

Fallimento Segesta S.r.l. (n. 104/2020)

Tribunale: Modena

Giudice delegato: Dott.ssa Camilla Ovi

Curatore fallimentare: Dott. Riccardo Bonetti

**TERZO AVVISO DI VENDITA DI UN COMPLESSO  
IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ  
DEL FALLIMENTO SEGESTA S.R.L. - Lotto A**

*Contatti Curatore fallimentare*

Telefono: 059-776925

Indirizzo e-mail: [bonetti@studiomandrioli.com](mailto:bonetti@studiomandrioli.com)

Pec: [f104.2020modena@pecfallimenti.it](mailto:f104.2020modena@pecfallimenti.it)

**TRIBUNALE CIVILE DI MODENA**  
**Fallimento Segesta S.r.l. in liquidazione n. 104/2020**  
**Giudice delegato: Dott.ssa Camilla Ovi**  
**Curatore fallimentare: Dott. Riccardo Bonetti**

\* \* \*

**TERZO AVVISO DI VENDITA DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ  
DEL FALLIMENTO SEGESTA S.R.L. - Lotto A**

\* \* \*

Il fallimento Segesta S.r.l. n. 104/2020 rende noto l'avvio della terza procedura competitiva ai sensi dell'art. 107 l. fall. finalizzata alla cessione del compendio immobiliare sito in Modena (MO), Via Aldrovandi nn. 16-20-22 angolo Via Barilli nn. 91-101 di proprietà del Fallimento, individuato catastalmente come da prospetto sottostante:

Lotto	Identificazione catastale	Foglio	Part.	Sub.	Classamento	Rendita	Valore di stima arrotondato Geom. Luca Righi	Valore di stima Geom. Caterino	Prezzo base d'asta
<b>A</b>	MAGAZZINO/UFFICI	59	81	4	D/7	6.584,31 €	1.051.000,00 €	1.803.269,10 €	<b>840.800,00 €</b>
	AREA CORTILIVA (particella graffiata alla 81 sub 4)	59	163	4					
	CAPANNONE	59	81	7	D/7	9.231,00 €			
	AREA CORTILIVA (particella graffiata alla 81 sub 7)	59	163	7					
	MAGAZZINO/UFFICI	59	81	8	D/8	16.372,72 €			
	ABITAZIONE	59	81	9	A/2	511,29 €			
	OFFICINA/UFFICI	59	160	1	D/7	10.487,50 €			
	ABITAZIONE	59	160	2	A/2	379,60 €			

Come si evince dal "Parere di conformità alla relazione del CTU"<sup>1)</sup> (predisposto dal tecnico della Procedura Geom. Luca Righi in data 4 marzo 2021, trattasi di «fabbricato ad uso industriale/artigianale con area cortiliva esclusiva, posto in Comune di Modena, Via U. Aldrovandi n. 16/20/22 e angolo Via Barilli n. 91-101 così composto: Piano terra: n. 4 locali a capannoni/magazzini/officina comunicanti fra loro con annessi uffici, bagni, spogliatoi; Piano primo: Uffici e due abitazioni destinate al custode».

Pare opportuno evidenziare quanto segue:

a) il compendio immobiliare viene trasferito libero dai diversi contratti di locazione precedentemente in essere con il Fallimento Erma-Rtmo S.p.a. (n. 5/2020, Giudice delegato: Presidente Pasquale Liccardo, Curatore fallimentare: Dott. Andrea Pivetti);

<sup>(1)</sup> Si precisa che in riferimento al patrimonio immobiliare di proprietà del Fallimento Segesta S.r.l. era stato avviato il procedimento esecutivo immobiliare n. 474/2019 nell'ambito del quale il Geom. Luigia Caterino aveva predisposto apposita "Relazione" estimativa di data 14 novembre 2020.

