

# TRIBUNALE DI MODENA

**CONCORDATO PREVENTIVO N. 26/2018 SOCEDIL S.R.L. in liquidazione**

*Giudice Delegato: Dott. Pasquale LICCARDO - Commissario Giudiziale: Dott. Gian Luca LANZOTTI*

## **PROCEDURA COMPETITIVA EX ART. 163 bis L.F.**

### **- VENDITA BENI IMMOBILI -**

\* \* \*

Il sottoscritto Commissario Giudiziale, Dott. Gian Luca Lanzotti, rende noto che - in esecuzione del provvedimento emesso in data 21 febbraio 2019 dall'Ill.mo Tribunale di Modena - intende procedere alla vendita dei beni immobili di proprietà della società SOCEDIL Srl in liquidazione di seguito descritti ed invita chiunque fosse interessato a partecipare alla procedura competitiva ex art. 163 bis L. Fall. a presentare un'offerta irrevocabile di acquisto nel rispetto del presente bando, tenendo nondimeno in considerazione le modalità di seguito descritte.

#### **1) OGGETTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA**

La vendita ha per oggetto i sottoelencati beni immobili:

##### **Lotto 1) Porzione di terreno edificabile sito in Nonantola (MO)**

così individuato al Catasto Terreni del Comune di Nonantola (MO)

- Foglio 41, particella 398, semin arbor di classe 2, ha 00 are 15 centiare 04, R.D. Euro 12,56, R.A. Euro 12,43.

L'immobile è gravato dai sotto riportati diritti reali di godimento:

- servitù attiva di distanza trascritta a Modena l'8 febbraio 2018 all'art. 2438 a carico della particella 397 del foglio 41 di Nonantola ed a favore della particella 398 del foglio 41 di Nonantola, derivante da atto per Notaio Tomaso Vezzi del 22 gennaio 2018 repertorio n. 69706;

- servitù passiva di distanza trascritta a Modena l'8 febbraio 2018 all'art. 2439 a carico della particella 398 del foglio 41 di Nonantola ed a favore della particella 397 del foglio 41 di Nonantola, derivante da atto per Notaio Tomaso Vezzi del 22 gennaio 2018 repertorio n. 69706.

Si segnala altresì l'esistenza delle sotto riportate convenzioni:

- convenzione edilizia trascritta a Modena il 18 dicembre 2003 all'art. 21981 derivante da atto per Notaio Silvio Vezzi dell'11 dicembre 2003, repertorio n. 109524, seguita da convenzione edilizia in rettifica trascritta a Modena il 13 giugno 2012 all'art. 10128 derivante da scrittura privata autenticata dal Notaio Silvio Vezzi del 31 maggio 2012, repertorio n. 121878;

- convenzione edilizia trascritta a Modena il 18 dicembre 2003 all'art. 21982 derivante da atto per Notaio Silvio Vezzi dell'11 dicembre 2003, repertorio n. 109525, seguita da convenzione edilizia in rettifica trascritta a Modena il 13 giugno 2012 all'art. 10130 derivante da scrittura privata autenticata dal Notaio Silvio Vezzi del 31 maggio 2012, repertorio n. 121879.

L'immobile risulta libero e privo di ulteriori gravami.

## **Lotto 2) Porzione di Fabbricato, sito in Modena (MO), Viale Giovanni Amendola n. 160**

costituita da appartamento facente parte del fabbricato sito in Viale Giovanni Amendola n.160, posto al piano terra formato da quattro vani ed accessori con area cortiliva in proprieta' esclusiva.

All'appartamento sono annessi un vano ad uso cantina, un vano ad uso autorimessa ed un posto auto tutti posti al primo piano sottostrada.

