

**REGOLAMENTO PER LA VENDITA DI IMMOBILI DI PROPRIETA' DEL SIG. FERRI  
LUCIANO IN ESECUZIONE DEL CONCORDATO PREVENTIVO DI  
GRUPPO ALIMENTA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**

**1. OGGETTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA**

Il Regolamento ha a oggetto la vendita degli immobili descritti al successivo art.2 di proprietà del sig. Ferri Luciano, segregati a favore e beneficio della massa dei creditori di Gruppo Alimenta s.r.l. con vincolo di destinazione ex art. 2645 ter CC, per atto pubblico del Notaio Valentina Rubertelli in data 5 luglio 2012, rep. N.41461/11447.

La vendita è effettuata in esecuzione del concordato preventivo n.29/2012 R.G. del Tribunale di Modena proposto da Gruppo Alimenta S.r.l. in liquidazione e omologato in via definitiva con decreto del Tribunale di Modena in data 18 ottobre 2013.

**2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili posti in vendita sono ricompresi in un unico lotto avente ad oggetto la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari facenti parte del complesso sito in Castelnuovo Rangone (MO) alla Via Prampolini n. 2 e Via Della Repubblica n. 23 e precisamente:

Descrizione degli immobili	Identificativi catastali
<b>appartamento</b> posto al piano PRIMO, composto da ingresso, cucina, sala, w.c., tre camere da letto e balcone. Dimensioni ca. mq. 122,03	foglio <b>22</b> , particella <b>149</b> , sub <b>14</b> , via C. Prampolini N. 2, piano 1, cat. A2, classe 3, vani 6, R.C. Euro 542,28
<b>appartamento</b> posto al piano SECONDO, composto da ingresso, cucina, w.c., quattro camere da letto e balcone. Dimensioni ca. mq. 122,03	foglio <b>22</b> , particella <b>149</b> , sub <b>16</b> , via C. Prampolini N. 2, piano 2, cat. A2, classe 3, vani 6, R.C. Euro 542,28
<b>appartamento</b> posto al piano TERRA, composto da corridoio, cucina, soggiorno/pranzo, studio/letto, due bagni, disimpegno e una camera da letto. Dimensioni ca. mq. 117,13	foglio <b>22</b> , particella <b>149</b> , sub <b>29</b> , via C. Prampolini N. 2, piano T, cat. A2, classe 3, vani 5,5, R.C. Euro 497,09
<b>appartamento</b> posto al piano PRIMO, composto da ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, w.c., stanza armadi, due camere da letto e terrazzo. Dimensioni ca. mq. 135,23	foglio <b>22</b> , particella <b>149</b> , sub <b>30</b> , via C. Prampolini N. 2, piano 1, cat. A2, classe 3, vani 6,5, R.C. Euro 587,47
<b>appartamento</b> posto al piano SECONDO, composto da ingresso, cucina, bagno, disimpegno, soggiorno, tre quattro camere da letto e balcone. Dimensioni ca. mq. 139,02	foglio <b>22</b> , particella <b>149</b> , sub <b>31</b> , via C. Prampolini N. 2, piano 2, cat. A2, classe 3, vani 6, R.C. Euro 542,28
<b>appartamento</b> sviluppatosi su di un piano TERZO, composto da ingresso, cucina, bagno, tre camere da letto, soggiorno, disimpegno e balcone e su di un piano QUARTO composto da due disimpegni e cinque soffitte. Dimensioni ca. mq. 139,02	foglio <b>22</b> , particella <b>149</b> , sub <b>35</b> , via C. Prampolini N. 2, 17 piano 3-4, cat. A2, classe 3, vani 10,5, R.C. Euro 948,99
<b>autorimessa pertinenziale</b> posta al piano SEMINTERRATO Dimensioni ca. mq. 45,00	foglio <b>22</b> , particella <b>149</b> , sub <b>22</b> , via C. Prampolini N. 2, piano S1, cat. C6, classe 7, mq. 38, R.C. Euro 105,98
<b>autorimessa pertinenziale</b> posta al piano SEMINTERRATO. Dimensioni ca. mq. 40,00	foglio <b>22</b> , particella <b>149</b> , sub <b>23</b> , via C. Prampolini N. 2, piano S1, cat. C6, classe 7, mq. 34, R.C. Euro 94,82
<b>autorimessa pertinenziale</b> posta al piano TERRA Dimensioni ca. mq. 26,00	foglio <b>22</b> , particella <b>149</b> , sub <b>24</b> , via della Repubblica N. 23, piano T, cat. C6, classe 8, mq.

