

**Tribunale Ordinario di Roma**  
**Sezione Fallimentare**

**Concordato Pieno Liquidatorio: IL FRUTTETO SRL**

**Concordato Preventivo: Numero 18/2022**

**Giudice Delegato: DOTT. FABIO MICCIO**

**Commissario Giudiziale: DOTT. RAG. ALBERTO CASAGRANDE**

**Liquidatore Giudiziale: RAG. LUIGI ANDREOLI**

**Disciplinare per la vendita del compendio immobiliare in**

**Comune di Finale Emilia (MO) in località Bratellari**

**LOTTO C**

**in breve "Disciplinare di vendita"**

### **Disciplinare per la vendita di immobile mediante commissionario**

Il Rag. Luigi Andreoli, con studio in Roma – Via Prenestina n.390 ( tel. 062597223- fax. 0621802995) email: andreoliluigi1957@gmail.com PEC: andreoliluigi2011@legalmail.it, nominato Liquidatore giudiziale nella procedura di concordato in epigrafe con decreto di omologazione emesso in data 10-15 gennaio 2024- Pec della procedura cp18.2022roma@pecconcordati.it, nel quadro delle attività di realizzo dell'attivo del Concordato Preventivo Pieno Liquidatorio della società Il Frutteto srl , significa che a cura della commissionaria PBG. S.r.l in persona del rappresentante legale sig. Giuseppe Scaletta, che provvederà alla cura degli oneri pubblicitari appresso descritti e svolgimento di aste telematiche sul proprio portale <https://pbg.fallcoaste.it> **il giorno 05/02/2025 dalle ore 12,00 alle ore 16,00**, avrà luogo la

#### **VENDITA COMPETITIVA**

**del seguente compendio immobiliare al prezzo base ridotto di €uro 250.000,00 (Duecentocinquantamilaeuro/00). con rilancio minimo € 10.000,00 (Diecimilaeuro/00):**

Podere denominato “S. Alfonso”, con sovrastanti fabbricati rurali  
CATASTO TERRENI - Comune di Finale Emilia (MO) in località Bratellari - fgl 124, mappali 51 di Ha. 0.89.17 R.D. euro 96,02 R.A. euro 96,71; fgl 124 mappali 52 di Ha. 1.77.10 R.D. euro 513,06 R.A. euro 192,08; fgl 124 mappali 53 di Ha. 0.01.00 – fabbricato rurale senza redditi; fgl 124 mappali 54 di Ha. 0.00.50 fabbricato rurale senza redditi; fgl 124 mappali 55 di Ha. 0.28.60 - fabbricato rurale senza redditi; fgl 124 mappali 56 di Ha. 0.03.30 – fabbricato rurale senza redditi; fgl 124 mappali 60 di Ha. 10.33.20 R.D. euro 1.112,54 R.A. euro 1.120,57; e così per complessivi ettari 13.32.87 R.D. euro 1.721,62 R.A. euro 1.409,36.

#### **DETERMINA**

Le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura competitiva di vendita.

1. Modalità di presentazione delle offerte. Le operazioni di vendita saranno condotte e curate da PBG S.r.l., con sede in Piazza Francesco Borgognini Duca n. 7, Roma 00165 (RM), C.F. 07748311003 a

mezzo adempimento degli oneri pubblicitari sul portale delle vendite pubbliche e svolgimento di aste telematiche sul proprio portale <https://pbg.fallcoaste.it>.

Per partecipare all'asta telematica per l'offerente è necessario: -registrarsi gratuitamente al sito <https://pbg.fallcoaste.it>;

