

Fallimento Morotti Holding S.r.l. in liquidazione (n. 142/2018)

Tribunale: Modena

Giudice delegato: Dott. Pasquale Liccardo

Curatore fallimentare: Dott. Riccardo Bonetti

**ESPERIMENTO DI VENDITA DI COMPLESSO
IMMOBILIARE INTERAMENTE CONSIDERATO
OVVERO SUDDIVISO IN LOTTI**

Contatti Curatore fallimentare

Telefono: 059-776925

Indirizzo e-mail: bonetti@studiomandrioli.com

Pec: f142.2018modena@pecfallimenti.it

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

Fallimento Morotti Holding S.r.l. in liquidazione n. 142/2018

Giudice delegato: Dott. Pasquale Liccardo

Curatore fallimentare: Dott. Riccardo Bonetti

**SECONDO AVVISO DI VENDITA DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ
DEL FALLIMENTO MOROTTI HOLDING S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**

Il fallimento Morotti Holding S.r.l. in liquidazione (n. 142/2018) rende noto l'avvio della seconda procedura competitiva ai sensi dell'art. 107 l. fall. finalizzata alla cessione del complesso immobiliare sito in Sassuolo (MO), Via Radici in Piano n. 407 di proprietà del Fallimento interamente considerato al netto dei Lotti già aggiudicati nei precedenti esperimenti di vendita, ovvero suddiviso in singoli Lotti.

Il procedimento competitivo si svolgerà su due distinti livelli di aggregazione dei beni ed in particolare:

1) il primo livello di aggregazione dei beni riguarda l'intero complesso immobiliare (Lotto A) – al netto dei Lotti già aggiudicati nei precedenti esperimenti di vendita ⁽¹⁾ – identificato, dal punto di vista catastale, come segue.

LOTTO	Dati identificativi			Categoria	Consistenza	Superficie	Rendita	Diritti reali	Prezzo base d'asta
	Foglio	Particella	Sub						
A	17	147	3	A/10	3 vani	50 mq	€ 797,93	Proprietà per 1/1	656.000,00 €
	17	147	4	A/10	5,5 vani	123 mq	€ 1.462,86	Proprietà per 1/1	
	17	147	5	A/10	4,5 vani	90 mq	€ 1.196,89	Proprietà per 1/1	
	17	147	8	A/10	5,5 vani	124 mq	€ 1.704,31	Proprietà per 1/1	
	17	147	9	A/10	4,5 vani	74 mq	€ 1.196,89	Proprietà per 1/1	
	17	147	11	A/10	8 vani	183 mq	€ 2.127,80	Proprietà per 1/1	
	17	147	12	C/6	12 mq	12 mq	€ 35,33	Proprietà per 1/1	
	17	147	13	C/6	12 mq	12 mq	€ 35,33	Proprietà per 1/1	
	17	147	14	C/6	12 mq	13 mq	€ 35,33	Proprietà per 1/1	
	17	147	15	C/6	12 mq	13 mq	€ 35,33	Proprietà per 1/1	
	17	147	16	C/6	12 mq	12 mq	€ 35,33	Proprietà per 1/1	
	17	147	17	C/6	12 mq	14 mq	€ 35,33	Proprietà per 1/1	
17	147	20	A/10	1,5 vani	23 mq	€ 464,81	Proprietà per 1/1		

2) il secondo livello di aggregazione dei beni riguarda il complesso immobiliare – al netto dei Lotti già aggiudicati nei precedenti esperimenti di vendita – suddiviso in cinque distinti Lotti (dal n. 2 al n. 6), identificati, dal punto di vista catastale, come segue.

(1) Per completezza si evidenzia che all'esito del primo procedimento competitivo tenutosi in data 20 novembre 2020 è stato aggiudicato il Lotto 1 del secondo livello di aggregazione dei beni costituito da «locali adibiti ad attività di ristorazione [...] di superficie in pianta pari a circa 310 mq a cui si aggiunge un piccolo locale adibito a deposito/rimessa di superficie in pianta pari a circa 40 mq. I locali di cui al lotto si sviluppano su due piani: piano terreno e piano interrato». Il Lotto era composto dalle porzioni immobiliari individuate al Foglio 17, particella n. 147, sub 2 e al Foglio 17, particella 147, sub 18.

