

Liquidazione giudiziale Felmar S.r.l. (42/2023)

Tribunale: Modena

Giudice delegato: Dott.ssa Camilla Ovi

Curatore: Dott. Andrea Monari

**INVITO ALLA FORMULAZIONE DI OFFERTE
PER L'ACQUISTO DI UN
COMPLESSO IMMOBILIARE
DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ' FELMAR S.R.L.
IN LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

Contatti Curatore

Telefono: 059-776925

Indirizzo e-mail: monari@studiomandrioli.com

Pec: lg42.2023modena@pecliquidazionigiudiziali.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI
Liquidazione giudiziale Felmar S.r.l. n. 42/2023
Giudice delegato: Dott.ssa Camilla Ovi
Curatore fallimentare: Dott. Andrea Monari

* * *

**AVVISO DI VENDITA DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ DELLA
SOCIETÀ FELMAR S.R.L. IN LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

* * *

La procedura di liquidazione giudiziale di Felmar S.r.l. rende noto che – in esecuzione del Programma di Liquidazione, approvato dagli Organi della Procedura – intende procedere alla vendita in un unico lotto del complesso immobiliare sito in Soliera (MO), Via Vivaldi n. 61 di proprietà di Felmar S.r.l., ed invita chiunque fosse interessato a partecipare alla procedura competitiva ex art. 216 CCII a presentare un'apposita domanda irrevocabile nel rispetto del presente bando, tenendo nondimeno in considerazione le modalità di seguito descritte.

Si comunica che il presente bando verrà pubblicato integralmente sul Portale delle Vendite Pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia, sul sito www.ilcaso.it, nonché sul sito www.fallimentimodena.com.

1) OGGETTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA

1.1 La presente procedura competitiva ha per oggetto la cessione al miglior offerente in un unico lotto del complesso immobiliare di proprietà di Felmar S.r.l. consistente in un fabbricato industriale su due livelli, con destinazione D/7 oltre alle corti esclusive. Di seguito si fornisce l'identificazione catastale del predetto complesso immobiliare:

Capannone e area esclusiva: Foglio 41 Particella 298 Sub 7 Categoria D/7 Rendita 9.444,00

La predetta particella è graffiata con il mappale 207 sub 2

Area urbana BNC di mq. 70: Foglio 41 Particella 298 Sub 2

Area urbana di mq. 30: Foglio 41 Particella 208 Sub 2 Categoria F/1

Il complesso immobiliare è condotto in locazione dalla società Tema S.r.l. in forza di contratto del 18 febbraio 2021 (allegato *sub* 1).

Il contratto prevede fra gli altri:

- i) una durata dello stesso di sei anni a decorrere dal 1° novembre 2021, con tacita rinnovazione, alle medesime condizioni qualora non sopravvenga disdetta da comunicarsi almeno 12 mesi prima della scadenza fissata al 31 ottobre 2027 mediante raccomandata;
- ii) un canone di locazione di Euro 20.000, oltre I.v.a. di legge, annui, da pagarsi in 12 rate mensili anticipate. Il contratto prevede altresì a decorrere dal secondo anno

l'aggiornamento nella misura del 100% delle variazioni accertate dall'Istat dell'indice medio dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatesi nei 12 mesi precedenti la scadenza annuale della locazione;

- iii) il deposito cauzionale di Euro 5.000 (cinquemila/00) versato dalla conduttrice a titolo di deposito cauzionale che verrà restituito al termine della locazione previa verifica delle condizioni dell'immobile e sempre che la conduttrice abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal contratto e dalle leggi vigenti;
- iv) che il mancato o il ritardato pagamento anche parziale del canone di locazione entro i termini di 20 giorni dalla scadenza convenuta, legittimerà il Locatore a richiedere la risoluzione del contratto.

1.2 Si dà atto che il complesso immobiliare è stato oggetto di perizia di stima – allegato *sub* 2 alla presente – redatta dal Geom. Luca Righi che ha stimato in Euro 594.000 il suo valore.

