

Avv. Alessandro Ratti  
L.go Francesco Torti n. 4 – 41121 Modena  
Tel. 059/219144 – Fax. 059/244724  
e-mail: alessandro.ratti@rattieassociati.it  
PEC: f33.2016modena@pecfallimenti.it

---

**AVVISO CONTENENTE IL REGOLAMENTO E CONDIZIONI DI VENDITA  
IMMOBILIARE del FALLIMENTO BORGONUOVO SPA N. 33/2016 R.F.**

**Giudice Delegato: Dott.ssa Alessandra Mirabelli**

**Curatore Fallimentare: Avv. Alessandro Ratti**

**Comitato creditori: Falegnameria Maletti Alfredo e figli s.r.l. c/o avv. Nicola Bertani; Avv. Silvia Pignatti; Camera di Commercio di Modena**

Lo scrivente Curatore, in esecuzione del programma di liquidazione approvato, da pubblico

**AVVISO**

che, nel fallimento Borgonuovo spa, dichiarato dal Tribunale di Modena con sentenza del 9 marzo 2016 è stata autorizzata ex art. 107 lf la vendita della piena proprietà di porzione di: complesso immobiliare ad uso residenziale denominato “**Villa Carandini**” e immobili siti in Sassuolo (MO). Relativamente al complesso posto in Comune di Casalgrande (RE), frazione Dinazzano, via Statutaria, costituito da: porzioni di fabbricato ad uso abitazioni allo stato grezzo denominato “Villa Padronale” (abitazioni, cantine, abitazione custode, aree esclusive); porzioni di fabbricato ad uso abitazioni da ultimare facenti parte dell’edificio denominato “ex Convitto”, (abitazioni, cantine, autorimesse, aree esclusive); porzioni di fabbricato adibite a locali condominiali; proporzionale quota sulle parti comuni come per legge e provenienza, il tutto identificato catastalmente come segue.

**Villa Padronale (Lotto 1)**



**prezzo base:**

**€ 655.373,36 (seicentocinquantacinquemilatrecentosettantatre/36)**

Porzione della Villa padronale, con annesse area cortiliva, parcheggi, viali di accesso e quant’altro di pertinenza comune risultante dall’elaborato planimetrico, consistente in:

- al piano interrato: n. 6 (sei) cantine e n. 18 (diciotto) autorimesse identificate al Catasto Fabbricati come segue:

Comune di Casalgrande, foglio 28:

p.lla 99 sub. 125, via Statutaria, p. S1, Cat. C/2, cl. 2, mq 7, RC Euro 21,33;

p.lla 99 sub. 126, via Statutaria, p. S1, Cat. C/2, cl. 2, mq 4, RC Euro 12,19;

p.lla 99 sub. 127, via Statutaria, p. S1, Cat. C/2, cl. 2, mq 5, RC Euro 15,24;

p.lla 99 sub. 128, via Statutaria, p. S1, Cat. C/2, cl. 2, mq 6, RC Euro 18,28;

p.lla 99 sub. 129, via Statutaria, p. S1, Cat. C/2, cl. 2, mq 3, RC Euro 9,14;  
p.lla 99 sub. 130, via Statutaria, p. S1, Cat. C/2, cl. 2, mq 4, RC Euro 12,19;  
p.lla 99 sub. 80, via Statutaria, p. S1, Cat. C/6, cl. 3, mq 18, RC Euro 46,48;  
p.lla 99 sub. 81, via Statutaria, p. S1, Cat. C/6, cl. 3, mq 18, RC Euro 46,48;  
p.lla 99 sub. 82, via Statutaria, p. S1, Cat. C/6, cl. 3, mq 18, RC Euro 46,48;  
p.lla 99 sub. 83, via Statutaria, p. S1, Cat. C/6, cl. 3, mq 18, RC Euro 46,48;  
p.lla 99 sub. 84, via Statutaria, p. S1, Cat. C/6, cl. 3, mq 18, RC Euro 46,48;  
p.lla 99 sub. 85, via Statutaria, p. S1, Cat. C/6, cl. 3, mq 18, RC Euro 46,48;  
p.lla 99 sub. 86, via Statutaria, p. S1, Cat. C/6, cl. 3, mq 18, RC Euro 46,48;  
p.lla 99 sub. 88, via Statutaria, p. S1, Cat. C/6, cl. 3, mq 18, RC Euro 46,48;  
p.lla 99 sub. 89, via Statutaria, p. S1, Cat. C/6, cl. 3, mq 18, RC Euro 46,48;  
p.lla 99 sub. 92, via Statutaria, p. S1, Cat. C/6, cl. 3, mq 18, RC Euro 46,48;  
p.lla 99 sub. 93, via Statutaria, p. S1, Cat. C/6, cl. 3, mq 18, RC Euro 46,48;  
p.lla 99 sub. 94, via Statutaria, p. S1, Cat. C/6, cl. 3, mq 18, RC Euro 46,48;  
p.lla 99 sub. 95, via Statutaria, p. S1, Cat. C/6, cl. 3, mq 18, RC Euro 46,48;  
p.lla 99 sub. 96, via Statutaria, p. S1, Cat. C/6, cl. 3, mq 18, RC Euro 46,48;  
p.lla 99 sub. 97, via Statutaria, p. S1, Cat. C/6, cl. 3, mq 18, RC Euro 46,48;  
p.lla 99 sub. 98, via Statutaria, p. S1, Cat. C/6, cl. 3, mq 18, RC Euro 46,48;  
p.lla 99 sub. 99, via Statutaria, p. S1, Cat. C/6, cl. 3, mq 18, RC Euro 46,48;  
p.lla 99 sub. 100, via Statutaria, p. S1, Cat. C/6, cl. 3, mq 18, RC Euro 46,48;