	22, R.C.Euro 70,44
<b>autorimessa pertinenziale</b> posta al piano TERRA Dimensioni ca. mq. 26,00	foglio <b>22</b> , particella <b>149</b> , sub <b>25</b> , via della Repubblica N. 23, piano T, cat. C6, classe 8, mq. 23, R.C.Euro 73,65
<b>autorimessa pertinenziale</b> posta al piano TERRA Dimensioni ca. mq. 26,00	foglio <b>22</b> , particella <b>149</b> , sub <b>26</b> , via della Repubblica N. 23, piano T, cat. C6, classe 8, mq. 22, R.C.Euro 70,44
<b>autorimessa pertinenziale</b> posta al piano TERRA Dimensioni ca. mq. 27,00	foglio <b>22</b> , particella <b>149</b> , sub <b>27</b> , via della Repubblica N. 23, piano T, cat. C6, classe 8, mq. 22, R.C.Euro 70,44
<b>Pertinenze e soffitte comuni</b>	mapp 149 sub 10 – via Prampolini n. 2 – piano S1-T-1-2-3-4 – BCNC locale tecnico, portico, ripostigli, disimpegni, ingresso, vano scala, soffitte comuni ai sub. 14,16, 22, 23, 29, 30, 31, 35 del mappale 149.

Con riferimento alla situazione occupazionale, si precisa che alla data attuale risultano locate le seguenti unità abitative con annesse pertinenze:

<b>Identificativi catastali</b>	<b>Scadenza</b>	<b>Canone annuo</b>
foglio 22, particella 149, sub 14	31/03/2022	7.800,00
foglio 22, particella 149, sub 16	31/08/2020	6.816,00
foglio 22, particella 149, sub 30	31/08/2020	6.192,00
foglio 22, particella 149, sub 31	31/10/2019	6.000,00
foglio 22, particella 149, sub 35	31/12/2021	4.650,00

### 3. CONDIZIONI DELLA VENDITA

Il prezzo base della vendita di tutti gli immobili, ricompresi in un unico lotto, è determinato sulla base della valutazione effettuata dal Geometra Luigi Parrillo in data 14/12/2012, come indicato, nel dettaglio, nella seguente tabella:

<b>Identificativi catastali</b>	<b>Prezzo</b>
foglio 22, particella 149, sub 14	219.600,00
foglio 22, particella 149, sub 16	219.600,00
foglio 22, particella 149, sub 29	198.900,00
foglio 22, particella 149, sub 30	202.500,00
foglio 22, particella 149, sub 31	236.300,00
foglio 22, particella 149, sub 35	236.300,00
foglio 22, particella 149, sub 22	36.000,00
foglio 22, particella 149, sub 23	32.000,00
foglio 22, particella 149, sub 24	23.400,00
foglio 22, particella 149, sub 25	23.400,00
foglio 22, particella 149, sub 26	23.400,00
foglio 22, particella 149, sub 27	23.400,00
Soffitte (sub 35)	91.800,00
Soffitte comuni	11.900,00
<b>Totale</b>	<b>1.578.500,00</b>
Riduzione 25% (per occupazione immobile)	-394.625,00
<b>Prezzo stimato unico lotto</b>	<b>1.183.875,00</b>

La vendita è fatta a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità - ivi compresi ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, o derivanti da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o d'impianti - per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti - non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta.

Tutti gli oneri fiscali e notarili relativi al trasferimento della proprietà degli immobili oggetto della vendita sono a completo carico degli acquirenti.

Per qualsiasi informazione relativa alla descrizione dei beni, alla loro identificazione catastale, alla loro valutazione e per ogni approfondimento, anche sotto il profilo edilizio e urbanistico, si rinvia alla relazione tecnico estimativa redatta dal geom. Luigi Parrillo in data 14/12/2012 (la "**Perizia**").

Con particolare riferimento ai gravami esistenti si precisa che gli immobili posti in vendita sono gravati dalle ipoteche indicate nell'allegata Ispezione Ipotecaria (**l'Ispezione Ipotecaria**). Contestualmente al rogito e all'incasso dell'intero prezzo, l'istituto di credito ipotecario presterà il consenso alla cancellazione delle ipoteche gravanti sugli immobili.

Eventuali adeguamenti degli immobili alle normative vigenti saranno a carico dell'acquirente, che ne sopporterà qualsiasi rischio, responsabilità e onere, con esonero del venditore da qualsiasi garanzia o onere al riguardo.

