

**CONTRATTO
PRELIMINARE**

perfezionatosi in data 2011
ad esito della procedura di aggiudicazione *ex art. 107 Legge Fallimentare*

tra

**Fallimento Wictor S.p.A. in liquidazione n° 222/2010 Tribunale di
Brescia**

e

promissario acquirente

SCRITTURA PRIVATA

TRA

Il sottoscritto Dott. Giovanni L. Peli, nella Sua qualità di Curatore del Fallimento Wictor s.p.a. in liquidazione n°222/2010 Tribunale di Brescia, Codice Fiscale, autorizzato al presente atto *ex art. 35 L.F.* dal Comitato dei creditori in data, previa informazione al Giudice Delegato,

(d'ora innanzi "Venditore")

E

Parte promissaria acquirente il/la..... con sede legale/
domicilio/residenza in, (se
imprenditore / società) iscritta al Registro delle Imprese di con REA n.,
Codice Fiscale n° e P.IVA, (se imprenditore / società) in persona
di, legale rappresentante pro-tempore, autorizzato alla
sottoscrizione del presente atto in virtù dei poteri conferitigli a mezzo di
.....

(d'ora innanzi "Acquirente")

di seguito congiuntamente "le Parti" o singolarmente "la Parte",

SI CONVIENE QUANTO SEGUE

1. **Cessione del Ramo d'azienda della società fallita Wictor s.p.a. in liquidazione**

Il Fallimento Wictor s.p.a. in liquidazione n°222/2010 Tribunale di Brescia, in persona del Suo Curatore pro-tempore il Dott. Giovanni Peli, alla luce dell'individuazione del migliore offerente di cui alla procedura *ex art. 107* Legge Fallimentare, ad esito dell'esame delle proposte di acquisto effettuato a cura del Notaio Dott. Paolo Cherubini effettuato presso l'Associazione Notarile Procedure esecutive a Brescia in Via Ugo La Malfa n°4 il giorno ad ore, si impegna ad alienare a, che si obbliga ad acquistare alla data fissata per l'Atto Pubblico di trasferimento c.d. "Closing", il Ramo d'azienda di cui al Bando di cessione *ex art. 107* Legge Fallimentare pubblicato in data su..... ed in data su, Ramo d'azienda comunque di seguito specificato, secondo i termini e le condizioni del presente Contratto.

Il suddetto Bando di cessione di Ramo d'azienda, per quanto eventualmente nel presente contratto non previsto in modo espresso, viene qui integralmente richiamato e comunque allegato (allegato sub A) e sottoscritto dalle parti quale parte integrante della stessa presente convenzione, facente parte della procedura *ex art. 107* Legge Fallimentare attivata dal Curatore del Fallimento Wictor s.p.a. in liquidazione per la cessione del ramo d'azienda *de quo*.

2. Effetti economici dell'operazione

- a) Gli effetti legali vincolanti (secondo i termini e le condizioni qui illustrati, già fissati nel Bando di cessione *ex art. 107 Legge Fallimentare* pubblicato **in data su..... ed in data su**, e stabiliti di comune accordo tra l'Acquirente ed il Venditore) relativi al presente contratto saranno efficaci decorso il termine di 25 giorni – salvo il completamento della procedura, di cui alla medesima di seguito indicata norma, in più breve termine - di cui all'art. 47 Legge 29.12.1990 n°428 dalla comunicazione per iscritto, di cui alla stessa norma, alle rappresentanze sindacali unitarie del cedente e del cessionario ovvero alle rappresentanze sindacali costituite a norma dell'art. 19 della Legge 20.05.1970 n°300 nel Ramo aziendale interessato, nonché ai sindacati di categoria che hanno stipulato il contratto collettivo applicato nell'impresa interessata al trasferimento (o, in mancanza, ai sindacati di categoria comparativamente più rappresentativi, potendo detta comunicazione essere assolta dal cedente e dal cessionario per il tramite dell'associazione sindacale alla quale aderiscono o conferiscono mandato), della intenzione di effettuare il trasferimento del Ramo d'azienda di cui alla presente scrittura; ciò ancorché il trasferimento giuridico del Ramo d'azienda avrà luogo e sarà efficace solo a partire al momento del "Closing".
- b) Le Parti si impegnano a concludere l'operazione e quindi a sottoscrivere il *Closing* entro il termine di 40 giorni dalla data in cui si verificherà l'efficacia, come sopra pattuito al presente capo n° 2 lettera <<a)>>, degli effetti vincolanti del presente contratto.