b) alla data di predisposizione del presente bando di gara l'asset risulta occupato da beni mobili/azienda riconducibili al Fallimento Erma-Rtmo S.p.a. oggi trasferiti a soggetto terzo. In particolare con atto a Ministero Dott. Antonio Nicolini dell'11 giugno 2021, il Fallimento Erma-Rtmo S.p.a., a seguito di apposito procedimento competitivo ex art. 107 l. fall., ha trasferito a terzi i beni mobili/azienda posti presso il compendio immobiliare ora in vendita, prevedendo esplicitamente nelle condizioni di vendita (bando di gara del 23 aprile 2021) quanto segue: «A seguito e per effetto della definitiva aggiudicazione dell'azienda, l'aggiudicatario sarà tenuto a trasferire l'azienda e liberare [gli immobili in cui sono custoditi] da persone e cose» entro e non oltre mesi nove decorrenti dall'atto di cessione dell'azienda (11 giugno 2021), prevedendo, in caso di ritardo, una penale di Euro 250 giornalieri. Si evidenzia sin da ora che il Fallimento Segesta S.r.l. ha invece definito un accordo transattivo con il Fallimento Erma-Rtmo che prevede il pagamento della somma giornaliera di Euro 250 (oltre eventuale I.v.a. di legge) a decorrere dal 28 febbraio 2022, qualora la liberazione del capannone non venga completata entro tale data;

c) alla data di predisposizione del presente bando di gara risulta pendente un "Contratto di locazione ad uso abitativo" del 15 agosto 2015, registrato il 14 settembre 2015 presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Modena in essere tra il Fallimento Segesta S.r.l. ed i Signori Amoako Emmanuel e Amponsah Kofi. Il contratto, fra l'altro, prevede: i) un canone di locazione di Euro 3.840 esente I.v.a. ai sensi dell'art. 10 n. 8 del D.p.r. 633/72 da pagarsi in dodici rate mensili anticipate entro il giorno 15 di ogni mese per un importo di Euro 320 mensili e ii) una durata della locazione dal 15 agosto 2015 al 14 agosto 2019 con automatico rinnovo per uguale periodo. Il contratto risulta, alla data di predisposizione del presente avviso di vendita, pendente. È comunque onere dell'interessato chiedere informazione alla Curatela in ordine ad eventuali possibili nuove circostanze che potrebbero accadere nel periodo compreso tra la predisposizione del presente bando di gara e l'aggiudicazione dei beni, con la precisazione che l'interessato, partecipando alla gara, rinuncia a sollevare qualsiasi contestazione in ordine all'eventuale variazione dello stato locativo dell'appartamento che potrebbe intervenire tra la data di predisposizione del bando e il trasferimento del compendio immobiliare;

d) alla data di predisposizione del presente bando di gara alcuni locali posti al di sopra del capannone risultano occupati senza titolo; una volta trasferito il compendio immobiliare sarà onere dell'acquirente procedere alla liberazione degli stessi, salvo ogni diversa valutazione da parte del futuro proprietario in ordine alle possibili soluzioni da adottare in ragione della manifestata volontà di tali soggetti a regolarizzare l'occupazione. Si precisa che la Curatela ha intimato ai predetti soggetti la liberazione dei locali. È comunque onere dell'interessato chiedere informazione alla Curatela in ordine ad eventuali possibili nuove circostanze che potrebbero accadere nel periodo compreso tra la predisposizione del presente bando di gara e il trasferimento del compendio. L'interessato, partecipando alla gara, rinuncia a sollevare qualsiasi contestazione in ordine all'occupazione appena evidenziata, nonché con riguardo ad ogni fatto e circostanza alla stessa collegato.

Per una migliore identificazione del compendio immobiliare si rinvia all'elaborato del Geom. Luca Righi di data 4 marzo 2021, nonché all'elaborato predisposto dal Geom. Luigia Caterino nell'ambito del procedimento esecutivo immobiliare avviato sui beni immobili di proprietà del Fallimento, declinando ogni responsabilità di mancata informazione da parte dei soggetti interessati. Tali documenti potranno essere scaricati dagli interessati nell'ambito della pubblicazione del presente procedimento competitivo sul **Portale delle Vendite Pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia ovvero potranno essere richiesti direttamente alla Curatela.**

Per qualsiasi chiarimento in ordine al bene oggetto del procedimento competitivo, il sottoscritto Dott. Riccardo Bonetti (e-mail: [bonetti@studiomandrioli.com](mailto:bonetti@studiomandrioli.com)) ed il tecnico della Procedura Geom. Luca Righi ([righi@rxstudio.com](mailto:righi@rxstudio.com)) sono a completa disposizione degli interessati.

Il perito della Procedura – tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e della situazione occupazionale – ha individuato quale “Valore di stima” del complesso immobiliare oggetto del procedimento competitivo la somma di Euro 1.051.175, importo arrotondato ad Euro 1.051.000.

