TRIBUNALE DI SAVONA

Composizione negoziata della crisi d'impresa di Bricò S.r.l.

Procedimento R.G.V.G. n. 765/2026

Giudice: Dott.ssa Diana Borsi

Esperto: Avv. Gianluca Gandalini

***

AVVISO DI VENDITA DELL'AZIENDA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA *EX* ART. 22, COMMA 1, LETT. D), CCII

con esclusione degli effetti di cui all'art. 2560, comma 2, c.c.

La società **BRICÒ S.R.L.**, in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante *pro tempore* Sig. Fabrizio Baduino, con sede legale in Toirano (SV), Viale dell'Innovazione n. 20, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese delle Riviere di Liguria 01468200090, REA SV-149101, PEC della società: bricoS.r.l.@pec.it, rappresentata e difesa dall'Avv. Mauro De Rossi (PEC: mauro.derossi@ordineavvgenova.it), (di seguito anche la "**Cedente**" o la "**Società**"),

Premesso che

- con scrittura privata autenticata dal Notaio Carlo Raiti di Ventimiglia in data 11.11.2025, la Bricò S.r.l. ha concesso in affitto alla Zaly S.r.l., con sede in Albenga, Via Piemonte n. 40 (di seguito, l'"Affittuaria" o "Zaly") l'intera propria azienda esercente l'attività di commercio al dettaglio e all'ingrosso di articoli di ferramenta e *bricòlage* in genere nei locali siti in Toirano (SV), Via dell'Innovazione n. 20 (di seguito l'"Azienda"), fino al 31 dicembre 2026, per un canone di € 1.000,00 al mese oltre IVA;
- contestualmente, nell'art. 9 del suddetto contratto, la Zaly ha formulato una proposta irrevocabile di acquisto dell'Azienda per un corrispettivo pari ad € 260.000,00, di cui € 50.000,00 per avviamento commerciale, mobili arredi e attrezzature, ed € 210.000,00 per le rimanenze iniziali di merce, quantificate e stimate in base all' inventario redatto dalla RGIS S.r.l. e alla perizia del Prof. Alberto Quagli in data 10.11.2025;
- nello stesso contratto di affitto d'azienda e nella relativa proposta irrevocabile di acquisto è stato espressamente convenuto, altresì, che le rimanenze di magazzino che sarebbero rimaste al termine dell'affitto sarebbero state quantificate e pagate al prezzo di costo per quelle nuove acquistate dalla Zaly e al prezzo di perizia di stima per quelle originarie, lasciate dalla Bricò all'inizio dell'affitto;

- in data 14 marzo 2026 la Società ha presentato istanza di accesso alla composizione negoziata della crisi ai sensi degli artt. 12 e seguenti CCII, pubblicata nel Registro delle Imprese il 24 marzo 2026, la cui durata è stata prorogata in data 10 settembre 2026 per ulteriori 180 giorni, quindi fino al 19 marzo 2027;

considerato, altresì, che

- la proposta irrevocabile di acquisto dell'azienda formulata da Zaly S.r.l., valida ed efficace sino al 31 dicembre 2026, è stata rinnovata e modificata in data 28.07.2026, subordinandola unicamente alla circostanza che la cessione avvenga ai sensi dell'art. 22 CCII (di seguito la "Proposta Zaly");
- dall'inventario delle merci alla data del 30.09.2026, risulta che tutte quelle attualmente presenti in azienda sono state acquistate dall'affittuaria Zaly S.r.l., che, nelle more, ha smaltito integralmente quelle derivanti dal contratto di affitto d'azienda (in allora valutate, come detto, € 210.000,00) e le ha sostituite con merci successivamente acquistate che alla data dell'inventario del 30/09/2026 in contradditorio con Bricò S.r.l. erano state valorizzate a prezzo di costo pari ad Euro 558.034,68;
- con ordinanza del 3 ottobre 2026 il Tribunale di Savona ha autorizzato, ai sensi dell'art. 22, comma 1, lett. d), CCII, il trasferimento dell'azienda della Cedente mediante procedura di vendita competitiva, secondo le modalità indicate nell'istanza depositata dalla Bricò S.r.l.;
- con la medesima ordinanza il Tribunale ha previsto l'esonero dell'acquirente dalla responsabilità per debiti pregressi ex art. 2560 c.c. (eccetto i debiti di cui all'art. 2112 c.c.);
- ai sensi e per gli effetti dell'art. 14, comma 5bis, del D.lgs. 18 dicembre 1997, n. 472, la presente azienda viene ceduta libera da eventuali debiti fiscali per imposte o sanzioni.