1.3 La vendita oggetto del presente procedimento competitivo deve considerarsi come forzata e quindi non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.

1.4 L'aggiudicatario pertanto rinuncia a sollevare eccezioni di qualsiasi natura e/o titolo, nonché ad esercitare qualsivoglia azione o pretesa finalizzata al risarcimento del danno o alla riduzione del prezzo di cessione, esonerando la Procedura, gli organi di questa e Felmar S.r.l. in liquidazione giudiziale da qualsiasi responsabilità per la eventuale difformità, vizi o minusvalenze dell'oggetto della vendita.

Per una migliore identificazione del complesso immobiliare si rinvia alla perizia di stima redatta dal perito della Procedura declinando ogni responsabilità di mancata informazione da parte dei soggetti interessati.

2) PREZZO BASE D'ASTA E PREZZO DI RISERVA PER LA PRESENTAZIONE DI UN'OFFERTA

Tenuto conto che si è svolto un primo esperimento di vendita andato deserto, nel rispetto del Programma di Liquidazione approvato dagli Organi della Procedura, il prezzo base d'asta del presente esperimento di vendita è fissato in Euro 475.200 (quattrocentosettantacinquemiladuecento/00), importo corrispondente al valore di stima individuato dal tecnico della Procedura con un ribasso pari al 20%. Detto prezzo dovrà essere maggiorato delle imposte di legge, dei costi di trasferimento e di qualsiasi altro onere legato alla cessione ed al trasferimento dell'immobile. Dettò ciò resta fermo il

dettato di cui all'art. 216, settimo comma, CCII secondo cui *«le offerte di acquisto sono efficaci anche se inferiori di non oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di cui al comma 5 o nell'ordinanza di vendita»*. **È quindi possibile per l'interessato formulare un'offerta inferiore di non oltre un quarto al prezzo base d'asta di Euro 475.200 e pertanto pari ad Euro 356.400, oltre imposte di legge, costi di trasferimento e qualsiasi altro onere legato alla cessione ed al trasferimento dell'immobile.**

3) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

3.1 I soggetti interessati a partecipare alla presente procedura competitiva dovranno far pervenire le proprie offerte presso lo Studio del Curatore sito in Vignola (MO) in Via per Spilamberto n. 1631, in plico chiuso, recante sulla busta l'indicazione "Liquidazione giudiziale Felmar S.r.l. – Vendita Immobile di Soliera" contenente:

- 1) l'offerta di acquisto (ferma ed irrevocabile per almeno 60 giorni) per il compendio immobiliare posto in vendita che dovrà indicare il prezzo offerto (il quale non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta). 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 utilizzato il modello che si allega *sub* 3);
- 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 dell'immobile 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 a Liquidazione Giudiziale Felmar S.r.l. con IBAN IT 36 I 05387 67075 000003854251 – BIC (codice Swift) BPMOIT22XXX, acceso presso la Filiale di Vignola di BPER Banca S.p.a. per un ammontare complessivo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di deposito cauzionale di cui si dirà al successivo paragrafo 3.3.
- 9) la dichiarazione dell'offerente di aver preso visione e di essere a conoscenza di tutte le condizioni riportate nel presente avviso (dichiarazione da rendersi su modello conforme a quello predisposto dalla Curatela ed allegato *sub* 4 al presente avviso).

3.2 Non saranno ammesse offerte presentate con modalità differenti da quelle indicate nel presente bando.

Non saranno ammesse offerte parziali, nemmeno nel caso di presentazione di offerta congiunta formulata da più soggetti, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o incomplete.

Non saranno altresì ammesse offerte per persone, società o enti da nominare, né sarà consentita la cessione dell'aggiudicazione.

Si precisa inoltre che qualora l'offerente dovesse ritirarsi per qualsiasi ragione, ciò comporterà l'esclusione dalla gara e la perdita del deposito cauzionale di cui al successivo paragrafo 3.3) salvo il maggior danno.