Ulteriori chiarimenti potranno essere richiesti al Liquidatore Giudiziale Dott. Cristian Tagliaferri, Dottore Commercialista con Studio sito in Reggio Emilia, Via Pansa n.21, tel. 0522.518255, fax 0522.515177, e-mail [cristian.tagliaferri@tagliaferrieassociati.it](mailto:cristian.tagliaferri@tagliaferrieassociati.it), PEC [tagliaferri.cristian@legalmail.it](mailto:tagliaferri.cristian@legalmail.it) precisandosi che gli immobili potranno essere visionati previa richiesta da inviare in forma scritta, via fax o via e-mail, all'indirizzo del Liquidatore Giudiziale. La visita degli immobili potrà aver luogo esclusivamente alla presenza del Liquidatore Giudiziale o di soggetto da lui delegato in giornate da convenirsi.

#### **4. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Ciascuna offerta dovrà essere redatta in carta semplice.

Le offerte dovranno pervenire perentoriamente **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 28 gennaio 2019**, tramite posta o, previo appuntamento, mediante consegna diretta "a mano" presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari, c/o Tribunale di Reggio Emilia, Via Avvenire Paterlini n. 1, piano terra (tel. 0522.271642 fax.0522.231000).

Non sarà ritenuta valida alcuna offerta presentata oltre il termine perentorio di scadenza o in luogo diverso da quello sopra indicato.

Non sono ammesse altre forme di presentazione dell'offerta.

Il recapito dell'offerta resta a esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, questa non giunga a destinazione nei termini prescritti. In tal caso faranno fede esclusivamente le registrazioni eseguite dal Notaio all'atto del ricevimento del plico. Nulla potrà essere imputato al Notaio per il ritardo o la mancata consegna dell'offerta.

Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine perentorio di presentazione, anche indipendentemente dalla volontà dell'offerente ed anche se spediti prima del termine medesimo; ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale dell'agenzia accettante. Tali plichi non verranno aperti e verranno considerati come non consegnati, ai fini dell'espletamento della procedura competitiva.

L'offerta dovrà essere contenuta in un unico plico chiuso sigillato, sui lembi di chiusura, con ceralacca o con striscia di carta incollata o nastro adesivo, o con equivalenti strumenti idonei a garantire la sicurezza contro eventuali manomissioni, recante a pena di esclusione soltanto il riferimento: "**GRUPPO ALIMENTA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**" – *Offerta di partecipazione a procedura competitiva per l'acquisto di Immobili del sig. Ferri Luciano del giorno 29 gennaio 2019.*

#### **5. CONTENUTO DELL'OFFERTA**

L'offerta dovrà indicare il nome, cognome, data, luogo di nascita, domicilio e codice fiscale, nel caso in cui l'offerente sia una persona fisica, ovvero la denominazione o ragione sociale, sede legale, capitale sociale, codice fiscale, partita IVA e contenere il certificato di iscrizione rilasciato dal Registro Imprese della Camera

di Commercio, nel caso in cui l'offerente sia una società, e dovrà precisare il prezzo offerto non inferiore al prezzo base.

La busta dovrà anche contenere, a pena di esclusione, anche la seguente documentazione:

- dichiarazione contenente l'obbligo dell'acquirente di corrispondere al Liquidatore Giudiziale il prezzo per l'acquisto degli immobili secondo le modalità e i termini di pagamento indicati nel presente Regolamento;
- dichiarazione contenente l'obbligo dell'acquirente di corrispondere al Notaio, al momento della stipula del contratto di compravendita, tutte le imposte e oneri notarili relativi al trasferimento della proprietà degli immobili;
- dichiarazione che si tratta espressamente di offerta di acquisto irrevocabile ex art. 1329 c.c. e vincolante per l'offerente per il periodo di 60 giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- dichiarazione espressa di accettazione degli immobili come visti e piaciuti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come descritto nel presente Regolamento e nella Perizia;
- nome, numero di telefono, indirizzo e, se disponibile, indirizzo e-mail e di posta elettronica certificata e/o numero di fax ai quali si desidera ricevere eventuali comunicazioni;
- copia del presente Regolamento, siglato in ogni pagina e sottoscritto per esteso in calce nell'ultima pagina, ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste.

Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

Ciascuna offerta dovrà essere accompagnata, a pena di inammissibilità, da un deposito d'importo pari al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di cauzione, costituito e giustificato dalla ricevuta di versamento, mediante disposizione di bonifico a credito del c/c bancario n. 010000004264 intestato a GRUPPO ALIMENTA S.r.l. in liquidazione c/o CREDEM – IBAN: IT96 E030 3266 8200 1000 0004 264

Sarà scartata, rendendo inammissibile l'offerta alla quale si riferisce, la ricevuta del bonifico che non recherà l'indicazione del codice CRO, ovvero la ricevuta di bonifico che indichi una valuta per il beneficiario di data posteriore a quella dell'ultimo giorno per la consegna dell'offerta.