Tanto premesso e considerato, la Società in epigrafe indicata

AVVISA

che il giorno **22 dicembre 2026 <u>alle ore 10:00</u>** presso il Tribunale di Savona, piano terra, Piazza Angelo Barile n. 1, Savona, alla presenza dell'Esperto, sarà posto in vendita mediante procedura competitiva il seguente

LOTTO UNICO:

Azienda esercente l'attività di commercio al dettaglio e all'ingrosso di articoli di ferramenta e bricolage in genere, vernici, colori, materiali e attrezzature meccaniche, elettriche e termoidrauliche, svolta in Toirano (SV), Viale dell'Innovazione n. 20, all'interno del centro commerciale "Il Ponte", nei pressi del casello autostradale di Borghetto Santo Spirito, specificatamente descritta nelle successive condizioni della procedura competitiva (v. infra).

SINTESI DELLE PRINCIPALI CONDIZIONI

PREZZO BASE: € 50.000,00 per avviamento, arredi e attrezzature + rimanenze finali di magazzino che risulteranno da inventario finale di cui al successivo punto 9) e quantificate al prezzo di acquisto, fino ad un tetto massimo di € 600.000,00.

CAUZIONE: € 30.000,00 (trentamila/00), in misura fissa;

RILANCI MINIMI IN CASO DI GARA: € 5.000,00 (cinquemila/00).

TERMINE PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE: ore 12:00 del giorno 21 dicembre 2026, presso lo studio dell'Esperto avv. Gianluca Gandalini sito in Via Montenotte 6/2A, Savona, tel.: 019812424; e-mail: g.gandalini@studiogandalini.it; Pec: gianluca.gandalini@ordineavvocatisv.it;

DIRITTO DI PRELAZIONE: in base al contratto di affitto e alla proposta di acquisto, all'Affittuaria Zaly S.r.l., spetta il diritto di prelazione sull'acquisto, che potrà essere esercitato entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione provvisoria, secondo le precisazioni successivamente indicate nel presente bando.

VISITE: eventuali richieste di visita presso l'azienda dovranno essere inviate all'indirizzo PEC della Società o dell'Esperto, indicando i dati dell'interessato e i relativi recapiti mail e telefonici, su cui verrà ricontattato per concordare la data del sopralluogo.

***

La procedura competitiva è regolata dalle seguenti

CONDIZIONI

1. OGGETTO DELLA VENDITA

1.1 Forma oggetto di vendita l'azienda come risultante al termine dell'affitto, comprensiva dei seguenti elementi:

- l'avviamento commerciale, anche se negativo;
- i beni mobili, gli arredi e le attrezzature risultanti dal libro cespiti della Cedente, costituiti in prevalenza da scaffalature, arredi, impianto di videosorveglianza, postazioni di cassa, registratori telematici e dotazioni informatiche, in larga parte acquistati da oltre un decennio e integralmente ammortizzati;
- i titoli autorizzativi all'esercizio dell'attività: autorizzazione commerciale n. 05 rilasciata dal Comune di Toirano in data 30 marzo 2015 e SCIA di subingresso del 30 gennaio 2017, registrata al protocollo del Comune di Toirano il 1° febbraio 2017 al n. 0000953;
- il contratto di locazione dei locali in cui è esercitata l'attività, descritto al punto 1.4;
- i contratti di utenza (energia elettrica, acqua, gas) e gli ulteriori contratti in corso necessari all'esercizio, privi di carattere personale;
- le rimanenze di magazzino esistenti al termine dell'affitto, accertate e valorizzate secondo i seguenti punti 2 e 9;

- i rapporti di lavoro subordinato in essere al momento del trasferimento, secondo il punto 4.