3. Oggetto dell'acquisizione

3.1 L'operazione ha ad oggetto l'acquisto del Ramo della società fallita, avente ad oggetto l'attività di produzione e il commercio di collanti ed adesivi sotto l'insegna "WICTOR", costituito da:

- avviamento, partecipazioni e marchi;
- immobili, attrezzature, impianti e merce;

il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come descritto nelle perizie estimative a firma Dott. Andrea Astori e Ing. Riccardo Gozio, allegati sub B e sub C agli atti della procedura, che formano parte integrante del presente contratto (di seguito: il “Ramo d’azienda”).

3.2 Le Parti contraenti convengono espressamente che il Ramo d’azienda è formato nonché l’oggetto della cessione comprende quanto indicato nelle sopra citate perizie a firma Dott. Astori e Ing. Gozio.

3.3 Le Parti si danno allo stesso tempo espressamente atto del fatto che non sono compresi nel Ramo d’azienda commerciale e, pertanto, sono esclusi dal trasferimento gli immobili ubicati in Comune di Palazzolo Sull’Oglio alla Via Gardale civico 24, consistenti in :

* fabbricato ad uso industriale/produttivo con accessori, cabina elettrica e circostante area cortilizia esclusiva compresa nella scheda catastale, costituito da un corpo di fabbrica disposto su tre piani fuori terra ed un piano interrato, comprendente magazzini, laboratori, vani tecnici, uffici ed accessori, il tutto censito nel Catasto Fabbricati dello stesso Comune: 1) Sez. NCT, Foglio 30, Mappale 406, Via Gardale snc, p.T-1-2-S1, Categoria D/7, Rendita catastale Euro 62.801,16, giusta Denuncia di costituzione n°4488.1/2001 (prot. 416319) in data 10 ottobre 2001; 2) Sez. NCT, Foglio 30, Mappale 421, Via Gardale snc, p.T Categoria D/1, Rendita catastale Euro 154,94 (cabina elettrica), giusta Denuncia di costituzione n°4489.1/2001 (prot. 416322) in data 10 ottobre 2001;

* area destinata ad attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi a tenore del Certificato di destinazione urbanistica indicato nell’atto in data 28.07.2005 Repertorio n°16198 e Raccolta n°3646 Notaio Guido Cirilli di Brescia, avente una superficie di circa mq. 5.562, posta in lato est e sud dell’unità immobiliare sopra descritta, censita nel Catasto Terreni dello stesso Comune di Palazzolo Sull’Oglio: Foglio 30, Mappale 420, Ha. 0.55.62, semin.irrig., Rendita Dominicale Euro 48,83, Rendita Agraria Euro 60,32, derivante dalla fusione degli originari mappali 407 e 408 del catasto terreni e successivo frazionamento approvato dall’U.T.E. di Brescia in data 15 marzo 2001 n.1786.1/2001 protocollo numero 62693 (A loro volta i mappali 406, 407 e 408 del NCT derivavano dal più ampio mappale 390 (ex 50/a) di ha. 2.18.00 giusta frazionamento con tipo approvato dall’U.T.E. di Brescia in data

24 febbraio 1999 protocollo numero 1519;
esclusi, quindi, i sopra distinti immobili, in quanto di proprietà della società HYPO ALPE – ADRIA – BANK s.p.a., con sede in Udine, in forza del succitato contratto di compravendita in data 28.07.2005 Repertorio n°16198 e Raccolta n°3646 Notaio Guido Cirilli di Brescia, già detenuti in *leasing* da Wictor s.p.a. a seguito di cessione del contratto di *leasing* n°300798/1, locatrice la proprietaria società HYPO ALPE – ADRIA – BANK s.p.a. ed in ordine al quale rapporto di locazione finanziaria immobiliare, stante la dichiarazione di fallimento di Wictor s.p.a. in liquidazione, intervenuta *ex lege* la sospensione dell'esecuzione ai sensi dell'art. 72 L.F., il Curatore del Fallimento di Wictor s.p.a. in liquidazione, autorizzato dal Comitato dei creditori sempre *ex art. 72 L.F.*, ha dichiarato di sciogliersi.