LOTTO	Dati identificativi			Categoria	Consistenza	Superficie	Rendita	Diritti reali	Prezzo base d'asta
	Foglio	Particella	Sub						
<u>2</u>	17	147	3	A/10	3 vani	50 mq	€ 797,93	Proprietà per 1/1	44.000,00 €
	17	147	16	C/6	12 mq	12 mq	€ 35,33	Proprietà per 1/1	
<u>3</u>	17	147	4	A/10	5,5 vani	123 mq	€ 1.462,86	Proprietà per 1/1	116.000,00 €
	17	147	17	C/6	12 mq	14 mq	€ 35,33	Proprietà per 1/1	
<u>4</u>	17	147	5	A/10	4,5 vani	90 mq	€ 1.196,89	Proprietà per 1/1	88.000,00 €
	17	147	12	C/6	12 mq	12 mq	€ 35,33	Proprietà per 1/1	
<u>5</u>	17	147	8	A/10	5,5 vani	124 mq	€ 1.704,31	Proprietà per 1/1	256.000,00 €
	17	147	9	A/10	4,5 vani	74 mq	€ 1.196,89	Proprietà per 1/1	
	17	147	20	A/10	1,5 vani	23 mq	€ 464,81	Proprietà per 1/1	
	17	147	13	C/6	12 mq	12 mq	€ 35,33	Proprietà per 1/1	
	17	147	14	C/6	12 mq	13 mq	€ 35,33	Proprietà per 1/1	
<u>6</u>	17	147	11	A/10	8 vani	183 mq	€ 2.127,80	Proprietà per 1/1	152.000,00 €
	17	147	15	C/6	12 mq	13 mq	€ 35,33	Proprietà per 1/1	
TOTALE									656.000,00 €

Tenendo conto del contenuto degli elaborati di stima predisposti dal perito della Procedura Prof. Ing. Tomaso Trombetti i Lotti possono essere sinteticamente descritti come segue:

- **Lotto A:** comprende tutti gli *assets* rientranti nei Lotti 2, 3, 4, 5 e 6 di seguito meglio rappresentati;
- **Lotto 2:** riguarda *«tre locali, più servizi, ad uso terziario (uffici) [...] di superficie in pianta pari a circa 50 mq a cui si aggiunge un posto auto di superficie in pianta pari a circa 12 mq. I locali ad uso uffici si collocano al primo piano [del complesso immobiliare in esame], mentre il posto auto è sito al piano interrato ove sono presenti, oltre ai posti auto relativi ad altra proprietà, la centrale termica ed altri vani tecnici»*. Il bene risulta libero da contratti di locazione;
- **Lotto 3:** riguarda *«quattro locali più servizi ad uso terziario (uffici) [...] di superficie in pianta pari a circa 123 mq a cui si aggiunge un posto auto di superficie in pianta pari a circa 12 mq. I locali ad uso ufficio si collocano al piano primo [del complesso immobiliare in esame], mentre il posto auto è sito al piano interrato, ove sono presenti, oltre ai posti auto relativi ad altra proprietà, la centrale termica ed altri vani tecnici»*. Il bene risulta libero da contratti di locazione;
- **Lotto 4:** riguarda *«tre locali più servizi ad uso terziario (uffici) [...] di superficie in pianta pari a circa 90 mq a cui si aggiunge un posto auto di superficie in pianta pari a circa 12 mq. I locali ad uso ufficio si collocano al piano primo [del complesso immobiliare in esame], mentre il posto auto è sito al piano interrato ove sono presenti, oltre ai posti auto relativi ad altra proprietà, la centrale termica ed altri vani tecnici»*. Si precisa che l'*asset* risulta occupato in forza di regolare contratto di locazione sottoscritto in data 30 aprile 2015. Il contratto risulta ad oggi 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;
- **Lotto 5:** riguarda *«otto locali ad uso terziario (uffici), più servizi [...] di superficie in pianta pari a circa 220 mq a cui si aggiungono due posti auto di superficie in pianta pari a circa 24 mq. I locali ad uso ufficio si collocano al secondo piano [del complesso immobiliare in oggetto], mentre i posti auto sono siti al piano interrato ove sono presenti, oltre ai posti auto relativi ad altra proprietà la centrale termica ed altri vani tecnici»*. Si precisa che l'*asset* risulta occupato in forza di regolare contratto di locazione sottoscritto in data 20 febbraio 2012. Il contratto

risulta ad oggi 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;

- **Lotto 6:** riguarda «otto locali ad uso terziario (uffici), più servizi [...] di superficie in pianta pari a circa 180 mq a cui si aggiunge un posto auto di superficie in pianta pari a circa 12 mq. I locali ad uso ufficio si collocano al piano terzo [del complesso immobiliare in oggetto], mentre il posto auto è sito al piano interrato ove sono presenti, oltre ai posti auto relativi ad altra proprietà, la centrale termica ed altri vani tecnici». Il bene risulta libero da contratti di locazione.