- al piano terra: n. 2 (due) abitazioni, n. 7 (sette) cantine oltre alle parti comuni, identificate al Catasto Fabbricati come segue:

Comune di Casalgrande, foglio 28:

p.lla 99 sub. 24, via Statutaria, p. T, in corso di costruzione;  
p.lla 99 sub. 25, via Statutaria, p. T, in corso di costruzione;  
p.lla 99 sub. 5, via Statutaria, p. T-1, in corso di costruzione;  
p.lla 99 sub. 21, BCNC – Fitness e palestra comune ai sub. 5-22;  
p.lla 99 sub. 18, via Statutaria, p. T, in corso di costruzione;  
p.lla 99 sub. 22, via Statutaria, p. T-1, in corso di costruzione;  
p.lla 99 sub. 38, via Statutaria, p. 2, in corso di costruzione (cantina piano terra pertinenza appartamento piano 2 di cui al sub. 38);  
p.lla 99 sub. 39, via Statutaria, p. 2, in corso di costruzione (cantina piano terra pertinenza appartamento piano 2 di cui al sub. 39);  
p.lla 99 sub. 46, via Statutaria, p. 3, in corso di costruzione (cantina piano terra pertinenza appartamento piano 3 di cui al sub. 46);  
p.lla 99 sub. 54, via Statutaria, p. 4, in corso di costruzione (cantina piano terra pertinenza appartamento piano 4 di cui al sub. 54);

- al piano primo: n. 2 (due) abitazioni, di cui una con annessa area cortiliva di pertinenza esclusiva, identificate al Catasto Fabbricati come segue:

Comune di Casalgrande, foglio 28:

p.lla 99 sub. 5, via Statutaria, p. T-1, in corso di costruzione;  
p.lla 99 sub. 22, via Statutaria, p. T-1, in corso di costruzione;  
- al piano secondo: n. 2 (due) abitazioni identificate al Catasto Fabbricati come segue:

Comune di Casalgrande, foglio 28:

p.lla 99 sub. 38, via Statutaria, p. 2, in corso di costruzione;  
p.lla 99 sub. 39, via Statutaria, p. 2, in corso di costruzione;  
- al piano terzo: n. 1 (una) abitazione identificata al Catasto Fabbricati come segue:

Comune di Casalgrande, foglio 28:

p.lla 99 sub. 46, via Statutaria, p. 3, in corso di costruzione;  
- al piano quarto: n. 1 (una) abitazione identificata al Catasto Fabbricati come segue:

Comune di Casalgrande, foglio 28:

p.lla 99 sub. 54, via Statutaria, p. 4, in corso di costruzione.