1.2 Sono esclusi dalla vendita i crediti e i debiti sorti anteriormente al trasferimento, che restano rispettivamente a favore e a carico della Cedente, nonché i rapporti e i contratti non espressamente indicati al punto 1.1. È altresì escluso l'uso dell'insegna "Bricoio", oggetto di contratto disdettato.

1.3 L'azienda è attualmente condotta dall'Affittuaria, che si è impegnata a gestirla sino al termine dell'affitto senza modificarne la destinazione e conservando l'efficienza dell'organizzazione e le normali dotazioni di scorte, ai sensi dell'art. 2561 c.c. La consegna all'acquirente avverrà contestualmente alla stipula dell'atto di cessione, senza soluzione di continuità con l'affitto in corso, che si risolverà automaticamente alla data dell'atto di cessione ove questa preceda il 31 dicembre 2026.

1.4 I locali in cui è esercitata l'attività, costituiti dall'unità immobiliare sita in Toirano (SV), Viale dell'Innovazione n. 20, sono di proprietà di Isabella ReoCO S.r.l, rappresentata dalla mandataria BCM Global Italy S.r.l., e sono condotti in forza di contratto di locazione ad uso commerciale sottoscritto dalla Cedente il 31 ottobre 2025, nel quale l'Affittuaria è subentrata ai sensi dell'art. 36 L. n. 392/1978 per effetto dell'affitto d'azienda.

Per ogni maggiore dettaglio potrà essere consultata la documentazione depositata nella *data room* predisposta a tal fine (v. *infra*).

2. PREZZO E RELATIVA DETERMINAZIONE

2.1 **Il prezzo base d'asta** di cessione è costituito da due componenti: (**A**) **una componente fissa**, su cui verranno imputati gli aumenti e i rilanci, pari ad € 50.000,00 (cinquantamila/00), attribuita al valore di avviamento, mobili arredi e attrezzature; **(B) una componente non soggetta a rialzo d'asta**, pari al valore delle rimanenze al 31.12.2026 (termine dell'affitto), inventariate in contraddittorio e valorizzate al prezzo di costo, come da successivo punto 9), fino alla concorrenza massima di € 600.000,00, di cui fino ad € 210.000,00 di competenza della Bricò e l'eccedenza fino al tetto massimo di € 600.000,00 di competenza della Zaly. Tale componente risulterà parte inscindibile del compendio oggetto di asta e dovrà essere interamente saldata al momento della cessione previo inventario in contraddittorio tra le parti.

2.2 **Pagamenti**: (A) il pagamento della somma di € 50.000,00, degli eventuali aumenti o rilanci sulla stessa e delle rimanenze fino alla concorrenza 210.000,00 dovrà essere eseguito in favore della Bricò, contestualmente all'atto di cessione, al netto del deposito cauzionale versato in € 30.000,00, che verrà incamerato direttamente dalla Società; (B) il pagamento della restante parte della componente variabile di prezzo, pari all'eventuale eccedenza delle rimanenze rispetto all'importo € 210.000,00 di competenza della Bricò fino al tetto massimo di € 600.000,00 dovrà essere eseguito in favore della Zaly, contestualmente all'atto di cessione e dopo l'inventario eseguito nel

contraddittorio tra le parti, quale credito autonomo dell'Affittuaria che costituisce patrimonio separato a essa facente capo, in quanto relativo a merci da essa acquistate durante l'affitto.