Con riguardo agli **aspetti di carattere tecnico** del presente bando, è opportuno precisare sin da ora quanto segue:

a) in esito ad un'operazione di frazionamento (effettuata dal tecnico Ing. Davide Gelati) volta a suddividere catastalmente il complesso immobiliare posto in vendita dal complesso immobiliare adiacente – già oggetto di distinta procedura competitiva, oggi conclusa – è stata generata una particella 204 attualmente soppressa ed accorpata alla particella 147. Allo stesso fine è stata altresì frazionata una particella di terreno – priva di valore, secondo le stime del tecnico della Procedura Prof. Ing. Tomaso Trombetti – originariamente individuata al Foglio 13, particella 356 del catasto dei terreni di Sassuolo. Tale area è stata frazionata, generando la particella n. 525 sub 1 ed è poi stata variata da area urbana a bene comune non censibile a tutti i subalterni riferibili alla particella 147;

b) la Curatela in accordo con il Prof. Tomaso Trombetti ha ritenuto non necessario un aggiornamento in ordine alla valutazione degli *assets* successivamente agli interventi catastali effettuati dall'Ing. Gelati in considerazione della circostanza che gli interventi medesimi si riferiscono a particelle prive di valore economico;

c) la definizione dei Lotti facenti parte del presente procedimento competitivo è stata effettuata tenendo conto della documentazione catastale agli atti; in particolare per quanto riguarda l'individuazione delle parti condominiali si è fatto riferimento all'elaborato planimetrico prot. MO0076368 del 3 ottobre 2019. Al piano interrato, da quanto riferito dai tecnici, risulta necessario rimuovere le divisioni murarie insistenti su parti comuni non censibili e sui posti auto censiti ai sub 12, 13 e 14; tale attività dovrà necessariamente essere in capo al soggetto aggiudicatario;

d) è escluso il diritto di prelazione spettante al conduttore *ex art. 38 l. n. 398/1978*, atteso che sussiste una «*incompatibilità ontologica tra [il diritto di prelazione] e la vendita forzata, [attesa] l'esigenza di non intralciare le finalità di tutela del ceto creditorio perseguite dalle procedure di smobilitazione coattiva del patrimonio del debitore, sia nell'ambito dell'esecuzione singolare che di quella collettiva*» (v. da ultimo Cass. Civ. n. 5069 del 29 marzo 2012; v. sul tema anche: Cass. Civ. n. 3298 del 30 maggio 1984; Cass. Civ. n. 2900 del 6 aprile 1990; Cass. Civ. n. 339 del 14 gennaio 1994 e Cass. Civ. n. 11225 del 16 dicembre 1996);

e) sempre con riguardo ai contratti di locazione, il perito della Procedura ha informato che il valore dei beni originariamente oggetto di contratto di locazione è il medesimo anche in assenza degli stessi; quanto ai contratti ad oggi in essere è onere dell'interessato di rivolgersi alla Curatela per ottenere tutte le informazioni del caso, alla luce di possibili nuove circostanze che potrebbero accadere nel periodo compreso tra la predisposizione del presente bando di gara e l'aggiudicazione dei beni.

Per una migliore identificazione del complesso immobiliare e dei Lotti facenti parte dello stesso si rinvia comunque alle perizie di stima redatte dal perito della Procedura, Prof. Ing. Tomaso Trombetti, datate 11 aprile 2019, nonché agli ulteriori documenti relativi agli interventi catastali effettuati dall'Ing. Davide Gelati, 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.

Si sottolinea inoltre, per ciascuna perizia, di prendere accurata visione del paragrafo “Corrispondenza tra identificazione catastale attuale e quanto oggetto di fallimento”, nel quale il perito ha riportato che *«appare necessario procedere ad opportuno accastamento»* degli assets.

