonsi (SI), Via dei Lecci 21-23-25 nella disponibilità del Fallimento Qualikos e di proprietà della società GIOVANNI CECCHI & C. SNC

(l'"**Immobile Cecchi**");

- il preventivo del 12 giugno 2023 ricevuto dalla società Italia Spurghi S.r.l. per lo smaltimento dei materiali presenti nell'Immobile Cecchi, pari ad € 32.000,00;

- l'offerta di acquisto dell'azienda presentata dalla società THE DECK S.R.L., C.F. e p. IVA n. 06655060488 (la "**The Deck**"), contenuta nell'accordo transattivo del 06/12/2023, con cui la The Deck si è impegnata, *inter alia*, a partecipare alla presente procedura competitiva presentando un'offerta di acquisto per l'Azienda (come *infra* definita) per l'importo complessivo di € 50.000,00, oltre oneri di legge e spese accessorie della procedura competitiva, nonché a smaltire a proprie spese, in modo conforme alla legge, i rifiuti e i materiali presenti presso l'Immobile Pets e l'Immobile Cecchi (lo "**Smaltimento**");

DISPONE

la **vendita in modalità sincrona mista** del seguente lotto (l'"**Azienda**"):

LOTTO UNICO: Diritto di piena ed intera proprietà del complesso aziendale dell'azienda Qualikos S.r.l., descritto nella relazione peritale del Dott. Matteo Bartolozzi in cui deve ritenersi compresa la stima analitica del Dott. Claudio Granai, alla quale espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

Sono esclusi dalla cessione dell'azienda i seguenti macchinari rivendicati da terzi:

a. etichettatrice compatta. Solo Etichetta su TONDA;
b. comandi con visualizzatore a pannello TOUCH;
c. PIATTO ROTANTE DIAM 800 IN USCITA
d. Stampante Mod. Anser a getto d'inchiostro, con altezza stamp;
e. Supplemento per ETICHETTA su VASETTI CONICI;
f. Dispositivo FERMATA RULLO per bottiglie vuote o piccole;
g. RITARDO inizio ciclo;
h. GRUPPO RULLI supplementari SPECIALI e MIGNON
i. Serie di rulli sagomati;
j. FOTOCELLULA per etichetta TRASPARENTE (per ogni stazione) BENE nuovo di fabbrica matricola 3137;
k. NASTRATRICE SEMIAUTOMATICA modello GEM 52 completa di 4 ruote autobloccanti rif ordine YRQA4F MATRICOLA N2003914.

I capannoni presso i quali è attualmente stabilita l'azienda NON fanno parte della cessione.

Non vi sono contratti di lavoro pendenti alla data di pubblicazione del presente avviso di vendita.

Non vi sono altri contratti pendenti alla data di pubblicazione del presente avviso di vendita, tranne che per tanto di seguito illustrato in relazione all'Immobile Cecchi: in data 06/12/2023 il Fallimento Qualikos ha perfezionato un accordo transattivo con la proprietaria dell'Immobile Cecchi in cui, *inter alia*, è previsto: (*i*) che i contratti di locazione dell'Immobile Cecchi sono consensualmente risolti con decorrenza dalla 06/12/2023; (*ii*) che il Fallimento Qualikos potrà occupare l'Immobile Cecchi fino al

più vicino temporalmente tra i seguenti eventi: (a) la rimozione dei beni di proprietà del Fallimento Qualikos da parte del terzo aggiudicatario della presente procedura competitiva; (b) la stipula di un nuovo contratto di locazione tra la GIOVANNI CECCHI & C. SNC ed il terzo aggiudicatario della presente procedura competitiva; in ogni caso, entro il termine massimo del 31 ottobre 2024; (*iii*) la rinuncia della proprietaria dell'Immobile Cecchi ad ogni indennità di occupazione dell'Immobile Cecchi.