Le cauzioni verranno restituite mediante bonifico ai soggetti non aggiudicatari, sul conto corrente che ciascuno dovrà necessariamente indicare, entro quindici giorni lavorativi successivi alla data dell'aggiudicazione.

La cauzione costituita dal soggetto aggiudicatario verrà imputata in conto prezzo, al momento della stipula del contratto di compravendita, ovvero sarà incamerata a titolo di penale ai sensi di legge, fatto salvo in ogni caso il maggior danno, in caso di successivo mancato versamento del prezzo.

## **6. APERTURA DELLE BUSTE CONTENENTI LE OFFERTE - PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE**

**L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Notaio delegato il giorno 29 gennaio 2019 alle ore 19.00 nei locali del Tribunale di Reggio Emilia (aula n.5 – primo piano).**

il Notaio, alla presenza del Liquidatore Giudiziale e degli offerenti, procederà all'apertura dei plichi contenenti le offerte e alle operazioni successive necessarie a giungere all'aggiudicazione degli immobili. Ciascun soggetto che avrà presentato un'offerta avrà l'onere di presenziare, direttamente o tramite proprio delegato con procura speciale notarile, all'apertura dei plichi e delle offerte.

L'espletamento della Procedura si articolerà nelle seguenti fasi:

- il Notaio procederà alla verifica della tempestività della ricezione dei plichi pervenuti e della loro integrità e verificherà l'ammissibilità dell'offerta accertando che contenga la documentazione indicata al precedente art.5, provvedendo ad escludere eventuali offerte inammissibili;
- il Notaio darà lettura del prezzo offerto per l'acquisto degli immobili e provvederà alla stesura di apposito verbale di tutte le operazioni ed attività della procedura competitiva di vendita.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non abbia presenziato alla procedura di aggiudicazione, sarà onere del Liquidatore Giudiziale dargliene comunicazione a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento entro i tre giorni lavorativi successivi.

In caso di pluralità di offerte valide, il Notaio inviterà gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, che sarà

effettuata subito dopo l'apertura delle buste e si svolgerà secondo le modalità che saranno stabilite dal Notaio. Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, gli immobili saranno aggiudicati al miglior offerente.

#### **7. STIPULA DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA**

Il contratto di compravendita degli immobili sarà stipulato per atto pubblico entro 45 giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel termine che verrà stabilito dal Liquidatore Giudiziale all'atto dell'aggiudicazione.

Il prezzo dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione all'atto della stipula dell'atto pubblico, previa imputazione in conto prezzo di quanto già versato a titolo di deposito cauzionale.

Tutte le spese, tasse ed imposte sono a carico dell'aggiudicatario, ivi compresi gli onorari notarili per l'atto di trasferimento.

#### **8. INADEMPIMENTO DELL'AGGIUDICATARIO**

Gli immobili aggiudicati all'offerente saranno venduti nello stato di fatto e di diritto esistente, con le relative accessioni e pertinenze, diritti e obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi, senza garanzie da parte del venditore.

Grava su ciascun soggetto che presenti offerte, l'onere di prendere preventiva e accurata visione degli immobili e di tutta la documentazione ad essi inerente.

Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita degli immobili per fatto non imputabile all'aggiudicatario la sua offerta resterà valida e vincolante fino alla scadenza del termine di irrevocabilità dell'offerta, di cui all'art.5.

Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita degli immobili per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e il Liquidatore Giudiziale avrà diritto di incamerare la cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno. In tale caso, il Liquidatore Giudiziale potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta d'importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

#### **9. DISPOSIZIONI FINALI**

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico *ex art. 1336 codice civile*. Esso, inoltre, non comporta per GRUPPO ALIMENTA S.r.l. in liquidazione alcun obbligo o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti sino al momento della comunicazione dell'aggiudicazione e per questi ultimi alcun diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo o prestazione.

Qualora una o più clausole del presente Regolamento siano dichiarate o da considerarsi invalide e/o inefficaci, le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge.

Il trattamento dei dati inviati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni della normativa sulla privacy vigente. Il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti degli offerenti e della loro riservatezza; il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare alla procedura, nonché il corretto svolgimento della medesima. Il titolare dei trattamenti dei dati sarà il Liquidatore Giudiziale.

La sottoscrizione del presente Regolamento da parte dei soggetti interessati varrà altresì quale consenso al trattamento dei dati per le finalità e secondo le modalità sopra descritte.

Il Liquidatore Giudiziale di GRUPPO ALIMENTA S.r.l. IN LIQUIDAZIONE  
(Dott. Cristian Tagliaferri)