Si segnala che in conformità al contenuto del Programma di liquidazione approvato dagli Organi superiori della Procedura, **il prezzo base d'asta del presente terzo procedimento competitivo è pari ad Euro 840.800** (ottocentoquarantamila-ottocento/00), importo corrispondente all'80% del valore di stima individuato dal Geom. Luca Righi.

\* \* \*

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

#### **A) Presentazione dell'offerta**

Gli interessati a partecipare al procedimento competitivo dovranno far pervenire la propria offerta irrevocabile di acquisto – ferma per almeno 120 giorni – presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Modena, (situato in Modena (MO) Corso Canalgrande, n. 77) entro e non oltre le ore 12.00 del giorno **11 gennaio 2022** ( <sup>2</sup>). Della data e dell'ora di deposito dell'offerta faranno fede la data e l'ora apposte dal personale di Cancelleria.

L'offerta irrevocabile d'acquisto dovrà essere di valore non inferiore alla base d'asta individuata per l'esperimento di vendita, pari, si ricorda, ad Euro 840.800. È onere dell'offerente assicurarsi che l'offerta venga recapitata entro il termine tassativo sopra indicato, fissando – alla luce dell'attuale emergenza conseguente alla pandemia da “Covid 19” – eventuale appuntamento con la Cancelleria fallimentare. Tutte le offerte pervenute oltre tale termine non verranno ritenute valide ai fini della partecipazione alla gara.

---

(2) Alla luce dell'attuale emergenza sanitaria in corso risulta opportuno che l'interessato verifichi eventuali limitazioni all'accesso presso la Cancelleria fallimentare.

La busta dovrà riportare esclusivamente la dicitura “*Fallimento Segesta S.r.l. n. 104/2020 Tribunale di Modena, Curatore Dott. Riccardo Bonetti, asta del 12 gennaio 2022 - Lotto A*”, senza nessun’altra indicazione aggiunta. Il responsabile di Cancelleria effettuerà una copia fotostatica del documento di identità del soggetto che ha proceduto al deposito dell’offerta.

L’offerta dovrà contenere:

- 1) l’offerta di acquisto (ferma ed irrevocabile per almeno 120 giorni) per il compendio immobiliare posto in vendita di proprietà del Fallimento dovrà indicare il prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore al prezzo base d’asta (pari, si ricorda, ad Euro 840.800), pena la nullità dell’offerta medesima; imposte di legge, costi di trasferimento e qualsiasi altro onere – tutti a carico dell’aggiudicatario – sono da considerarsi ulteriori rispetto al prezzo base d’asta e non andranno, pertanto, ricompresi all’interno dell’offerta irrevocabile di acquisto. L’offerta irrevocabile potrà essere predisposta su modello sostanzialmente conforme a quello pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia ovvero potrà essere richiesto direttamente alla Curatela;
- 2) se l’offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed obbligatoriamente la partita IVA se l’offerta viene effettuata nell’ambito dell’esercizio di impresa o professione), la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, indirizzo *e-mail* valido ovvero recapito telefonico; se l’offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- 3) se l’offerente è persona fisica: fotocopia di documento di identità e di codice fiscale (e di quelli dell’eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni);
- 4) se l’offerente è una persona giuridica: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA, le generalità del legale rappresentante, l’indirizzo di posta elettronica certificata. Infine, ove la società non fosse italiana, eventuale traduzione debitamente legalizzata del certificato camerale;
- 5) se l’offerente è una persona giuridica: visura camerale aggiornata, copia del documento di identità del soggetto che ha sottoscritto l’offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell’atto da cui risultano i relativi poteri;
- 6) espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto del compendio immobiliare posto in vendita;
- 7) espressa indicazione di aver preso visione del presente *Avviso di vendita* e di accettarne integralmente il contenuto, le condizioni e le modalità di vendita *ivi* indicate;
- 8) copia della contabile di bonifico bancario effettuato sul conto corrente intestato al Procedura (IBAN: IT86A0538767075000003298711) – ovvero apposito assegno circolare intestato al