## **Ex Belvedere (Lotto 2)**

**Già aggiudicato**

### **APPARTAMENTI, AUTORIMESSE , CANTINE DELL'EDIFICIO EX CONVITTO**

Tutti siti in Comune di Casalgrande, via Statutaria, identificati al Catasto Fabbricati come segue:



#### **(Lotto 3)**

**Prezzo base**

**€ 135.727,49 (centotrentacinquemilasettecentoventisette/49)**

- Civile abitazione, c.a mq 144,50, con annessa area cortiliva esclusiva, c.a. mq 340, (foglio 28, p.lla 99 sub. 9, via Statutaria, p. T, in corso di costruzione), e quant'altro di pertinenza comune risultante dall'elaborato planimetrico
- autorimesse al piano interrato identificate al foglio 28  
p.lla 99 sub. 78, via Statutaria, p. S1, Cat. C/6, cl. 3, mq 18, RC Euro 46,48;  
p.lla 99 sub. 79, via Statutaria, p. S1, Cat. C/6, cl. 3, mq 18, RC Euro 46,48;
- cantina al piano interrato identificate al foglio 28  
p.lla 99 sub. 121, via Statutaria, p. S1, Cat. C/2, cl. 2, mq 3, RC Euro 9,14

#### **(Lotto 4)**

**Prezzo base**

**€ 90.608,26 (novantamilaseicentootto/26)**

- Civile abitazione, c.a. mq 90,5, con annessa area cortiliva esclusiva, c.a. mq 121, (foglio 28, p.lla 99 sub. 11, via Statutaria, p. T, in corso di costruzione), e quant'altro di pertinenza comune risultante dall'elaborato planimetrico
- autorimesse al piano interrato identificate al foglio 28  
p.lla 99 sub. 76, via Statutaria, p. S1, Cat. C/6, cl. 3, mq 18, RC Euro 46,48;  
p.lla 99 sub. 77, via Statutaria, p. S1, Cat. C/6, cl. 3, mq 18, RC Euro 46,48;

#### **(Lotto 5)**

**Prezzo base**

**€ 183.061,63(centoottantatremilasessantuno/63)**

- Civile abitazione, c.a. mq 213,20, con annessa area cortiliva esclusiva, c.a. mq 267, (foglio 28, p.lla 99 sub. 12, via Statutaria, p. T, in corso di costruzione), e quant'altro di pertinenza comune risultante dall'elaborato planimetrico
- autorimesse al piano interrato identificate al foglio 28  
p.lla 99 sub. 59, via Statutaria, p. S1, Cat. C/6, cl. 3, mq 18, RC Euro 46,48;  
p.lla 99 sub. 60, via Statutaria, p. S1, Cat. C/6, cl. 3, mq 18, RC Euro 46,48;  
p.lla 99 sub. 61, via Statutaria, p. S1, Cat. C/6, cl. 3, mq 18, RC Euro 46,48;

**(Lotto 6)**

**Prezzo base**

**€ 143.936,90 (centoquarantatremilanovecentotrentasei/90)**

- Civile abitazione, c.a. mq 170,1, con annessa area cortiliva esclusiva, c.a. mq 113, (foglio 28, p.lla 99 sub. 13, via Statutaria, p. T, in corso di costruzione), e quant'altro di pertinenza comune risultante dall'elaborato planimetrico

- autorimesse al piano interrato identificate al foglio 28

p.lla 99 sub. 101, via Statutaria, p. S1, Cat. C/6, cl. 3, mq 18, RC Euro 46,48;

p.lla 99 sub. 102, via Statutaria, p. S1, Cat. C/6, cl. 3, mq 18, RC Euro 46,48;

p.lla 99 sub. 103, via Statutaria, p. S1, Cat. C/6, cl. 3, mq 18, RC Euro 46,48

**(Lotto 7)**

**Prezzo base**

**€ 77.261,62(settantasettemiladuecentosessantuno/62)**

- Civile abitazione, c.a. mq 88,30, con annessa area cortiliva esclusiva, c.a. mq 50, (foglio 28, p.lla 99 sub. 15, via Statutaria, p. T, in corso di costruzione), e quant'altro di pertinenza comune risultante dall'elaborato planimetrico

- autorimesse al piano interrato identificate al foglio 28

p.lla 99 sub. 74, via Statutaria, p. S1, Cat. C/6, cl. 3, mq 18, RC Euro 46,48;

p.lla 99 sub. 75, via Statutaria, p. S1, Cat. C/6, cl. 3, mq 18, RC Euro 46,48;

**(Lotto 8)**

**Già aggiudicato**

**(Lotto 9)**

**Prezzo base**

**€ 89.141,15(ottantanovemilacentoquarantuno/15)**

- Civile abitazione, c.a. mq 110,20, (foglio 28, p.lla 99 sub. 33, via Statutaria, p. 1, in corso di costruzione), e quant'altro di pertinenza comune risultante dall'elaborato planimetrico

- autorimesse al piano interrato identificate al foglio 28

p.lla 99 sub. 70, via Statutaria, p. S1, Cat. C/6, cl. 3, mq 18, RC Euro 46,48;

p.lla 99 sub. 71, via Statutaria, p. S1, Cat. C/6, cl. 3, mq 18, RC Euro 46,48;