2.3 **Valori indicativi delle rimanenze**. Secondo gli inventari redatti dall'Affittuaria, le rimanenze valorizzate al prezzo di acquisto ammontavano a € 515.125,10 al 30 giugno 2026 e a € 558.034,68 al 30 settembre 2026. L'Affittuaria, in deroga all'art. 2561 c.c., si è obbligata, al termine dell'affitto, a consegnare all'aggiudicatario acquirente merci per un valore complessivo non superiore a € 600.000,00 (CAP).

3. VALORI DI STIMA DI RIFERIMENTO

3.1 Con perizia del 10 novembre 2025, il Prof. Alberto Quagli ha stimato il valore dell'azienda in funzionamento, alla data del 31 ottobre 2025, con il metodo patrimoniale e valorizzazione autonoma dell'avviamento, nei seguenti termini:

Componente	Valore (€)
Avviamento commerciale (3% del fatturato medio 2022-2024)	35.000,00
Immobilizzazioni materiali (30% del costo storico)	15.000,00
Rimanenze di magazzino	210.000,00
Valore dell'azienda in funzionamento	**260.000,00**

4. RAPPORTI DI LAVORO

4.1 Alla data odierna risultano in forza presso l'azienda n. 7 (sette) lavoratori subordinati, tutti assunti dall'Affittuaria successivamente alla stipula dell'affitto, con mansioni di aiuto commesso, magazziniere e addetto alle pulizie, in prevalenza con contratti a tempo parziale, di apprendistato o a tempo determinato. L'elenco del personale, con l'indicazione di inquadramento, tipologia contrattuale, retribuzione, e TFR è messo a disposizione nella data room.

4.2 I rapporti di lavoro in essere al momento del trasferimento proseguiranno con l'acquirente ai sensi dell'art. 2112 c.c.. L'Affittuaria si è obbligata a non lasciare, al termine dell'affitto, un numero di dipendenti superiore a sette e a manlevare l'eventuale terzo acquirente da ogni onere e responsabilità relativi ai debiti maturati verso il personale dipendente prima della cessione.

5. DATA ROOM E SOPRALLUOGHI

5.1 Gli interessati possono accedere alla *data room* digitale previa trasmissione, a mezzo PEC all'indirizzo bricoS.r.l.@pec.it, di una manifestazione di interesse contenente le proprie generalità (o i dati societari e del legale rappresentante) e di un impegno di riservatezza.

La data Room conterrà la seguente documentazione:

1. Contratto di affitto d'azienda del 11/11/2026 contenente la proposta irrevocabile d'acquisto dell'azienda da parte della Zaly S.r.l.;
2. Integrazione della proposta di acquisto di azienda del 28 luglio 2026
3. Contratto di locazione commerciale del 1° novembre 2025
4. Autorizzazione commerciale del 30 marzo 2015 e subingresso del 30 gennaio 2017
5. Perizia di valutazione dell'azienda del 10 novembre 2025;
6. Inventario REGIS (anche se relativo a rimanenza già vendute);
7. Prospetto contabile dei ricavi/fatturato del punto vendita in cui viene esercitata l'azienda;
8. Inventario rimanenze al 30.09.2026;
9. Prospetto debiti verso lavoratori al 30.09.2026;
10. Ricorso per autorizzazione giudiziale ex art. 22 CCII;
11. Parere dell'Esperto relativo al procedimento di autorizzazione ex art. 22 CCII;
12. Ordinanza Tribunale di Savona procedimento di autorizzazione ex art. 22 CCII;

6. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

6.1 Le offerte irrevocabili di acquisto devono essere depositate in "modalità cartacea" **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 21 dicembre 2026** in busta chiusa e sigillata, a mani, presso lo studio dell'Esperto avv. Gianluca Gandalini, in Savona, Via Montenotte n. 6/2A, nei giorni feriali dalle ore 9.00 alle12:00 e dalle ore 15 alle ore 18:00 previo avviso a mezzo posta elettronica (e-mail: g.gandalini@studiogandalini.it; Pec: gianluca.gandalini@ordineavvocatisv.it; Tel: 019812424). Non sono ammesse offerte trasmesse a mezzo PEC, posta elettronica o in via telematica.