- Fallimento – per un ammontare complessivo pari al 10% del prezzo base d’asta a titolo di deposito cauzionale. Detto deposito sarà restituito al soggetto partecipante alla procedura competitiva nel caso in cui lo stesso non ne risulti aggiudicatario, mentre sarà da computarsi quale anticipo del corrispettivo di vendita dovuto dall’aggiudicatario, ovvero sarà trattenuto dalla procedura concorsuale in caso di mancato adempimento da parte dell’aggiudicatario;
- 9) se l’offerente è persona fisica, la busta dovrà contenere altresì copia del presente *Avviso di vendita*, siglato in ogni pagina e sottoscritto con espressa indicazione “per accettazione” per esteso nell’ultima pagina, ad integrale accettazione delle condizioni *ivi* previste;
- 10) in caso di offerta presentata da persona giuridica, la busta dovrà contenere copia del presente *Avviso di vendita*, timbrato e siglato in ogni pagina, e sottoscritto con espressa indicazione “per accettazione” per esteso nell’ultima pagina, da parte del legale rappresentante dell’offerente (o da persona munita di comprovati poteri di firma la cui procura sia stata prodotta), a integrale accettazione delle condizioni *ivi* previste.

## **B) Svolgimento dell’asta**

Alle ore 15.00 del giorno 12 gennaio 2022, presso lo Studio del Notaio Dott. Antonio Nicolini – sito in Via Vellani Marchi, n. 20, Modena (MO) – il Curatore Dott. Riccardo Bonetti procederà, congiuntamente al Dott. Antonio Nicolini, all’apertura delle buste, verificando l’identità degli offerenti e la validità delle offerte irrevocabili di acquisto pervenute entro i termini previsti, valutando l’ammissibilità delle stesse alla gara.

La vendita competitiva si svolge il giorno 12 gennaio 2022 dalle ore 16.00 innanzi al Curatore e al Notaio Antonio Nicolini, sempre presso lo Studio di questo ultimo sito in Via Vellani Marchi, n. 20, Modena (MO).

Si precisa che in considerazione dell’attuale emergenza sanitaria conseguente alla pandemia da “Covid19” è consentito agli offerenti – previa comunicazione alla Curatela e al Dott. Antonio Nicolini – di partecipare al procedimento competitivo “da remoto”, mediante l’utilizzo della piattaforma telematica “*Microsoft Teams*”, o altra piattaforma alla stessa assimilabile, che verrà indicata dalla Curatela. La vendita competitiva si apre con un prezzo di partenza pari all’importo dell’offerta più alta fra quelle ricevute.

Il rilancio minimo effettuabile dagli offerenti è pari ad **Euro 10.000** (diecimila/00); ciascun rilancio dovrà essere effettuato nel termine massimo di 2 minuti dal rilancio precedente.

L’aggiudicazione provvisoria del compendio immobiliare avverrà sulla base del maggior prezzo offerto. Al termine dell’asta, in assenza di rilanci rispetto alle offerte pervenute, risulterà aggiudicatario provvisorio del complesso immobiliare l’offerente che ha presentato l’offerta più alta in busta.

In caso di assenza di rilanci e di offerte di pari ammontare, risulterà aggiudicatario provvisorio del complesso immobiliare il titolare dell'offerta pervenuta per prima presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Modena.

Si precisa che una volta individuato l'aggiudicatario provvisorio della procedura competitiva, e verificata l'assenza di offerte migliorative ai sensi del dell'art. 107, quarto comma, l. fall. – che dovranno pervenire allo scrivente nel termine di 10 giorni dall'aggiudicazione provvisoria – il Curatore, effettuata la comunicazione prevista dal disposto di cui all'art. 107, terzo comma, l. fall., provvederà ad informare ai sensi dell'art. 107, quinto comma, l. fall. gli Organi superiori della Procedura. Dal momento dell'avvenuto deposito della predetta informativa *ex art. 107, quinto comma, l. fall.*, l'aggiudicazione potrà considerarsi definitiva.

Si evidenzia che in caso di presentazione di offerte migliorative *ex art. 107, quarto comma, l. fall.* la Curatela provvederà ad avviare una nuova gara tra l'aggiudicatario provvisorio ed il soggetto che ha formulato l'offerta migliorativa, scegliendo una data di comune accordo tra i due partecipanti, la Curatela ed il Notaio.

La nuova gara avrà avvio dal valore dell'offerta migliorativa pervenuta e si svolgerà con le stesse modalità previste per la gara originaria (v. sulla questione paragrafo D.1 rubricato “*Sospensione della vendita ex art. 107, quarto comma, l. fall.*”).