**(Lotto 10)**

**Prezzo base**

**€ 90.592,01(novantamilacinquecentonovantadue/01)**

- Civile abitazione, c.a. mq 112,30, (foglio 28, p.lla 99 sub. 34, via Statutaria, p. 1, in corso di costruzione), e quant'altro di pertinenza comune risultante dall'elaborato planimetrico

- autorimesse al piano interrato identificate al foglio 28

p.lla 99 sub. 68, via Statutaria, p. S1, Cat. C/6, cl. 3, mq 18, RC Euro 46,48;

p.lla 99 sub. 69, via Statutaria, p. S1, Cat. C/6, cl. 3, mq 18, RC Euro 46,48;

**(Lotto 11)**

**Prezzo base**

**€ 105.788,90 (centocinquemilasettecentoottantotto/90)**

- Civile abitazione, c.a. mq 133,70, (foglio 28, p.lla 99 sub. 35, via Statutaria, p. 1, in corso di costruzione), e quant'altro di pertinenza comune risultante dall'elaborato planimetrico

- autorimesse al piano interrato identificate al foglio 28

p.lla 99 sub. 65, via Statutaria, p. S1, Cat. C/6, cl. 3, mq 18, RC Euro 46,48;

p.lla 99 sub. 67, via Statutaria, p. S1, Cat. C/6, cl. 3, mq 18, RC Euro 46,48;

- cantina al piano interrato identificata al foglio 28  
p.lla 99 sub. 123, via Statutaria, p. S1, Cat. C/2, cl. 2, mq 5, RC Euro 15,24

**(Lotto 12)**

**Prezzo base**

**€ 105.377,08 (centocinquemilatrecentosettantasette/08)**

- Civile abitazione, c.a. mq 133,70, (foglio 28, p.lla 99 sub. 42, via Statutaria, p. 2, in corso di costruzione), e quant'altro di pertinenza comune risultante dall'elaborato planimetrico  
- autorimesse al piano interrato identificate al foglio 28  
p.lla 99 sub. 58, via Statutaria, p. S1, Cat. C/6, cl. 3, mq 17, RC Euro 43,90;  
p.lla 99 sub. 119, via Statutaria, p. S1, Cat. C/6, cl. 3, mq 18, RC Euro 46,48;

**(Lotto 13)**

**Prezzo base**

**€ 88.312,08 (ottantottomilatrecentododici/08)**

- Civile abitazione, c.a. mq 109, (foglio 28, p.lla 99 sub. 44, via Statutaria, p. 2, in corso di costruzione), e quant'altro di pertinenza comune risultante dall'elaborato planimetrico  
- autorimesse al piano interrato identificate al foglio 28  
p.lla 99 sub. 114, via Statutaria, p. S1, Cat. C/6, cl. 3, mq 18, RC Euro 46,48;  
p.lla 99 sub. 116, via Statutaria, p. S1, Cat. C/6, cl. 3, mq 18, RC Euro 46,48;

**(Lotto 14)**

**Prezzo base**

**€ 54.007,33(cinquantaquattromilasette/33)**

- Civile abitazione, c.a. mq 53,10, (foglio 28, p.lla 99 sub. 45, via Statutaria, p. 2, Cat. A/2, cl. 2, vani 3, RC Euro 247,90), e quant'altro di pertinenza comune risultante dall'elaborato planimetrico  
- autorimesse al piano interrato identificate al foglio 28  
p.lla 99 sub. 104, via Statutaria, p. S1, Cat. C/6, cl. 3, mq 18, RC Euro 46,48;  
p.lla 99 sub. 105, via Statutaria, p. S1, Cat. C/6, cl. 3, mq 18, RC Euro 46,48.

**(Lotto 15)**

**Prezzo base**

**€ 102.741,52 (centoduemilasettecentoquarantuno/52)**

- Civile abitazione, c.a. mq 124,3, (foglio 28, p.lla 99 sub. 49, via Statutaria, p. 3, Cat. A/2, cl. 2, vani 5, RC Euro 413,17), e quant'altro di pertinenza comune risultante dall'elaborato planimetrico  
- autorimesse al piano interrato identificate al foglio 28  
p.lla 99 sub. 106, via Statutaria, p. S1, Cat. C/6, cl. 3, mq 18, RC Euro 46,48;  
p.lla 99 sub. 107, via Statutaria, p. S1, Cat. C/6, cl. 3, mq 18, RC Euro 46,48;  
- cantina al piano interrato identificata al foglio 28  
p.lla 99 sub. 124, via Statutaria, p. S1, Cat. C/2, cl. 2, mq 4, RC Euro 12,19