Per qualsiasi chiarimento in ordine all'individuazione catastale dei beni, il sottoscritto Dott. Riccardo Bonetti (e-mail: bonetti@studiomandrioli.com) ed i tecnici della Procedura Prof. Ing. Tomaso Trombetti (tomaso.trombetti@unibo.it) e Ing. Davide Gelati (ing.gelatidavide@gmail.com) sono a completa disposizione degli interessati.

Da ultimo con riferimento alle **spese condominiali** si prega di rivolgersi allo scrivente per eventuali informazioni. Per l'esame del contenuto del bando di gara in ordine alle “Spese condominiali” ci si permette di rinviare al punto n. 11 del paragrafo rubricato “Ulteriori precisazioni”.

* * *

La procedura competitiva verrà svolta senza l'assistenza di alcun soggetto specializzato *ex art.* 107, primo comma, l. fall.

Si precisa che la Procedura competitiva che si terrà il giorno 8 gennaio 2021, è organizzata su due distinti livelli di aggregazione dei beni ed in particolare:

- il **primo livello di aggregazione dei beni** riguarda la vendita dell'intero complesso immobiliare in un **UNICO LOTTO**, al netto dei singoli Lotti già aggiudicati nei precedenti procedimenti competitivi, così individuato:

LOTTO A: prezzo base d'asta Euro 656.000, importo pari alla sommatoria dell'80% del “Prezzo da proporsi quale base d'asta” individuato dal perito della Procedura, Prof. Ing. Tomaso Trombetti, per i Lotti da 2 a 6. Per l'intero *asset* immobiliare – al netto dei Lotti già aggiudicati nei precedenti procedimenti competitivi – il perito ha invece individuato quale “valore di mercato” la somma di Euro 975.000;

- il **secondo livello di aggregazione dei beni** riguarda la vendita del complesso immobiliare – al netto dei Lotti già aggiudicati nei precedenti procedimenti competitivi – suddiviso in n. 5 Lotti distinti, così individuati:

LOTTO 2: prezzo base d'asta Euro 44.000 pari all'80% del "Prezzo da proporsi quale base d'asta" individuato dal perito della Procedura, Prof. Ing. Tomaso Trombetti, per il Lotto. Per tale bene il perito ha invece individuato quale "valore di mercato" la somma di Euro 65.000;

LOTTO 3: prezzo base d'asta Euro 116.000 pari all'80% del "Prezzo da proporsi quale base d'asta" individuato dal perito della Procedura, Prof. Ing. Tomaso Trombetti, per il Lotto. Per tale bene il perito ha invece individuato quale "valore di mercato" la somma di Euro 170.000;

LOTTO 4: prezzo base d'asta Euro 88.000 pari all'80% del "Prezzo da proporsi quale base d'asta" individuato dal perito della Procedura, Prof. Ing. Tomaso Trombetti, per il Lotto. Per tale bene il perito ha invece individuato quale "valore di mercato" la somma di Euro 130.000;

LOTTO 5: prezzo base d'asta Euro 256.000 pari all'80% del "Prezzo da proporsi quale base d'asta" individuato dal perito della Procedura, Prof. Ing. Tomaso Trombetti, per il Lotto. Per tale bene il perito ha invece individuato quale "valore di mercato" la somma di Euro 380.000;

LOTTO 6: prezzo base d'asta Euro 152.000 pari all'80% del "Prezzo da proporsi quale base d'asta" individuato dal perito della Procedura, Prof. Ing. Tomaso Trombetti, per il Lotto. Per tale bene il perito ha invece individuato quale "valore di mercato" la somma di Euro 230.000.

I predetti valori sono stati individuati dal Prof. Trombetti tenendo conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e della situazione occupazionale degli stessi.

* * *

CONDIZIONI DI VENDITA

A) presentazione delle offerte

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 **7 gennaio 2021** ⁽²⁾. 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 ciascun Lotto oggetto del procedimento competitivo ed in particolare:

- i) Euro 656.000 per il Lotto A, riguardante, come detto il primo livello di aggregazione dei beni oggetto del presente procedimento competitivo;
- ii) Euro 44.000 per il Lotto 2, , del secondo livello di aggregazione dei beni;

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

- iii) Euro 116.000 per il Lotto 3, del secondo livello di aggregazione dei beni;
- iv) Euro 88.000 per il Lotto 4, del secondo livello di aggregazione dei beni;
- v) Euro 256.000 per il Lotto 5, del secondo livello di aggregazione dei beni;
- vi) Euro 152.000 per il Lotto 6, del secondo livello di aggregazione dei beni.