4. Contratti Trasferiti facenti parte del Ramo d'azienda

4.1 Rapporti di lavoro dipendente

Nell'ambito della cessione del Ramo di azienda, le parti danno atto che verranno direttamente trasferiti all'Acquirente i rapporti di lavoro subordinato, di seguito indicati, in essere alla data di efficacia dell'operazione e correlati e dedicati allo svolgimento della specifica attività espletata dall'articolazione imprenditoriale oggetto di cessione; fatta salva eventuale diversa convenzione tra l'acquirente ed i rappresentanti dei lavoratori come consentita dal comma terzo dell'art. 105 Legge Fallimentare; con la precisazione, tuttavia, che le consultazioni sindacali previste dallo stesso art. 105, 3° comma L.F., indipendentemente dal loro esito, non impediranno il trasferimento del ramo d'azienda *de quo* nei termini e secondo le modalità di cui al succitato Bando di cessione e di cui al presente contratto preliminare e, vieppiù, che l'eventuale mancato raggiungimento di accordi in tale ambito non potrà costituire motivo per liberare, in tutto o in parte, gli obblighi dell'odierno promissario acquirente verso il fallimento previsti dal bando citato e dalla legge ed in forza del presente contratto preliminare ed, in particolare, in materia di pagamento del prezzo e di stipula dell'atto di cessione.

In particolare sono oggetto di trasferimento:

- N.63 specifici rapporti contrattuali di lavoro subordinato correlati al Ramo d'azienda (allegato sub D);

4.2 Contratti di *leasing* mobiliare

Nell'ambito della cessione del Ramo di azienda, le parti danno atto che verranno direttamente trasferiti all'Acquirente i seguenti contratti di *leasing* mobiliare indicati nella relazione a firma Ing. Riccardo Gozio denominata "**BENI OGGETTO DI LEASING DI PROSSIMA SCADENZA**" acquisita agli atti della procedura e qui allegata sub E con la precisazione che, limitatamente a questi soli contratti di *leasing*, l'acquirente, in deroga all'art. 105, 4° comma L.F., sarà responsabile dei debiti relativi maturati in capo alla fallita fino alla data del trasferimento del Ramo d'azienda.

5. Altri beni facenti parte del Ramo d'azienda

5.1 Crediti e debiti

I crediti del Ramo d'azienda, esistenti alla data di cessione del Ramo d'azienda medesimo, rimangono in capo al Cedente Fallimento.

E' esclusa *ex art.* 105 Legge Fallimentare quarto comma la responsabilità dell'acquirente per i debiti relativi all'esercizio del Ramo d'azienda *de quo*, sorti antecedentemente alla data di cessione.

5.2 Marchi, partecipazioni ed avviamento

I marchi, le partecipazioni e l'avviamento sono quelli specificamente indicati nella perizia estimativa a firma Dott. Andrea Astori allegata al presente atto sotto la lettera B.

5.3 Immobili, attrezzature, impianti e merce/magazzino

Immobili, attrezzature, impianti e merce/magazzino sono quelli specificamente indicati nella perizia estimativa a firma Ing. Riccardo Gozio allegata al presente atto sotto la lettera C.

6. Condizioni della vendita inerenti l'applicazione degli artt. 105 e 107 Legge Fallimentare

La cessione del Ramo d'azienda avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni facenti parte del patrimonio aziendale si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; il trasferimento degli immobili è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità dei beni compresi nel patrimonio aziendale nonché oneri di qualsiasi genere ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

7. Prezzo di acquisto e pagamento

Il prezzo di acquisto del Ramo d'azienda *de quo*, a seguito della scelta del migliore offerente nella procedura *ex art.* 107 L.F. di cui sopra, è fissato in complessivi €0.000,00, oltre imposte di legge, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni.

8. Modalità e termini di pagamento

- a) La cauzione già versata in sede di presentazione dell'offerta dal migliore offerente, per l'importo di € deve intendersi imputata a titolo di caparra confirmatoria.
- b) Per la somma residua del corrispettivo di cessione d'azienda, il pagamento viene concordato con scadenza entro il termine di 30 giorni dalla data in cui si verificherà l'efficacia, come sopra pattuito al capo n° 2 lettera <<a)>> della presente convenzione, degli effetti vincolanti del presente contratto; detto saldo del prezzo, dedotta la suddetta caparra confirmatoria, dovrà essere pagato mediante assegno circolare intestato a “**Fallimento WICTOR SPA in liquidazione**” da consegnare al Curatore, presso il suo studio in Via San Giovanni Bosco n. 1/E a Brescia.