Il tutto così identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Modena (MO):

- Foglio 171, particella 352, subalterno 5, viale Giovanni Amendola, n. 160, piano S1-T, Z.c. 2, categoria A/2, classe 4, vani 6,5 e superficie catastale totale mq. 118, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 103, R.C. Euro 1.023,88;

- Foglio 171, particella 352, subalterno 32, viale Giovanni Amendola, piano S1, Z.c. 2, categoria C/6, classe 5, metri quadri 22 e superficie catastale totale mq. 25, R.C. Euro 106,80;

- Foglio 171, particella 352, subalterno 50, viale Giovanni Amendola, piano S1, Z.c. 2, categoria C/6, classe 3, metri quadri 13 e superficie catastale totale mq. 14, R.C. Euro 45,65.

L'immobile fa parte di un edificio in condominio.

Si segnala l'esistenza della sotto riportata convenzione:

-convenzione edilizia trascritta a Modena l'8 ottobre 2009 all'art. 22473 e 22474 relativa al terreno in Modena distinto al foglio 171, particella 143 derivante da atto Dr. Tomaso Vezi del 22 settembre 2009 repertorio n. 49772/7780. Tale convenzione regola essenzialmente le opere di urbanizzazione da realizzarsi a cura del soggetto attuatore.

L'immobile risulta libero e privo di gravami.

### **2) PREZZO BASE D'ASTA**

Il prezzo base d'asta della presente procedura competitiva è fissato:

**Prezzo base d'asta lotto 1:** Euro 467.725,00 (quattrocentosessantasettemilasettecentoventicinque/00) oltre iva di legge. Il prezzo offerto non potrà essere a questo inferiore.

**Prezzo base d'asta lotto 2:** Euro 320.000,00 (trecentoventimila/00), oltre iva di legge. Il prezzo offerto non potrà essere a questo inferiore.

### **3) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

1) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Modena, entro le ore 12.00 del giorno 26 marzo 2019, in busta chiusa, priva di contrassegni atti ad identificare l'offerente all'esterno, sulla quale il cancelliere dovrà annotare il nome, previa identificazione, di chi materialmente effettua il deposito, il numero di R.G. del concordato preventivo, il nome del Commissario Giudiziale, la data fissata per l'esame delle offerte nonché la data e l'ora di deposito dell'offerta.

2) Le offerte irrevocabili di acquisto, per essere considerate valide, dovranno essere presentate in bollo da Euro 16,00 e dovranno riportare:

- (i) l'indicazione della procedura concorsuale "SOCEDIL S.r.l. in concordato preventivo n. 26/2018 RG Tribunale di Modena" e dell'immobile oggetto di offerta "Lotto 1" o "Lotto 2";
- (ii) complete generalità del soggetto offerente come segue:
- se formulata da società e/o persone giuridiche: ragione o denominazione sociale, sede legale, codice fiscale, partita IVA, indirizzo PEC al quale si elegge domicilio per ogni comunicazione, recapito telefonico, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e domicilio del suo legale rappresentate che sottoscrive l'offerta. Dovrà inoltre essere allegata una visura camerale aggiornata, da cui risultino i soggetti legittimati ad agire per l'offerente, unitamente a valida documentazione che ne comprovi i poteri o la legittimazione (procura speciale, delibere assembleari o certificato camerale);
- se formulata da persona fisica: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale domicilio e stato civile, recapito telefonico dell'offerente; l'offerente dovrà eleggere domicilio nel Comune di Modena o indicare valido indirizzo PEC al quale si elegge domicilio per ogni comunicazione; in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto;
- (iii) il documento d'identità dell'offerente se persona fisica o del legale rappresentante se società e/o persona giuridica ;
- (iv) la dichiarazione da parte dell'offerente (se persona fisica) ovvero del legale rappresentante (negli altri casi) di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- (v) la dichiarazione dell'offerente di aver preso visione e di essere a conoscenza di tutte le condizioni riportate nel presente avviso di vendita;
- (vi) la dichiarazione dell'offerente di essere consapevole, per gli immobili di cui al "Lotto 1" e "Lotto 2", degli obblighi che competono all'aggiudicatario nei confronti del Comune di Nonantola per il "Lotto 1" e del Comune di Modena per il "Lotto 2" in ottemperanza alle convenzioni urbanistiche sopra precisate;
- (vii) per quanto attiene al "Lotto 1", la dichiarazione dell'offerente di essere consapevole che saranno altresì a suo carico tutte le modifiche alle opere di urbanizzazione primaria ed agli allacciamenti del lotto alle reti di servizio da eseguirsi per l'eventuale adeguamento ai progetti di costruzione degli edifici.
- (viii) per quanto concerne il "Lotto 2", la dichiarazione dell'offerente di essere consapevole che saranno altresì a suo carico i contributi ordinari e le spese condominiali rispettivamente maturati e deliberate sino alla data del rogito definitivo;
- (ix) la dichiarazione di voler mantenere ferma ed irrevocabile l'offerta di acquisto fino alla data della definitiva aggiudicazione dell'immobile;
- (x) le indicazioni del Lotto (1 o 2) che si intende acquistare e del relativo prezzo offerto che non potrà essere inferiore al rispettivo prezzo base d'asta stabilito nel presente avviso di vendita;
- (xi) la ricevuta di bonifico del deposito cauzionale infruttifero a garanzia degli obblighi assunti dell'importo pari al 10% del prezzo base della vendita e quindi ad Euro 46.773,00