Al suo interno l'offerta irrevocabile dovrà precisare sia il livello di aggregazione dei beni per la quale la stessa è stata proposta sia il Lotto per il quale la stessa viene formulata.

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 al procedimento competitivo.

La busta dovrà riportare esclusivamente la dicitura “*Fall.to Morotti Holding S.r.l. in liquidazione n. 142/2018 Tribunale di Modena, Curatore Dott. Riccardo Bonetti, asta dell'8 gennaio 2021*”, senza nessun'altra indicazione aggiunta.

L'offerta dovrà contenere:

- 1) l'offerta di acquisto (ferma ed irrevocabile per almeno 120 giorni) per il Lotto di interesse di proprietà del Fallimento dovrà specificare sia il livello di aggregazione dei beni per la quale la stessa è stata proposta sia il Lotto per il quale la stessa viene formulata. L'offerta dovrà altresì indicare il prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta per il Lotto di interesse, 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 dei documenti integrativi successivamente predisposti dall'Ing. Davide Gelati – e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto del Lotto 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: IT 87 P 0538767075000003007027) – ovvero apposito assegno circolare intestato al Fallimento – per un ammontare complessivo pari al 10% del prezzo base d'asta per il Lotto di interesse 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

B1) Apertura delle buste contenenti le offerte irrevocabili di acquisto

Alle ore 14.30 del giorno 8 gennaio 2021, 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 alle diverse gare competitive.

B2) Svolgimento delle gare relative ai Lotti facenti parte del secondo livello di aggregazione dei beni

In primo luogo il giorno 8 gennaio 2021, a partire dalle ore 15.30, innanzi al Curatore e al Notaio Antonio Nicolini, sempre presso lo Studio di questo ultimo sito in Via Vellani Marchi, n. 20, Modena (MO), verranno svolte, una dopo l'altra, le singole gare aventi ad oggetto i singoli Lotti facenti parte del secondo livello di aggregazione dei beni (Lotti da 2 a 6).

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, previa identificazione degli offerenti, al procedimento competitivo "da remoto", mediante l'utilizzo della piattaforma telematica "*Microsoft Teams*".

La vendita competitiva, per ciascun Lotto, si apre con un prezzo di partenza pari all'importo dell'offerta più alta fra quelle ricevute per il singolo Lotto.

Il rilancio minimo effettuabile dagli offerenti, per ciascun Lotto, è pari ad **Euro 2.000** (duemila/00); ciascun rilancio dovrà essere effettuato nel termine massimo di 2 minuti dal rilancio precedente.

L'aggiudicazione provvisoria di ciascun Lotto avverrà sulla base del maggior prezzo offerto per il Lotto medesimo.

Al termine dell'asta, in assenza di rilanci rispetto alle offerte pervenute, risulterà aggiudicatario provvisorio del Lotto oggetto di ciascun procedimento competitivo l'offerente che ha presentato l'offerta più alta in busta.

Per ciascun Lotto in caso di assenza di rilanci e di offerte di pari ammontare, risulterà aggiudicatario provvisorio del Lotto medesimo il titolare dell'offerta pervenuta per prima presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Modena.

B3) Svolgimento della gara relativa al Lotto A facente parte del primo livello di aggregazione dei beni (intero complesso immobiliare al netto dei Lotti già aggiudicati nei precedenti procedimenti competitivi)

In secondo luogo il giorno 8 gennaio 2021, a partire dalle ore 16.30, innanzi al Curatore e al Notaio Antonio Nicolini, sempre presso lo Studio di questo ultimo sito in Via Vellani Marchi, n. 20, Modena (MO), verrà svolto il procedimento competitivo avente ad oggetto il Lotto A del primo livello di aggregazione dei beni (intero complesso immobiliare al netto dei Lotti già aggiudicati nei precedenti procedimenti competitivi).

Anche in questo caso 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, previa identificazione degli offerenti, al procedimento competitivo "da remoto", mediante l'utilizzo della piattaforma telematica "*Microsoft Teams*".

La vendita competitiva si apre con un prezzo di partenza pari all'importo dell'offerta più alta fra quelle ricevute per il Lotto avente ad oggetto il primo livello di aggregazione dei beni (Lotto A).

Il rilancio minimo effettuabile dagli offerenti, per il Lotto in esame, 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 Lotto avverrà sulla base del maggior prezzo offerto per il Lotto medesimo.