L'aggiudicatario si impegna a:

(i) sottoscrivere un contratto definitivo di acquisto dell'Azienda entro 150 (centocinquanta) giorni dall'intervenuta aggiudicazione all'esito della presente procedura competitiva (il "**Contratto Definitivo**"); il Contratto Definitivo sarà stipulato innanzi ad un Notaio individuato dal Curatore;

(ii) entro la data di stipula del Contratto Definitivo, compiere tutte le attività di Smaltimento (il cui costo è stimato in € 684.800), che non siano state ancora eseguite nelle more dalla The Deck; a tal fine, nella fase tra l'aggiudicazione provvisoria e la sottoscrizione del Contratto Definitivo, l'aggiudicatario concorderà con la Curatela, di volta in volta, in base alle esigenze dello Smaltimento, i tempi e le modalità di accesso all'Immobile Cecchi (o a parte di esso), fermo il potere del Curatore di fare sopralluoghi nell'Immobile Cecchi in qualsiasi momento; l'inadempimento anche parziale di questo impegno allo Smaltimento comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, con diritto della Curatela a trattenere la cauzione, ad acquisire le opere di smaltimento parzialmente effettuate (senza alcun rimborso, indennità o risarcimento in favore dell'aggiudicatario decaduto), e con riserva di richiedere il maggior danno;

(iii) rimborsare alla The Deck, in un'unica soluzione entro 20 (venti) giorni dalla data di aggiudicazione, gli importi complessivamente corrisposti a terzi da The Deck per le attività di Smaltimento compiute;

(iv) offrire un prezzo per l'acquisto dell'azienda che dovrà essere di importo pari o superiore alla somma di Euro 50.000,00, oltre l'IVA di legge, nonché di pagare il diritto di vendita sull'aggiudicazione quale compenso per le attività ausiliare di assistenza alla liquidazione (pari al 10% del prezzo) + IVA (22%) sul compenso per le attività ausiliarie;

PREZZO BASE: **€ 50.000,00 (euro cinquantamila/00)**

RILANCIO MINIMO in caso di gara fra più offerenti: **€ 10.000,00 (euro diecimila/00)**

FISSA

per la gara tra gli offerenti presenti in sala e gli offerenti online la data del **21/02/2024 ore 15.00**, presso gli uffici dell'Istituto di Vendite Giudiziarie per i Tribunali di Arezzo e Siena ubicati in Monteriggioni (SI), Frazione San Martino, Via del Pozzo n. 1 (tel. 0577 318111; fax 0577 318120; p.e.c. ivg.ar.si.@pec.giustiziaivg.it) e in contemporanea sul sito ministeriale di vendita di beni mobili www.spazioaste.it

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte il giorno della gara fissata.

Le offerte di acquisto in modalità cartacea, redatte in unico originale e in lingua italiana, dovranno essere presentate in Siena, Via Vittori Zani n. 25, **entro le ore 12:00 del 20 febbraio 2024**, previo appuntamento da richiedere e confermare in ogni caso tramite mail all'indirizzo laura.direnzone@gmail.com;

chiunque, tranne il soggetto fallito, potrà fare offerte di acquisto. L'offerta di acquisto può essere formulata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica ovvero da avvocato previamente munito di procura speciale ovvero da avvocato per persona da nominare ex art. 579 c.p.c. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al Curatore Fallimentare non oltre tre giorni successivi all'aggiudicazione;

All'esterno della busta dovranno essere indicate soltanto:

a - le generalità di chi presenta la busta stessa, che potrà anche essere persona diversa dall'offerente;

b - il riferimento della procedura (Tribunale di Siena – n. 25/2022 R.G. FALL.);

c - il nome del Curatore Fallimentare (Dott.ssa Laura Di Renzone);

d - la data di esame delle offerte.

Nessun'altra indicazione dovrà essere apposta sull'esterno della busta.

All'interno della busta dovrà essere inserita l'offerta, la quale dovrà contenere:

a - l'indicazione del numero della procedura e dello specifico lotto per cui viene fatta l'offerta;

b - il cognome, il nome, la data e il luogo di nascita, il codice fiscale, la residenza anagrafica, lo stato civile e un recapito telefonico del soggetto al quale andrà intestato il bene.

Se l'offerente agisce in qualità di legale rappresentante di diverso soggetto iscritto al registro delle imprese, all'offerta dovrà venire allegata una visura rilasciata dalla camera di commercio in data non superiore ad una settimana precedente al deposito dell'offerta, dalla quale risulti certificato il potere di rappresentanza legale in capo all'offerente, oppure, in alternativa, procura speciale attributiva dei relativi poteri in capo allo stesso;