### **C) Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà**

- 1) Pagamenti - L'aggiudicatario definitivo dovrà provvedere al versamento del saldo prezzo – al netto della cauzione – entro e non oltre 90 giorni dalla data di definitività dell'aggiudicazione con possibilità di immissione anticipata nella detenzione del bene secondo modalità e accordi intervenuti con la Curatela.

Il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire mediante bonifico bancario intestato al Fallimento Segesta S.r.l., da effettuarsi sul conto corrente intestato alla Procedura (IBAN: IT86A0538767075000003298711), o tramite assegno circolare non trasferibile intestato al Fallimento Segesta S.r.l. da depositare presso lo studio del Curatore.

Entro il medesimo termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario dovrà, inoltre, corrispondere un anticipo delle spese di trasferimento (quali registrazione, trascrizione, voltura e più in generale tutte le altre spese previste a carico dell'aggiudicatario), salvo conguaglio e conteggio finale a cura degli Organi della Procedura, in ragione del 20% del prezzo di aggiudicazione con le stesse modalità previste per il versamento del saldo prezzo. In conformità al contenuto del Programma di Liquidazione approvato dagli Organi superiori della Procedura, l'importo del 20% potrà essere ridotto a discrezione della

Curatela e del Notaio, su richiesta dell'aggiudicatario, qualora ritenuto eccessivo in ragione del particolare regime fiscale in cui rientrerà il trasferimento;

- 2) **Trasferimento della proprietà** - Il Notaio Dott. Antonio Nicolini si occuperà, una volta versato interamente il prezzo da parte dell'aggiudicatario definitivo, della predisposizione della bozza del decreto di trasferimento che verrà poi pronunciato dal Giudice delegato. Il Dott. Antonio Nicolini eseguirà altresì le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, darà comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, eseguirà le formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice delegato.

#### **D) Ulteriori precisazioni**

- 1) **Sospensione della vendita ex art. 107, quarto comma, 1. fall.** - È salva la facoltà del Curatore di sospendere la vendita ai sensi dell'art. 107, quarto comma, 1. fall., qualora pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione entro il termine di 10 giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria ed in particolare entro le ore 12.00 del 24 gennaio 2022. L'offerta migliorativa dovrà essere formulata con le stesse modalità previste nel punto A del presente avviso di vendita;
- 2) **Sospensione della vendita ex art. 108 1. fall.** - Ai sensi dell'art. 108, primo comma, 1. fall. il Giudice delegato può, fino alla data di perfezionamento della cessione, sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, entro dieci giorni dal deposito in cancelleria della documentazione inerente gli esiti della procedura *ex art. 107*, quinto comma, 1. fall., impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato;
- 3) **Natura della vendita** - La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);
- 4) **Certificazione degli impianti** - Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'*Avviso di vendita* e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la Procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incumbente, qualora fosse richiesto;



- 5) **Regolarità urbanistica e altre disposizioni** - Per quanto riguarda la situazione urbanistica del complesso immobiliare si avverte l'aggiudicatario che, in caso di difformità e/o irregolarità, è prevista la possibilità, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi dell'art. 46, quinto comma, DPR n. 380/2001, trattandosi di alienazione che conserva natura coattiva. L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. È parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura;
- 6) **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** - Il complesso immobiliare è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi e altre formalità pregiudizievoli che saranno cancellati a spese dell'aggiudicatario;
- 7) **Garanzie** - La presente vendita deve considerarsi come vendita forzata e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere anche se occulti, (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti e/o macchinari e/o di attrezzature, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla Procedura, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo già stata applicata una riduzione di valore, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura e dei suoi organi;
- 8) **Spese ed onorari per trasferimento, spese ed onorari per cancellazioni, accessori e tributi** - Le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte, gli altri oneri e diritti e, più in generale, tutte le spese connesse al trasferimento della proprietà dell'*asset* oggetto del presente procedimento competitivo sono a completo carico dell'aggiudicatario, come pure le eventuali spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. n. 192/2005 come modificato dal d.lgs. n. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni. Ogni onere ed ogni costo relativo al trasferimento dell'*asset* dovrà essere interamente sostenuto dalla parte acquirente, ad esclusione del compenso professionale del Notaio che assiste la Procedura nelle attività riguardanti le diverse fasi del procedimento competitivo che rimarrà a carico dell'esecuzione collettiva;