-versare la cauzione, pari al 10% dell'offerta minima (base d'asta), mediante bonifico bancario sul conto bancario intestato al Concordato Pieno Liquidatorio IL FRUTTETO SRL Numero 18/2022 IBAN IT29I0344103203CC0301000145 specificando nella causale "Concordato Pieno Liquidatorio IL FRUTTETO SRL Numero 18/2022 LOTTO C". Il bonifico dovrà essere eseguito almeno 2 GG prima della presentazione dell'offerta al fine di consentire alla Procedura e alla P.B.G. S.r.l. di verificare l'accredito bancario. -A seguito dell'avvenuta registrazione, utilizzare il tasto FAI UNA OFFERTA oppure seguire le istruzioni per l'inserimento della PRIMA OFFERTA, seguire l'Iter di compilazione che si compone di più fasi. Oltre al versamento della cauzione, verrà richiesta ulteriore documentazione da allegare "obbligatoriamente" nella sezione caricamento della documentazione richiesta dal venditore, di seguito elenco dei doc da allegare: -copia del bonifico bancario; -un valido documento di riconoscimento dell'offerente persona fisica, ovvero, nel caso di società/ente, una visura camerale aggiornata oltre al documento di riconoscimento del legale rappresentate pro-tempore, i cui connessi poteri dovranno essere supportati da idonea documentazione; -l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente disciplinare di vendita, delle perizie di stima e delle relazioni tecniche e notarili inerenti alla procedura di vendita. Il termine ultimo per la presentazione delle offerte è previsto per il giorno 03/02/2025 alle ore 12:00. Il gestore della vendita verificherà la validità della cauzione e la correttezza dei documenti allegati. Nel caso non vi siano errori il gestore della vendita invierà un codice PIN, univoco per singola vendita, all'indirizzo e-mail di registrazione dell'offerente da utilizzare per l'inserimento offerta ed eventuali rilanci. Nel caso la documentazione risulti insufficiente o errata è possibile integrarla fino a che il gestore non abbia verificato ed inviato il codice PIN.

### **GARA TRA GLI OFFERENTI**

Successivamente alle ore 12,00. del giorno 05/02/2025 avrà inizio la procedura competitiva di vendita. In caso di gara tra più offerenti il rilancio minimo è pari a quello indicato nella descrizione e il tempo massimo utilizzabile è di 5 minuti. Le condizioni generali di partecipazione alla gara telematica sono consultabili sul sito [pbg.fallcoaste.it](https://pbg.fallcoaste.it) nella sezione CONDIZIONI, consultabili al seguente link: <https://pbg.fallcoaste.it/informazioni/condizioni-partecipazione-fallcoaste.html>

2. Irrevocabilità dell'offerta. L'offerta presentata nella vendita è IRREVOCABILE sino a 120 giorni successivi all'aggiudicazione definitiva.

3. Aggiudicazione. L'aggiudicazione di cui al punto precedente sarà provvisoria e diverrà definitiva se entro 10 (dieci) giorni non perverrà alla PBG S.r.l., ai sensi dell'art. 107 co. 4 L.F., offerta d'acquisto irrevocabile migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, corredata da idoneo deposito cauzionale di cui al punto 1. In questo caso, si procederà a nuova gara tra l'aggiudicatario e gli eventuali migliori offerenti con le suddette modalità (se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, si disporrà la vendita a favore del migliore offerente). In ogni caso, gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula dell'atto di compravendita avanti il notaio incaricato.

#### **DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

4. La PBG Srl comunicherà via PEC all'aggiudicatario e alla curatele entro 3 gg dalla scadenza dell'asta l'avvenuta aggiudicazione nonché tenendo conto della cauzione già versata l'ammontare del residuo prezzo di vendita che dovrà essere versato entro 60 gg dalla aggiudicazione, mediante bonifico bancario sul conto bancario intestato al Concordato Pieno Liquidatorio IL FRUTTETO SRL Numero 18/2022 IBAN IT2910344103203CC0301000145 , previa imputazione in conto prezzo di quanto già versato alla Procedura a titolo cauzionale. Il tutto a pena di decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione versata, salvo il maggior danno. L'aggiudicatario dovrà, inoltre, corrispondere a PBG Srl i diritti d'asta, calcolati nella misura percentuale del 3 % del prezzo di aggiudicazione, oltre accessori di legge entro 10 gg dall'aggiudicazione definitiva. All'aggiudicatario saranno addebitate spese amministrative di € 500 onnicomprensive oltre iva. Nei 15 giorni successivi la curatela comunicherà all'aggiudicatario, tramite pec, la data di stipula dell'atto di compravendita che sarà redatto dal Notaio incaricando, entro 45 gg. dalla predetta comunicazione.