Al termine dell'asta, in assenza di rilanci rispetto alle offerte pervenute, risulterà aggiudicatario provvisorio del Lotto oggetto del procedimento competitivo 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 Lotto medesimo il titolare dell'offerta pervenuta per prima presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Modena.

B4) L'individuazione dell'aggiudicatario ovvero degli aggiudicatari

Una volta concluse le gare aventi ad oggetto i singoli Lotti facenti parte del secondo livello di aggregazione dei beni e del Lotto A (primo livello di aggregazione dei beni), la Curatela provvederà a confrontare la sommatoria dei prezzi di aggiudicazione provvisoria dei singoli Lotti facenti parte del secondo livello di aggregazione dei beni, con il prezzo di aggiudicazione del Lotto A (primo livello di aggregazione dei beni).

Qualora il prezzo di aggiudicazione provvisoria del Lotto A sia pari o superiore alla sommatoria dei prezzi di aggiudicazione provvisoria dei beni organizzati nel secondo livello di aggregazione, prevarrà l'offerta vincitrice del procedimento competitivo avente ad oggetto il Lotto A.

Qualora invece il prezzo di aggiudicazione provvisoria del Lotto A sia minore della sommatoria dei prezzi di aggiudicazione provvisoria dei beni organizzati nel secondo livello di aggregazione, prevarranno le offerte di questi ultimi.

L'aggiudicazione avverrà sulla base dell'unico criterio del maggior prezzo offerto.

Si precisa che una volta individuato l'aggiudicatario (aggiudicatari) provvisorio della procedura competitiva, e verificata l'assenza di offerte migliorative ai sensi del dell'art. 107, quarto comma, l. fall. – che dovranno pervenire 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. A seguito di tale *iter* previsto dalla Legge fallimentare l'aggiudicazione potrà considerarsi definitiva.

C) Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

- 1) Pagamenti - L'aggiudicatario (aggiudicatari) 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 dei Lotti secondo modalità e accordi intervenuti con la Curatela.

Il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire mediante bonifico bancario intestato al Fallimento Morotti Holding S.r.l. in liquidazione, da effettuarsi sul conto corrente intestato alla Procedura (IBAN: IT 87 P 0538767075000003007027), o tramite assegno circolare non trasferibile intestato al Fallimento Morotti Holding S.r.l. in liquidazione da depositare presso lo studio del Curatore.

Entro il medesimo termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario (ovvero gli aggiudicatari) 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;

- 2) Trasferimento della proprietà - Il Notaio Dott. Antonio Nicolini si occuperà, una volta versato interamente il prezzo da parte dell'aggiudicatario definitivo (aggiudicatari), della predisposizione della bozza del decreto (decreti) 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 18 gennaio 2021;
- 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 (aggiudicatari), 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 incombente, qualora fosse richiesto;
- 5) **Regolarità urbanistica e altre disposizioni** - Per quanto riguarda la situazione urbanistica degli *assets* posti in vendita si avverte l'aggiudicatario (ovvero gli aggiudicatari) 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 e dei suoi Organi;
- 6) **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** - I Lotti oggetto del procedimento competitivo sono venduti liberi 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) ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti – anche qualora non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla Procedura – 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 notarili, gli onorari notarili, 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 dei Lotti 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 dei Lotti dovrà essere interamente sostenuto dalla parte acquirente;
 - 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) **Spese condominiali** - L'aggiudicatario (aggiudicatari) sarà tenuto in solido, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., al pagamento delle spese condominiali arretrate relative all'anno in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente;
 - 12) **Consegna** - I Lotti facenti parte del complesso immobiliare oggetto del procedimento competitivo verranno consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Per qualsiasi informazioni in ordine allo stato occupazionale dei beni è onere dell'interessato di rivolgersi alla Curatela per ottenere tutte le informazioni del caso;
 - 13) **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 dei Lotti oggetto del presente procedimento competitivo.

Si precisa, ancora una volta, che la vendita dei Lotti facenti parte del presente esperimento di vendita sono da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova"; l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni allo stesso aggiudicati.

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", così come disposto dall'Ill.mo Signor Giudice delegato alla Procedura nell'ambito del provvedimento autorizzativo *ex art. 104-ter*, nono comma, l. fall. di data 15 ottobre 2020.

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: *f142.2018modena@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 4 dicembre 2020

Il Curatore fallimentare

Dott. Riccardo Bonetti