3.3 I partecipanti dovranno, a pena di esclusione dalla procedura competitiva, versare un deposito cauzionale infruttifero pari al 10% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a Liquidazione Giudiziale Felmar S.r.l. con IBAN IT 36 I 05387 67075 000003854251 – BIC (codice Swift) BPMOIT22XXX, acceso presso la Filiale di Vignola di BPER Banca S.p.a.

Si precisa che il deposito cauzionale infruttifero versato dai partecipanti alla procedura competitiva che non risulteranno aggiudicatari verrà restituito, previa emissione da parte del Giudice delegato del mandato di pagamento di cui all'art. 131 CCII, che la Curatela si impegna a richiedere entro il termine di dieci giorni dall'avvenuta aggiudicazione dell'immobile.

Diversamente, il deposito cauzionale infruttifero versato dal soggetto che risulterà aggiudicatario della procedura competitiva:

- i) sarà computato in conto prezzo all'atto del pagamento del prezzo di aggiudicazione dell'immobile, ovvero
- ii) sarà trattenuto a titolo di risarcimento del danno dalla Procedura in caso di mancato adempimento da parte dell'aggiudicatario.

3.4 Per partecipare alla procedura competitiva i soggetti interessati dovranno far pervenire, in plico chiuso, le buste denominate “Domanda di partecipazione” ed “Offerta economica” entro e non oltre il termine perentorio delle ore 12.00 del giorno 19 aprile 2024 presso l’ufficio del Curatore a Vignola (MO) in Via per Spilamberto n. 1631. Della data e dell’ora di deposito faranno fede la data e l’ora apposte dal personale addetto, il quale dovrà riportare sul plico depositato il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione.

3.5 Non saranno prese in considerazione le offerte pervenute oltre il suddetto termine.

4) SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA

4.1 Alle ore 15.00 del giorno 19 aprile 2024, presso l’ufficio della Curatela in Vignola (MO) Via per Spilamberto n. 1631, il Curatore, assistito da un collaboratore di studio, procederà all’apertura delle buste depositate da ciascun soggetto interessato.

Il Curatore condurrà una valutazione comparativa in ordine alle offerte ricevute e che risulteranno conformi a quanto previsto dal presente Regolamento di vendita. Si precisa che le offerte ricevute verranno valutate sulla base dell’unico parametro di comparabilità costituito dal miglior prezzo offerto.

4.2 Qualora venga presentata un’unica offerta ritenuta valida, e questa sia almeno pari ad un valore non inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d’asta come definito al paragrafo 2 si procederà all’immediata individuazione dell’aggiudicatario della procedura competitiva.

Diversamente, nel caso in cui vengano presentate più offerte ritenute valide, e comunque non inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base d’asta come definito al paragrafo 2, sarà indetta una gara al rialzo fra i suddetti soggetti, a partire dalla maggiore delle offerte economiche ricevute, con rilanci minimi di Euro 5.000 da effettuarsi nel termine massimo di due minuti. L’aggiudicazione provvisoria dell’immobile avverrà sulla base del maggior prezzo offerto.

Al termine dell’asta, in assenza di rilanci rispetto alle offerte pervenute, risulterà aggiudicatario provvisorio dell’immobile 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 dell’immobile il titolare dell’offerta pervenuta per prima presso l’ufficio della Curatela.

4.3 Il verbale d’asta non ha valore di contratto preliminare. Gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula dell’atto notarile di compravendita, che avverrà, nei termini precisati al paragrafo 5 che segue.

4.4 Una volta individuato l'aggiudicatario provvisorio della procedura competitiva, il Curatore provvederà ad informare gli Organi superiori della Procedura nel rispetto del disposto di cui all'art. 216, nono comma, CCII. L'aggiudicazione diverrà definitiva secondo le disposizioni dettate dall'art. 217, primo comma, CCII.