6.2 L'offerta dovrà contenere:

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico dell'offerente. L'offerta, a pena di invalidità, deve essere sottoscritta personalmente dallo stesso offerente, il quale deve anche essere presente all'apertura delle buste, ai fini dell'eventuale successiva gara tra i vari offerenti, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura ad hoc.

   Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, o dal tutore legale, previa autorizzazione del Giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri;

b) i dati identificativi del lotto per il quale l'offerta è proposta;

c) l’indicazione del prezzo offerto per la componente fissa di pertinenza della Bricò S.r.l., che non potrà essere inferiore al prezzo base di € 50.000,00 (imputato come sopra indicato);

d) l’espresso impegno a pagare interamente le rimanenze al 31.12.2026 entro il limite massimo di € 600.000,00, secondo le modalità, tempistiche e valorizzazioni indicate nel presente avviso di vendita e secondo quanto risultante dall’inventario;

e) l’espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di accettare ogni condizione prevista dal presente avviso di vendita e dagli atti e documenti inseriti nella *data room*;

f) copia di un documento d’identità dell’offerente unitamente alla copia del codice fiscale ed alla eventuale visura camerale, in caso di società.

All'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile intestato a “BRICO’ S.R.L.”, dell'importo di **€ 30.000,00** (trentamila/00) a titolo di cauzione, che verrà trattenuto in deposito fiduciario dall’Esperto e restituito entro 5 giorni dalla gara in caso di mancata aggiudicazione o, in caso di esercizio della prelazione da parte dell'Affittuaria, entro 5 giorni dalla relativa comunicazione.

La mancata allegazione del deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati preclude la partecipazione all'asta.

7. SVOLGIMENTO DELLA GARA E AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA

7.1 L’offerente è tenuto a presentarsi personalmente nel luogo e all’ora precedentemente indicati. Alla presenza dell’Esperto si procede all’apertura delle buste e alla verifica della loro validità.

7.2 La Zaly S.r.l. è ammessa di diritto alla gara vista l’offerta già presentata prima d’ora debitamente cauzionata.

7.3 In assenza di offerte valide, l'azienda è aggiudicata a Zaly S.r.l. alle condizioni della Proposta Zaly.

7.4 In presenza di una o più offerte valide, si procede a gara tra tutti gli offerenti, ivi compresa Zaly S.r.l., partendo dall'offerta più alta, con rilanci minimi di € 5.000,00 sulla componente fissa, da formularsi entro sessanta secondi dal rilancio precedente. L'azienda è aggiudicata in via provvisoria a chi ha formulato l'offerta più alta.

7.5 Delle operazioni è redatto verbale, sottoscritto dall'Esperto e dagli offerenti presenti. L'esito della gara è comunicato a mezzo PEC all'aggiudicatario provvisorio e all'Affittuaria Zaly S.r.l..

8. DIRITTO DI PRELAZIONE DELL'AFFITTUARIA

8.1 Ove l'aggiudicatario provvisorio sia un soggetto diverso da Zaly S.r.l., quest’ultima potrà esercitare il diritto di prelazione, entro e non oltre quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione provvisoria, mediante comunicazione a

mezzo PEC alla Cedente e all'Esperto con la quale offra condizioni almeno pari a quelle dell'aggiudicatario provvisorio.

8.2 In caso di esercizio della prelazione, l'azienda è aggiudicata in via definitiva all'Affittuaria e la cauzione è restituita all'aggiudicatario provvisorio, senza che questi possa pretendere indennizzi o rimborsi di sorta. In caso di mancato esercizio nel termine, l'aggiudicazione diviene definitiva in favore dell'aggiudicatario provvisorio.

8.3. L'esercizio o il mancato esercizio della prelazione verranno comunicati tempestivamente dall'esperto alla aggiudicataria, dando anche le indicazioni conseguenti.