(quarantaseimilasettecentosettantatre/00) per il “Lotto 1” ed Euro 32.000,00 (trentaduemila/00) per il “Lotto 2” su conto corrente che verrà indicato dal Commissario Giudiziale;

3) I Promissari acquirenti dei contratti preliminari stipulati da Socedil S.r.l. in liquidazione anteriormente alla data di pubblicazione al registro imprese della presentazione del ricorso ex art. 161 L.Fall., che intendano partecipare alla procedura competitiva, dovranno a loro volta presentare una offerta irrevocabile e non condizionata, conforme alle prescrizioni del presente bando.

#### **4) MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA**

1) L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Giudice Delegato della procedura, dott. Pasquale Liccardo, **nel giorno 27 marzo 2019 alle ore 12,00 presso il Tribunale di Modena, Corso Canalgrande n. 77 , stanza 2.6 piano secondo.**

2) All'apertura delle buste gli offerenti dovranno essere presenti personalmente o tramite persona munita di idonei poteri in forza di procura notarile. Qualora assenti si produrranno comunque gli effetti di cui nel seguito.

3) Nel caso in cui pervenga una sola offerta valida, i beni saranno aggiudicati all'unico offerente, anche se assente.

4) In caso di una sola offerta non valida la procedura di vendita competitiva si concluderà con esito negativo.

5) In caso di pluralità di offerte valide, ove nessuno degli offerenti sia presente o aderisca all'invito alla gara, si farà luogo alla aggiudicazione in favore di chi abbia presentato, anche se assente, l'offerta avente il prezzo offerto maggiore privilegiando, nel caso di offerte di pari valore, quella depositata per prima in cancelleria fallimentare.

6) In caso di pluralità di offerenti che aderiscano all'invito alla gara, questa avverrà con rilanci minimi pari ad Euro 5.000,00 (cinquemila/00) sull'offerta più alta che sarà la base d'asta. Il primo offerente che dovrà rilanciare, in caso di offerte di pari valore, sarà colui che ha depositato per ultimo l'offerta in cancelleria fallimentare. Ogni rilancio potrà avvenire entro il termine di un minuto dall'ultima offerta. I singoli lotti saranno aggiudicati all'offerente che avrà fatto l'ultima offerta senza che ne sia seguita una migliore nel termine di un minuto.