5) CESSIONE DELL'IMMOBILE E PAGAMENTO DEL PREZZO

5.1 L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo del prezzo offerto a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura entro sessanta giorni dalla data di aggiudicazione.

La stipula dell'atto di vendita verrà concordata fra l'aggiudicatario ed il Curatore ed avverrà successivamente all'integrale pagamento del saldo prezzo e dell'importo dovuto per imposte, presso il Notaio, con Studio nella Provincia di Modena, individuato dall'aggiudicatario, cui competeranno tutti i costi di trasferimento. La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto in perizia e nella Scheda tecnica del cespite), saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal rogito notarile.

5.2 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.

Nel rispetto del dettato di cui all'art. 217, secondo comma, CCII, la cancellazione potrà essere effettuare solamente a seguito dell'ordine emesso dal Giudice delegato – a mezzo di decreto – e solo a seguito dell'eseguita vendita e della riscossione integrale del prezzo. La cancellazione avrà ad oggetto le iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché le trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo.

5.3 In ipotesi di inadempimento dell'aggiudicatario all'obbligo di pagamento del saldo del prezzo, delle spese o delle imposte a suo carico, egli decadrà dall'aggiudicazione e l'aggiudicatario perderà la somma versata a titolo di cauzione. In tal caso il Giudice delegato, nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte ed abbia avuto luogo la gara innanzi al medesimo, dichiarerà aggiudicatario del lotto unico oggetto del presente bando colui che nel corso della gara avrà offerto il pagamento del secondo miglior corrispettivo, il tutto fermo restando quanto previsto dal presente paragrafo 5).

6) ULTERIORI PRECISAZIONI

6.1 L'aggiudicazione non comporterà per la Procedura, per la Curatela e per Felmar S.r.l. in liquidazione giudiziale alcun obbligo di stipulazione dell'atto e non determinerà per l'aggiudicatario alcun

affidamento, né alcun diritto al risarcimento danni in caso di mancata stipulazione per cause non dipendenti dalla Procedura medesima. Inoltre resta salva la possibilità per il Giudice delegato, di sospendere la Gara ai sensi dell'art. 217 CCII.

6.2 L'acquirente dovrà provvedere a proprie cure e spese a volturare a proprio favore le autorizzazioni e le concessioni di qualsiasi natura inerenti l'immobile, nonché i contratti in corso con Pubbliche Amministrazioni e terzi in genere, nessuno escluso, facendosi esclusivo carico altresì di verificare preventivamente la sussistenza dei necessari presupposti oggettivi e soggettivi.

6.3 Le spese, anche relative alle imposte di legge, agli atti notarili ed al trasferimento della proprietà (anche per trascrizione/volturazione dei beni trasferiti) ed alla cancellazione dei gravami che insistono sull'immobile saranno interamente a carico dell'acquirente.

6.4 L'aggiudicatario, al termine del contratto di locazione pendente con la società Tema S.r.l., sarà tenuto alla restituzione del deposito cauzionale di Euro 5.000 se ed in quanto dovuto.

6.5 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).

6.6 Agli effetti del d.m. 22/01/2008 n. 37 e del d. lgs 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario dispenserà esplicitamente la Procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale onere, qualora fosse richiesto.

6.7 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, d.p.r. 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.

6.8 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.

6.9 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).

7) **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.

* * *

La Curatela della Liquidazione giudiziale di Felmar S.r.l., previo appuntamento da concordare al all'indirizzo di posta elettronica certificata lg42.2023modena@pecliquidazionigiudiziali.it ed in copia all'indirizzo monari@studiomandrioli.com, resta a disposizione per eventuali chiarimenti in merito alla presente procedura competitiva.

Del pari, sempre previo appuntamento da definire con la Curatela, è possibile effettuare un sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedura competitiva.

Vignola (MO), lì 12 marzo 2024

Il Curatore
Dott. Andrea Monari