Se l'offerente è soggetto di diritto straniero, i documenti certificativi del potere di rappresentanza legale dovranno essere accompagnati, a pena di inefficacia, da traduzione asseverata in lingua italiana;

c - i dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta;

d - l'indicazione del prezzo offerto;

e - la dichiarazione espressa e sottoscritta di impegnarsi, entro la data di stipula del Contratto Definitivo di acquisto dell'azienda, a compiere tutte le attività di Smaltimento (il cui costo è stimato in € 684.800), che non siano state ancora eseguite nelle more dalla The Deck;

f - la dichiarazione espressa e sottoscritta di impegnarsi a rimborsare alla The Deck, in un'unica soluzione entro (20 venti) giorni dalla data di aggiudicazione, gli importi complessivamente corrisposti a terzi da The Deck per le attività di Smaltimento compiute e documentate fino alla data di aggiudicazione;

g - la dichiarazione espressa e sottoscritta di aver dato attenta e piena lettura di questo avviso di vendita;

h - copia fotostatica di documento d'identità in corso di validità dell'offerente;

i - assegno circolare non trasferibile intestato come segue: **"Tribunale di Siena, n. 25/2022 R.G. FALL."**, di ammontare pari ad almeno il **10% del prezzo offerto** e ciò a titolo di cauzione;

j - l'indicazione di un recapito telefonico e di un indirizzo di p.e.c., o di posta elettronica ordinaria, ove ricevere le comunicazioni,

Telematicamente **entro le ore 12.00 del 20/02/2024** mediante pulsante online previa registrazione ed identificazione al portale ministeriale www.spazioaste.it e idoneo versamento di cauzione con carta di credito o bonifico.

Le offerte avranno un tempo di rilancio di 60 secondi ciascuna e il prezzo base sarà determinato dalla migliore offerta ricevuta online sul portale www.spazioaste.it ovvero dal prezzo base del presente bando (avviso di vendita).

Per tutte le modalità di partecipazione alla gara si rimanda alla scheda pubblicata sul portale www.spazioaste.it da considerarsi parte integrante del presente avviso.

DISCIPLINA DELLA GARA

La gara si terrà presso la sede dell'IVG in contemporanea tra gli offerenti presenti alla data indicata nella suddetta sala e gli utenti online iscritti sul portale SPAZIOASTE.IT alla presenza del Curatore Fallimentare alla data e nell'ora stabilite nel presente avviso.

Gli offerenti presenti in sala dovranno necessariamente presentarsi personalmente muniti di documento d'identità in corso di validità.

Gli utenti online potranno partecipare esclusivamente nel caso in cui la registrazione su SPAZIOASTE.IT risulta validata dalla piattaforma telematica.

Si precisa che l'offerta presentata è irrevocabile e che si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia (o, in caso di offerta telematica, non si colleghi al sito della vendita) nel giorno ed all'ora fissate per l'esperimento.

Nell'ipotesi di presentazione di una sola offerta valida:

- se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta indicato nell'avviso, la medesima verrà accolta;
- se l'offerta è inferiore all'ammontare del valore d'asta, la medesima non verrà accolta.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il sottoscritto Curatore Fallimentare procederà, sulla base dell'offerta più alta, a gara telematica mista, alla quale potranno partecipare sia gli offerenti fisici, sia quelli telematici, con rilanci non inferiori all'ammontare minimo indicato in premessa e con tempo massimo per ciascun rilancio di sessanta secondi.

Si raccomanda agli offerenti telematici di non attendere gli ultimi secondi prima di formulare da remoto l'eventuale rilancio in quanto il sistema dovrà processare l'offerta.

Il Lotto verrà aggiudicato 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 sessanta secondi.

Si avvisa che, in ogni caso, i problemi di connessione dell'offerente telematico non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della vendita, che procederà solo fisicamente per alzata di mano con gli

utenti in sala, né potranno far insorgere responsabilità in capo al Curatore Fallimentare.

L'offerta vincitrice verrà sottoposta agli organi della procedura fallimentare per ottenere la sua definitiva accettazione.

Ai sensi dell'art. 107, IV comma, L.F., il Curatore Fallimentare si riserva di sospendere la vendita qualora pervenisse offerta irrevocabile di acquisto migliorativa di un importo non inferiore al 10% rispetto al prezzo offerto dall'aggiudicatario.

In ogni caso, ai sensi dell'art. 108 L.F., il Giudice Delegato, su istanza del fallito o di altri interessati, può sospendere con decreto motivato le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui all'art. 107, IV comma, L.F., impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore rispetto a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Pagamento del saldo prezzo e conclusione del contratto definitivo di compravendita.