7) Il corrispettivo di vendita, oltre le imposte di legge, dedotto il solo deposito cauzionale, dovrà essere interamente versato a mezzo bonifico bancario sul conto corrente che verrà indicato dal Commissario Giudiziale all'aggiudicatario entro e non oltre il 10 Aprile 2019 e comunque entro la data del rogito di vendita di cui al successivo articolo 10, fermo restando, per l'aggiudicatario del Lotto 2, l'obbligo, al fine del perfezionamento della vendita, di fornire prova del pagamento anche degli oneri condominiali maturati sino alla data del rogito definitivo.

8) Saranno altresì poste a carico dell'aggiudicatario tutte le imposte e le spese riconducibili all'atto di trasferimento, ivi comprese le spese inerenti la registrazione del verbale di aggiudicazione, il successivo rogito di compravendita, nonché la cancellazione di eventuali formalità pregiudizievoli ex art. 108, secondo comma, L.F..

9) La cessione dei beni di cui al Lotto 1 ed al Lotto 2 si deve considerare come vendita forzata, onde avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, annullata o risolta per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza

di eventuali vizi, anche se occulti, o mancanza di qualità o difformità degli immobili, nonché oneri di qualsiasi genere ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. L'aggiudicatario, pertanto, rinuncia a sollevare eccezioni di qualsiasi natura o titolo, nonché ad esercitare qualsivoglia azione o pretesa finalizzata al risarcimento del danno o alla riduzione del prezzo, esonerando la Società, la Procedura ed i suoi organi da qualsiasi responsabilità per la eventuale difformità, vizio dell'oggetto di vendita nonché in ordine alle eventuali modifiche del valore dell'immobile nel periodo fra la redazione dei documenti resi disponibili agli offerenti e la consegna effettiva.

10) La vendita dei singoli lotti ai relativi aggiudicatari sarà effettuata entro e non oltre il 10 Aprile 2019 presso lo Studio del Notaio Rita Merone di Bologna. Sarà il Commissario Giudiziale a comunicare agli aggiudicatari la data, l'ora ed il luogo per la stipula dell'atto di cessione.

11) Nel caso di mancata stipula dell'atto notarile di cessione per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e Socedil S.r.l. in liquidazione avrà diritto di incamerare la cauzione, salvo il diritto al maggior danno. La mancata stipula per cause non dipendenti da Socedil S.r.l. in liquidazione o dalla Procedura non determinerà per l'aggiudicatario alcun diritto a risarcimento danni.

12) La vendita è soggetta alle disposizioni di cui all'art. 108 L.F. e degli articoli dallo stesso richiamati salvo il fatto che non è possibile sospendere la vendita dei singoli Lotti qualora dovessero arrivare offerte anche migliorative dopo la data fissata per la gara di vendita. Tali offerte saranno pertanto considerate come non valide ai fini della vendita competitiva.

## **5) ULTERIORI PRECISAZIONI**

La documentazione relativa ai beni oggetto della procedura competitiva sarà consultabile, previa richiesta scritta al Commissario Giudiziale, Dott. Gian Luca Lanzotti, presso lo studio professionale di quest'ultimo sito in Modena, Viale Amendola n. 150, indirizzo PEC cp26.2018modena@pecconcordati.it.

Del pari, sempre previo avviso al Commissario Giudiziale ed alla società, sarà possibile prendere visione degli immobili di cui al "Lotto 1" e al "Lotto 2".

Si è adempiuto alle formalità di legge in tema di pubblicità mediante la pubblicazione del presente avviso sul portale delle vendite pubbliche nonché sul giornale "La Gazzetta di Modena".

Copia del suddetto bando è stata altresì pubblicata sui siti internet [www.mo.astagiudiziaria.com](http://www.mo.astagiudiziaria.com), [www.ilcaso.it](http://www.ilcaso.it), [www.studiorinaldi.it](http://www.studiorinaldi.it) e trasmessa all'ANCE (Associazione Nazionale Costruttori Edili) sede di Modena, affinché lo diffonda ai propri associati.

Modena (MO), lì 22 febbraio 2019

Il Commissario Giudiziale

Dott. Gian Luca Lanzotti