**(Lotto 16)**

**Prezzo base**

**€ 68.150,93 (sessantottomilacentocinquanta/93)**

- Civile abitazione, c.a. mq 78,30 (foglio 28, p.lla 99 sub. 50, via Statutaria, p. 3, Cat. A/2, cl. 2, vani 3, RC Euro 247,90), e quant'altro di pertinenza comune risultante dall'elaborato planimetrico  
- autorimesse al piano interrato identificate al foglio 28  
p.lla 99 sub. 108, via Statutaria, p. S1, Cat. C/6, cl. 3, mq 18, RC Euro 46,48;  
p.lla 99 sub. 109, via Statutaria, p. S1, Cat. C/6, cl. 3, mq 18, RC Euro 46,48;

**(Lotto 17)**

**Prezzo base**

## **€ 70.399,72 (settantamilatrecentonovantanove/72)**

- Civile abitazione, c.a. mq 80,70 (foglio 28, p.lla 99 sub. 52, via Statutaria, p. 3, Cat. A/2, cl. 2, vani 2,5, RC Euro 206,58), e quant'altro di pertinenza comune risultante dall'elaborato planimetrico
- autorimesse al piano interrato identificate al foglio 28
- p.lla 99 sub. 110, via Statutaria, p. S1, Cat. C/6, cl. 3, mq 18, RC Euro 46,48;
- p.lla 99 sub. 111, via Statutaria, p. S1, Cat. C/6, cl. 3, mq 18, RC Euro 46,48;

### **Terreni (Lotto 18)**

#### **Già aggiudicato**

\*\*\*\*\*

La società "BORGONUOVO S.P.A.", risulta altresì comproprietaria delle parti condominiali, di aree adibite in parte a verde e parco, ed in parte adibite a viabilità interna e parcheggi, nonché sull'appartamento del custode.

Tali unità comuni risultano identificate in catasto come segue:

al Catasto Fabbricati:

Comune di Casalgrande, foglio 28,

p.lla 99 sub. 26, via Statutaria, p. T, in corso di costruzione;

al Catasto Terreni:

Comune di Casalgrande, foglio 28,

p.lla 80, are 08.90, RD Euro 1,10, RA Euro 0,28;

p.lla 87, are 25.00, RD Euro 8,91, RA Euro 12,91;

p.lla 88, are 67.89, RD Euro 34,71, RA Euro 52,59;

p.lla 92, are 84.84, RD Euro 30,23, RA Euro 43,82;

p.lla 93, are 91.19, RD Euro 32,50, RA Euro 47,10;

p.lla 94, are 60.14, RD Euro 10,56, RA Euro 18,64;

p.lla 104, are 6.40, RD Euro 2,61, RA Euro 3,64;

p.lla 105, are 75.28, RD Euro 26,83, RA Euro 38,88;

p.lla 106, are 3.79, RD Euro 1,55, RA Euro 2,15;

p.lla 107, are 47.60, RD Euro 16,96, RA Euro 24,58;

p.lla 122, are 93.38, RD Euro 33,28, RA Euro 48,23;

p.lla 209, are 77.20, RD Euro 31,50, RA Euro 43,86;

p.lla 211, ha 2.09.70, RD Euro 74,73, RA Euro 108,30;

p.lla 572, are 16.00, RD Euro 5,70, RA Euro 8,26;

p.lla 581, are 69.30, RD Euro 24,70, RA Euro 35,79;

p.lla 635, are 37.59, RD Euro 15,34, RA Euro 21,35;

p.lla 638, are 50.53, RD Euro 18,01, RA Euro 26,10;

p.lla 642, are 5.11, RD Euro 1,82, RA Euro 2,64;

Il tutto come meglio descritto nell'inventario, nella relazione del perito e nella certificazione notarile sostitutiva depositate nel fascicolo telematico d'ufficio, da intendersi qui richiamate e disponibili per la consultazione presso il curatore.