- 9) **Sanatorie** - L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della l. n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa;
- 10) **Imposte ed altri oneri, documenti da consegnare** - La presente vendita è soggetta ad imposta di registro (o IVA) secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Curatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Curatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del D.p.r. n. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata al Curatore anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale;
- 11) **Consegna** - Il compendio immobiliare verrà consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Come si è già avuto modo di rappresentare nell'ambito del presente avviso di vendita l'immobile al momento della predisposizione del presente bando di gara risulta occupato da beni/azienda precedentemente di proprietà del Fallimento Erma-Rtmo S.p.a., oggi trasferiti a soggetto terzo. Qualora la liberazione del compendio immobiliare non venga completata prima del trasferimento del bene immobile posto in vendita, l'aggiudicatario rinuncia ad ogni e qualsivoglia pretesa nei confronti del Fallimento Segesta S.r.l.

Sulla questione pare opportuno rappresentare che il Fallimento Segesta S.r.l. ed il Fallimento Erma-Rtmo S.p.a. hanno definito un accordo transattivo che prevede il versamento della somma di Euro 250 (oltre eventuale I.v.a. di legge) a titolo di indennità giornaliera a favore del Fallimento Segesta S.r.l. (o dell'eventuale successivo proprietario) qualora la liberazione dell'immobile non venga completata entro il 28 febbraio 2022. Quanto poi al contratto di locazione oggi in essere con i Signori Amoako Emmanuel e Amponsah Kofi si precisa che qualora lo stesso risulti ancora pendente alla data di trasferimento del bene, l'aggiudicatario subentrerà nel contratto medesimo.

Infine si evidenzia nuovamente che alla data di predisposizione del presente bando di gara alcuni locali posti al di sopra del capannone risultano occupati senza titolo; una volta trasferito il compendio immobiliare sarà onere dell'acquirente procedere alla liberazione degli stessi, salvo ogni diversa valutazione da parte del futuro proprietario in ordine alle possibili soluzioni da adottare in ragione della manifestata volontà di tali soggetti a regolarizzare l'occupazione.

Con l'accettazione del presente avviso di vendita l'aggiudicatario rinuncia a sollevare qualsiasi contestazione alla Procedura: *i)* in ordine allo stato locativo/occupazionale dell'immobile, nonché *ii)* con riguardo ad ogni eventuale mutamento dello stato locativo/occupazionale che potrebbe intercorrere tra il momento di predisposizione del presente documento ed il trasferimento del bene.

Per qualsiasi informazioni in ordine allo stato occupazionale dei beni è onere dell'interessato di rivolgersi alla Curatela per ottenere tutte le informazioni/aggiornamenti del caso;

- 12) **Mancato pagamento del prezzo** - Il termine per il versamento del saldo prezzo è perentorio, non è dunque suscettibile di proroghe, ma solo di sospensione feriale, e in difetto di tempestivo versamento del saldo prezzo si procederà alla declaratoria di “decadenza” dell’aggiudicazione e all’incameramento della cauzione *ex artt.* 586 e 587 c.p.c., norme compatibili con la vendita competitiva in sede concorsuale.

### **E) Disposizioni finali**

Grava su ciascun partecipante alla gara l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del Lotto oggetto del presente procedimento competitivo, anche eventualmente mediante l'assistenza di tecnici di propria fiducia.

Si precisa, ancora una volta, che la vendita del Lotto facente parte del presente esperimento di vendita è da intendersi effettuata alla condizione “visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova”; l’aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sul bene allo stesso aggiudicato.

La cauzione versata per la partecipazione all’esperimento verrà restituita, al termine della gara, ai soggetti partecipanti che non risultino aggiudicatari, senza la corresponsione di interessi.

Non è consentita l'effettuazione di offerte “per persona da nominare”.

Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l’aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla Procedura, dai suoi organi e segnatamente dal Curatore fallimentare.

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente *Avviso di vendita* potranno essere richiesti al Curatore all’indirizzo di posta elettronica ordinaria: *bonetti@studiomandrioli.com*; all’indirizzo di posta elettronica certificata: *f104.2020modena@pecfallimenti.it* n. tel: 059-776925 fax: 059-7520153.

### **F) Privacy**

I dati forniti dai partecipanti saranno trattati nel rispetto del d. lgs n. 101/2018, esclusivamente nell’ambito e per le finalità della presente procedura competitiva.

\* \* \*

Vignola, lì 10 novembre 2021

Il Curatore fallimentare

Dott. Riccardo Bonetti