9. INVENTARIO FINALE DELLE RIMANENZE

9.1 L'inventario finale delle rimanenze è redatto entro e non oltre dieci giorni dal termine dell'affitto, ovvero dal 31 dicembre 2026, da una ditta specializzata designata dall'Esperto, con costi a carico dell'aggiudicatario, alla presenza dell'Esperto e in contraddittorio tra Cedente, Affittuaria e Aggiudicatario.

9.2 Le parti sono convocate a mezzo PEC con almeno tre giorni di preavviso e possono assistere alle operazioni personalmente o a mezzo di propri incaricati. L'inventario è valido anche nei confronti della parte che, regolarmente convocata, non vi partecipi. Le contestazioni motivate sull'oggetto dell'inventario devono essere trasmesse a mezzo PEC entro tre giorni dalla chiusura del verbale e sono definite dall'Esperto o da soggetto da questi designato, quale arbitratore ai sensi dell'art. 1349, comma 1, c.c., entro i successivi tre giorni, con determinazione vincolante per le parti, che saranno pertanto tenute alla conclusione dell'atto di cessione secondo le emergenze dell'inventario, con riserva di far valere successivamente le proprie ragioni. I costi del terzo arbitratore veranno posti a carico delle parti in misura eguale.

10. STIPULA DELL'ATTO E PAGAMENTO DEL PREZZO

10.1 L'atto di cessione sarà stipulato in forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata avanti al Notaio scelto dall'aggiudicatario, entro dieci giorni dalla definizione dell'inventario finale e, in ogni caso, **entro e non oltre il 20 gennaio 2027**.

10.2 Contestualmente alla stipula, l'aggiudicatario verserà, a mezzo bonifico istantaneo o assegni circolari non trasferibili, il prezzo totale come segue: (i) alla Cedente Bricò S.r.l., l'importo di sua competenza come sopra determinato al punto 2.2., dedotta la cauzione di € 30.000,00 che verrà incamerata dalla Società; (ii) all'Affittuaria Zaly S.r.l. l'eventuale importo di sua competenza per l'eccedenza di rimanenze come sopra determinato al punto 2.2.;

10.3 In caso di decadenza dell'aggiudicatario , l'azienda verrà aggiudicata al secondo miglior offerente alle condizioni della relativa offerta, ovvero, in mancanza, a Zaly S.r.l. alle condizioni della Proposta.

11. ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

11.1 Tutti gli oneri fiscali, ed ogni altra spesa, ivi compreso il compenso del notaio che si occuperà del trasferimento dell'azienda, l'imposta di registro (operazione esclusa dal campo di applicazione dell'IVA), le spese per la SCIA di subingresso e per le volture di licenze, autorizzazioni e utenze, oltre al compenso della società specializzata nella redazione dell'inventario saranno da intendersi a carico dell'aggiudicatario;

11.2 L'azienda è venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con esclusione di qualsiasi garanzia per vizi, mancanza di qualità o difformità dei beni, salvo i limiti inderogabili di legge.

12. PUBBLICITÀ

12.1 Il presente avviso è pubblicato, a cura e spese della Cedente, **almeno quarantacinque giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte: (i) sul Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c.; (ii) sul sito www.fallcoaste.it

13. DISCIPLINA RESIDUALE APPLICABILE

Per tutto quanto non espressamente disciplinato nel presente bando, si applicano, in quanto compatibili, le norme del codice di procedura civile e nelle relative disposizioni di attuazione, relative alle vendite senza incanto nelle procedure esecutive immobiliari, in particolare per quanto riguarda presentazione delle offerte, versamento della cauzione, decadenza dell'aggiudicatario.

Per ogni ulteriore informazione consultare il portale delle vendite pubbliche e il sito internet www.fallcoaste.it , oppure contattare l'Esperto telefonando al n. 019812424 o scrivendo a g.gandalini@studiogandalini.it.

Genova, 6 novembre 2026.

Bricò S.r.l.

BADUINO FABRIZIO
2026.11.06 17:25:42
CN=BADUINO FABRIZIO
C=IT
2.5.4.4=BADUINO
2.5.4.42=FABRIZIO