Nella certificazione sostitutiva, il notaio evidenzia, tra l'altro, l'esistenza di:

- trascrizione in data 5/6/1986 n. 5021 part. a favore del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali ed a carico della società "Villa Carandini S.p.A." in forza del Decreto Ministeriale del 17/3/1986 portante la dichiarazione d'interesse particolarmente importante, ai sensi della legge 1°/6/1939 n. 1089, del Complesso costituito dalla Villa Carandini, pertinenze e parco in Località Dinazzano, già identificato in catasto al foglio 28 particelle 89, 90, 91, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 209, 210, 211, 212;

- vincolo di inedificabilità di cui all'atto unilaterale di obbligo edilizio autenticato dal Notaio Malaguti in data 2/5/2005 rep. 105406/19838, trascritto il 16/5/2005 al n. 7621 part.;
- servitù di elettrodotto trascritta il 26/3/2012 al n. 3567 part. a favore dell'ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A.", gravante la p.lla 99 sub. 56 del Catasto Fabbricati e le p.lle 580 e 83 del Catasto Terreni

Il bene sopra descritto sarà posto in vendita **in lotti** come sopra descritti nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, visto e piaciuto, senza garanzia per vizi\difetti\mancanza di qualità, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura, e quote condominiali dovute come per legge.

\*\*\*\*\*

Relativamente agli immobili siti in Sassuolo (MO), si segnala che trattasi di beni gravati da trascrizione di domanda giudiziale identificata al n. di repertorio 2099, reg. part. 22042 del 28/11/2008, successivamente rettificata con trascrizione reg. part. 1506 reg. gen 2217 del 23/01/09 Agenzia del Territorio di Modena. Si precisa che, il Tribunale di Modena ha ordinato la cancellazione della trascrizione e che la decisione è stata confermata dalla Corte d'Appello di Bologna con sentenza n. 2961/17 del 13/12/17. I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, visti e piaciuti, senza garanzia per vizi vizi\difetti\mancanza di qualità, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura, e quote condominiali dovute come per legge.

È stata autorizzata la vendita ex art.107 lf in data 25/8/2017 e si è prevista la formazione dei seguenti lotti:

### **Negozi ed autorimesse (Lotto 19)**

#### **Prezzo base**

**€ 191.029,90 (centonovantunomilazeroventinove/90)**

Piena proprietà di fabbricato sito in Sassuolo (MO) tra Via Caula e via Clelia, formato da n. 2 negozi al piano terra, n. 1 autorimessa al piano terzo sottostrada, n. 15 locali da destinare ad autorimesse al piano quarto sottostrada (privi di agibilità), n. 2 cantine al piano quarto sottostrada (il tutto identificato catastalmente al NCEU di Sassuolo al foglio 27, mapp 197 sub 81, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 112, 113, 128, 129, oltre a BCNC sub 15, 16, 33, 43, 101, 102, 114, 116, 121, 126, 137 e 138), oltre alla proporzionale quota sulle parti comuni

### **Negozio e magazzino (Lotto 20)**

#### **Prezzo base**

**€ 108.904,12 (centoottomilanovecentoquattro/12)**

Porzione immobiliare di fabbricato sito in Sassuolo (MO), piazzale Teggia n. 4 comprensivo di: negozio al piano terra con retro e magazzino con w.c. al piano terra (il tutto identificato catastalmente al NCEU di Sassuolo al foglio 28, mapp. 187, sub 17, 18) e la proporzionale quota sulle parti comuni.

### **Posto auto (Lotto 21)**

**Già aggiudicato**

### **Soffitta (Lotto 22)**

#### **Prezzo base**

**€ 11.867,06 (undicimilaottocentesantasette/06)**

Porzione di fabbricato sito in Sassuolo (MO), via Gramsci n. 3/5, costituita da locale soffitta al piano quarto/sottotetto (il tutto identificato catastalmente al NCEU di Sassuolo al foglio 28, mapp 276, sub 75 oltre a BCNC al sub 28, 64, 65, 66, 67) e la proporzionale quota sulle parti comuni come per legge e provenienza.

### **cantina da realizzare (Lotto 23)**

#### **Prezzo base**

**€ 72,25 (settantadue/25)**

Locale ad uso cantina da realizzare al piano primo sottostrada sito in via Fenuzzi 41-43, (il tutto identificato catastalmente al NCEU di Sassuolo al foglio 27 mapp 282 sub 71).

Si precisa che le operazioni di assegnazione degli immobili come sopra identificati, avranno luogo

**- il giorno 5 aprile 2018 a partire dalle ore 9.30**

Sono stabilite le seguenti condizioni.

1) La vendita avrà luogo presso lo studio professionale del notaio Maurizio Zivieri in Modena, via Rainusso n. 144.