Il soggetto che risulterà aggiudicatario provvisorio, all'esito della gara, dovrà farsi carico di tutti gli oneri, imposte e spese comunque connessi all'aggiudicazione, spese notarili incluse.

Dovrà essere corrisposto altresì l'importo per il diritto di vendita sull'aggiudicazione quale compenso per le attività ausiliarie di assistenza alla liquidazione pari al (10%) + IVA (22%) sul compenso per le attività ausiliarie.

Ottenuta l'aggiudicazione provvisoria, si procederà come segue:

(1) al fine di compiere tutte le attività di Smaltimento, che non siano state ancora eseguite nelle more dalla The Deck, l'aggiudicatario concorderà con la Curatela, di volta in volta, in base alle esigenze dello Smaltimento, i tempi e le modalità di accesso all'Immobile Cecchi (o a parte di esso), fermo il potere del Curatore di fare sopralluoghi nell'Immobile Cecchi in qualsiasi momento;

(2) l'aggiudicatario dovrà rimborsare alla The Deck, in un'unica soluzione entro 20 (venti) giorni dalla data di aggiudicazione, gli importi complessivamente corrisposti a terzi da The Deck per le attività di Smaltimento compiute;

(3) entro 150 (centocinquanta) giorni dall'intervenuta aggiudicazione all'esito della presente procedura competitiva, subordinatamente al buon esito di tutte le attività di Smaltimento, sarà stipulato il Contratto Definitivo, con contestuale pagamento del saldo prezzo.

Il saldo del prezzo, comprensivo del diritto di vendita, dovrà avvenire con le seguenti modalità: bonifico bancario istantaneo o assegno circolare consegnato entro la stipula del Contratto Definitivo.

Invece, l'importo esatto da corrispondere al momento dell'atto notarile, tramite assegno circolare, relativo al compenso del Notaio scelto dal Curatore e imposte sarà comunicato dal Curatore, insieme all'esatta intestazione dell'assegno circolare, almeno 15 giorni prima della stipula del Contratto Definitivo.

In caso di inadempimento da parte dell'aggiudicatario, verrà dichiarata la sua decadenza e verrà indetta una nuova gara al medesimo prezzo base, con trattenimento della cauzione, con diritto della Curatela ad acquisire le opere di smaltimento parzialmente effettuate (senza alcun rimborso, indennità o risarcimento

in favore dell'aggiudicatario decaduto), e con riserva di richiedere il maggior danno.

Si precisa che sono a carico dell'aggiudicatario le spese di trasferimento e oneri che saranno comunicati, nonché eventuali spese per cancellazione gravami.

Condizioni di carattere generale

L'offerta regolarmente formulata è irrevocabile.

Ferme restando le specifiche previsioni previste in questo bando di gara per il Contratto Definitivo, la vendita avverrà alle seguenti condizioni.

Il trasferimento di proprietà dell'Azienda avviene nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova al momento del trasferimento.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, di difformità, o mancanza di qualità della cosa venduta, di oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo a riduzione del prezzo, né a risarcimento del danno, né a risoluzione del contratto.

L'acquirente dovrà dichiarare di aver rinunciato, con la partecipazione alla gara, a sollevare qualsiasi futura eccezione in ordine all'identità, condizione giuridica e qualità delle cose oggetto di cessione e la procedura dovrà intendersi liberata da ogni responsabilità al riguardo anche in deroga all'art. 1494 c.c.

Ai sensi dell'art. 105, c. 4, l.f. è esclusa la responsabilità dell'acquirente per i debiti relativi all'esercizio dell'azienda ceduta, sorti prima del trasferimento.

Non è necessario dar seguito alle consultazioni sindacali relative al trasferimento d'azienda, non essendo pendenti contratti di lavoro.

PUBBLICITÀ LEGALE

Il presente bando di vendita verrà reso pubblico a cura dell'IVG, mediante i seguenti adempimenti: inserimento dell'avviso e della relazione di stima su portali internet e newsletter appositamente dedicati. Lo stesso IVG provvederà alla pubblicazione del presente avviso di vendita sul PVP.

Siena, lì 13 dicembre 2023

IL CURATORE

Dott.ssa Laura Di Renzone

Firmato digitalmente da: DI RENZONE LAURA
Data: 13/12/2023 17:41:02