- c) Se il promissario acquirente non provvederà al pagamento nel termine suindicato, perderà la cauzione/caparra confirmatoria complessivamente versata, come già indicato nel bando di vendita.
- d) Avvenuto il pagamento del prezzo, l'atto di vendita verrà stipulato nelle ordinarie forme per mezzo del Notaio Dott. Paolo Cherubini, avente studio in Via F.lli Ugoni, n. 32 Brescia, previa autorizzazione, ove necessario, del Giudice Delegato/Comitato dei Creditori del Fallimento Wictor s.p.a. in liquidazione secondo legge.

9. Altri termini e condizioni

- a) L'acquirente dovrà a sua cura e spese entro il sessantesimo giorno successivo al rogito notarile liberare i locali, sopra distinti, di proprietà della società HYPO ALPE – ADRIA – BANK s.p.a. (in forza del succitato contratto di compravendita in data 28.07.2005 Repertorio n°16198 e Raccolta n°3646 Notaio Guido Cirilli di Brescia) già detenuti in *leasing* da Wictor s.p.a. a seguito di cessione del contratto di *leasing* n°300798/1, da ogni bene, macchinario, giacenza di magazzino, accessori o scarti acquistati e facenti parte del Ramo dell'azienda ceduta, ovvero dovrà stipulare nuovi contratti con la proprietaria degli immobili sostanzialmente consenzienti la permanenza in loco di tali beni acquistati nell'ambito della cessione del Ramo d'azienda. A garanzia di detto impegno l'acquirente rilascerà al Curatore fallimentare in sede di rogito notarile, pena la mancata stipula dello stesso, fidejussione bancaria, in favore del fallimento, per l'importo di € 500.000,00, a prima richiesta resa da istituto bancario nazionale di primaria importanza ovvero assegno circolare non trasferibile intestato ugualmente al fallimento, per l'importo di € 500.000,00, a garanzia del risarcimento dei danni per l'eventuale ritardo nella restituzione degli immobili liberi da cose alla società di *leasing*, ovvero per danneggiamento degli stessi; l'importo di detto assegno, in assenza della fidejussione bancaria, verrà restituito all'acquirente dal Curatore fallimentare solo a sgombero avvenuto (ovvero ad avvenuta stipula dei suddetti nuovi contratti), senza riconoscimento di alcun interesse, al netto del risarcimento degli eventuali danni causati.

- b) **L'acquirente**, all'interno del compendio immobiliare di cui alla cessione di Ramo d'azienda *de quo*, **concederà in comodato gratuito**, alla procedura fallimentare l'uso di un idoneo locale adibito ad archivio documentazione, per la durata di un anno dalla data di stipula del contratto di cessione di Ramo d'azienda/ *closing*.
- c) Si precisa che il Giudice Delegato può in ogni momento sospendere le operazioni di vendita *ex art. 108 L.F.*, nonché dichiarare inaccettabili offerte presentate in difetto dei requisiti previsti dalla legge e del presente bando ovvero impedire il perfezionamento della vendita nelle ipotesi indicate dallo stesso art. 108 Legge Fallimentare.

10. Spese

Tutte le spese del contratto di vendita e quelle del presente contratto preliminare antecedente l'atto notarile di cessione del Ramo d'azienda *de quo*, comprensive (a titolo esemplificativo e non esaustivo) delle spese ed imposte di registrazione, di pubblicazione sul Registro delle Imprese, di trascrizione/iscrizione e di cancellazione ipo-catastale e di Conservatoria dei Registri Immobiliari, le relative imposte di registro ed altre imposte calcolate a norma di legge, imposte di bollo, oneri notarili, saranno a carico della parte acquirente e dovranno da quest'ultima essere versate direttamente al Curatore contestualmente all'atto di vendita/*closing*.

Brescia, li.....2011

Dott. Giovanni L. Peli, nella Sua qualità di Curatore del Fallimento Wictor s.p.a. in liquidazione n° 222/2010 Tribunale di Brescia.

Parte promissaria acquirente

ALLEGATI

Dettaglio degli allegati:

- A. bando di vendita;
- B. perizia Dott. Andrea Astori;
- C. perizia ingegner Riccardo Gozio, suddivisa in beni mobili ed immobili e succ. int.;
- D. elenco dipendenti;
- E. elaborato a firma ingegner Riccardo Gozio avente ad oggetto contratti di *leasing*.

Dott. Giovanni L. Peli, nella Sua qualità di Curatore del Fallimento Wictor s.p.a. in liquidazione n° 222/2010 Tribunale di Brescia.

Parte promissaria acquirente