2) **Il prezzo base** della vendita è fissato per ciascun lotto nella misura di cui sopra, indicata accanto alla descrizione di ciascun lotto

3) **Ogni offerente** - tranne i soggetti per legge non ammessi alla vendita - **dovrà depositare in busta chiusa entro le ore 12,00 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello della vendita, presso lo studio del curatore avv. Alessandro Ratti in Modena, l.go Torti n. 4**, all'esterno della quale sono annotati a cura del ricevente, il lotto, il nome, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito, la data e l'ora del deposito, la seguente documentazione:

a) **Offerta irrevocabile d'acquisto** in bollo con l'indicazione, **a pena di inefficacia**, del **prezzo che dovrà essere pari o superiore al prezzo base come sopra stabilito**, del tempo e modo di pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, oltre a copia di valido documento di identità dell'offerente e, se necessario, a valida documentazione che ne comprovi i poteri o la legittimazione (procura speciale o certificato camerale); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

In caso di presentazione dell'offerta in nome e per conto di una società dovrà essere prodotto certificato della C.C. I. A.A da cui risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in sede d'asta.

In caso di presentazione dell'offerta in nome e per conto di associazione dovrà essere prodotta idonea documentazione notarile da cui risultino la costituzione dell'ente, i suoi associati ed i poteri conferiti all'offerente in sede d'asta.

In caso di offerta per persona da nominare si applica l'art. 583 cpc

L'offerta dovrà essere munita di data e della sottoscrizione in originale del proponente.

L'offerente dovrà dichiarare di formulare la propria offerta avendo preso integrale visione e piena conoscenza dei beni e di ogni aspetto dell'immobile oggetto di vendita, avendoli trovati pienamente rispondenti ai propri interessi, con conseguente espressa rinuncia ad ogni e qualsiasi garanzia in relazione ai beni medesimi.



b) **Documentazione attestante la prestazione di cauzione di importo non inferiore al 10% del prezzo proposto**, a pena di inefficacia dell'offerta. La cauzione può essere prestata tramite versamento eseguito con qualunque modalità sul conto corrente bancario intestato al fallimento (IBAN IT08S0339566780CC0020010475) presso la Banca Interprovinciale spa. In tal caso, ai fini del rispetto del termine assegnato, farà fede la data contabile dell'operazione di versamento. È consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da primari istituti di credito o assicurativi in favore del fallimento individuato come "Fallimento Borgonuovo spa, RF 33/2016 Tribunale di Modena". Si precisa che tale fideiussione verrà escussa, a cura del curatore, soltanto in caso di aggiudicazione e successiva decadenza. La documentazione attestante il versamento della cauzione effettuato sul c/c intestato alla procedura, ovvero l'originale della fideiussione cauzionale, deve essere inserita nella suindicata busta.

**Ferma la facoltà di cui all'art. 107 LF comma 4, le offerte non saranno ammesse, né prese in considerazione, e saranno comunque considerate inefficaci, in ciascuno dei seguenti casi:**

- se perverranno oltre il termine perentorio sopra stabilito;
- se saranno inferiori al prezzo base del lotto indicato nel presente avviso;
- se prevedranno termini maggiori (ossia più ampi e dilatati nel tempo), modalità peggiorative e/o minori garanzie di pagamento rispetto a quanto previsto nel presente;
- se non verrà alle stesse allegata la contabile attestante il versamento dell'importo pari al 10 % del prezzo offerto a titolo di deposito cauzionale ovvero l'originale della fideiussione cauzionale.

4) Le buste sono aperte dal curatore avanti al Notaio nel luogo, data ed ora sopra indicati per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti. Il curatore provvede alla deliberazione sull'offerta secondo i seguenti criteri:

- in caso di unica offerta pari o superiore al valore del lotto stabilito nel presente avviso di vendita, si procederà senz'altro all'aggiudicazione in favore dell'offerente;

- in caso di pluralità di offerenti, ove nessuno di essi aderisca all'invito alla gara, si farà luogo alla vendita in favore di chi abbia presentato l'offerta migliore; tenuto conto, per la sua individuazione, dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; privilegiando, nel caso di offerte di pari valore, quella presentata per prima;

- in caso di pluralità di offerenti che aderiscano all'invito alla gara, questa avverrà con rilanci minimi sull'offerta più alta del 2% del prezzo base arrotondato in aumento al migliaio di euro più prossimo (tranne per il lotto 23 per il quale il rilancio è libero) e dunque:

- di € 14.000 per il lotto uno,

- di € 3.000,00 per il lotto tre,

- di € 2.000,00 per il lotto quattro,

- di € 4.000,00 per il lotto cinque,

- di € 3.000,00 per il lotto sei,

- di € 2.000,00 per il lotto sette,

- di € 2.000,00 per il lotto nove,

- di € 2.000,00 per il lotto dieci,
- di € 3.000,00 per il lotto undici,
- di € 3.000,00 per il lotto dodici,
- di € 2.000,00 per il lotto tredici,
- di € 2.000,00 per il lotto quattordici,
- di € 3.000,00 per il lotto quindici,
- di € 2.000,00 per il lotto sedici,
- di € 2.000,00 per il lotto diciassette,
- di € 4.000,00 per il lotto diciannove,
- di € 3.000,00 per il lotto venti,
- di € 1.000,00 per il lotto ventidue.

ed avrà termine allo spirare di un minuto dall'ultima offerta senza che ne sia seguita una migliore. In esito alla gara, si procederà senz'altro alla aggiudicazione in favore del vincitore;

5) l'aggiudicatario dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel comune di Modena;

6) agli offerenti non risultati aggiudicatari saranno immediatamente restituiti gli originali delle fidejussioni cauzionali, ovvero verrà ordinata alla banca la restituzione delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente da loro versata mediante bonifico o deposito intestato alla procedura;

7) il curatore provvederà a notificare l'avviso di vendita, ai creditori iscritti;

#### 8) **CONDIZIONI DI VENDITA:**

a) l'aggiudicatario dovrà versare la differenza del prezzo, dedotta la sola cauzione già prestata mediante versamento (e non quella prestata mediante fideiussione), entro il termine perentorio di 90 giorni dalla data di aggiudicazione, sul conto corrente intestato al fallimento e depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo, presso lo studio del curatore, con avvertimento che in mancanza, si procederà alla revoca dell'aggiudicazione e a trattenere la caparra, con riserva di pretendere dall'aggiudicatario inadempiente la differenza rispetto al minor prezzo ricavato;

b) entro il medesimo termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà, inoltre, corrispondere un anticipo delle spese di aggiudicazione e trasferimento (quali compensi e spese borsuali per il verbale notarile di aggiudicazione, spese per la pubblicità commerciale, registrazione, trascrizione, voltura e le altre previste a carico dell'aggiudicatario), salvo conguaglio e conteggio finale, in ragione del 10% del prezzo di aggiudicazione con le stesse modalità previste per il versamento del saldo prezzo, depositando quindi la contabile presso lo studio del curatore;

c) all'avvenuto saldo integrale del prezzo come sopra maggiorato, il Curatore provvederà a restituire all'aggiudicatario la eventuale fideiussione cauzionale, comunque attestandogli il definitivo venir meno dei presupposti della sua escussione;

d) In caso di aggiudicazione, la curatela e l'aggiudicatario provvederanno a concordare la data del rogito, da tenersi tassativamente entro 90 giorni dal saldo del prezzo, avanti al notaio Maurizio

Zivieri in Modena, salva indicazione di diverso notaio da parte dell'aggiudicatario da effettuare, a pena di decadenza, in sede di aggiudicazione. Tutti gli importi occorrenti - borsuali e compensi - saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, il quale sarà tenuto al relativo pagamento nei termini indicati dal Notaio. Le imposte, le spese notarili e tutti gli altri oneri derivanti dalla vendita saranno ad esclusivo carico dell'acquirente, in aggiunta al prezzo di aggiudicazione definitivo. In ogni caso è onere dell'aggiudicatario verificare previamente il regime fiscale cui risulta assoggettata la vendita.

Prima della formalizzazione dell'atto notarile di trasferimento, il Curatore potrà sospendere la vendita, ai sensi e per gli effetti dell'art. 107, IV comma, L.fall., qualora pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione.

Quanto sopra, fermi restando i poteri di sospensione del Giudice Delegato previsti dall'art. 108 L.F.

**9) Quanto alla pubblicità in funzione della vendita**, sarà effettuata con le seguenti modalità:

- per tre giorni nell'Albo del Tribunale di Modena;
  - sul sito internet [www.ilcaso.it](http://www.ilcaso.it) e sul portale [www.fallimentimodena.com](http://www.fallimentimodena.com).
  - per estratto sul seguente quotidiano locale: La Gazzetta di Modena,
  - per estratto sul seguente quotidiano nazionale: La Repubblica
- Tanto l'inserzione sul sito internet, quanto la pubblicità commerciale saranno effettuate almeno 30 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal curatore.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge ed in particolare gli artt. 106 e 107 LF.

Modena, li 24 gennaio 2018

Il curatore

Avv. Alessandro Ratti