5. Al Notaio rogante l'aggiudicatario definitivo verserà le spese ed il compenso relativi alla vendita, il tutto a mezzo bonifico bancario e/o assegni circolari, non trasferibili, intestati al Notaio rogante all'atto della conclusione del contratto definitivo di compravendita. A mero a titolo esemplificativo e non esaustivo sono da ritenersi spese di vendita: onorari notarili, tasse, imposte, accessori, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connessi, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura.

6. Il Notaio incaricando, il cui compenso sarà determinato in base ai valori del tariffario notarile, provvederà a tutti gli adempimenti successivi alla vendita, nonché ogni altro incumbente che, ai termini di legge, sarà necessario o conseguente al trasferimento del bene. In tal senso, comunicherà all'aggiudicatario ed alla curatela l'importo che, in sede di stipula, dovrà essere versato dall'aggiudicatario a titolo di spese.

Quanto oggetto di vendita competitiva è gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena in data 16 novembre 2010 al n. 6947 di formalità in favore di "BANCA DELLE MARCHE S.P.A.";

- Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena in data 12 luglio 2021 al n. 16099 di formalità in favore di "BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA";

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena in data 28 marzo 2024 al n. 1314 di formalità in favore di "BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA", in rinnovazione dell'ipoteca iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena in data 28 aprile 2004 al n. 2747.

Si precisa, inoltre, che risulta trascritto decreto di ammissione al concordato preventivo presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena in data 23 giugno 2023 al n. 13393 di formalità in favore di "MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DI IL FRUTTETO S.R.L.",

**Le suddette formalità, verificato il versamento nei modi e termini previsti dal disciplinare di vendita del saldo prezzo di aggiudicazione ed all'esito della conclusione del rogito notarile di vendita, previa idonea istanza del Liquidatore Giudiziale del CP 18/2022 di Il Futteto srl , verranno ordinate di cancellazione dal Giudice Delegato ai sensi dell'art. 108 secondo comma Legge Fallimentare , il cui materiale annotamento presso i Pubblici Registri sarà ad esclusiva cura e spese della Parte Acquirente.**

7. Nel caso di mancata stipula per fatto non imputabile all'aggiudicatario (ad esempio, a titolo esemplificativo e non tassativo, per l'eventuale sospensione della vendita disposta dal giudice delegato ai sensi dell'art. 108 legge fallimentare), l'offerta del medesimo resterà valida e vincolante fino alla scadenza del termine di 120 gg. dalla chiusura dell'asta. Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, salvo il diritto al maggior danno. In tale caso, la Procedura potrà, a proprio insindacabile giudizio, indire una nuova asta, ovvero aggiudicare il lotto al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella risultata aggiudicataria.

8. La vendita avverrà, con la formula del visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) 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. La partecipazione all'asta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa del compendio immobiliare, sicché nel contratto di compravendita la parte acquirente darà atto della rinuncia a titolo definitivo ed abdicativo alla garanzia per i vizi di cui all'art. 2922 c.c. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla procedura fallimentare, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nelle perizie, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta. L'immobile verrà venduto libero da iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti e sequestri. Nel caso in cui l'immobile sia stato edificato in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove ne ricorrano i presupposti, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380;

Il presente disciplinare di vendita, la perizia di stima e valutazione inerente agli immobili posti in vendita, sarà disponibile per la consultazione sul sito internet [www.pbg srl.it](http://www.pbg srl.it). Della vendita sarà data pubblica notizia, altresì, mediante:

- pubblicazione di un avviso sul sito [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) e sul portale <https://pbg.fallcoaste> da parte del delegato PBG srl, in persona del rappresentante legale sig. Giuseppe Scaletta in un termine non inferiore a 45 giorni prima della data fissata per la vendita;
- pubblicazione di un avviso su siti nazionali di intermediazione immobiliare a cura e spese della PBG srl in un termine non inferiore a 45 giorni prima della data fissata per la vendita. Grava su ciascun soggetto offerente, l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni costituenti il lotto in vendita e di tutta la documentazione inerente alla procedura di vendita;

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali; la presentazione dell'offerta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa dei beni immobili compresi nel lotto.

Per informazioni e visite del complesso immobiliare, nonché per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione all'asta, sarà possibile contattare il personale di PBG S.r.l., dal lunedì al venerdì tel. 069340850, fax 069344701, PEC: pbgsrl@postecert.it.

Il presente disciplinare non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 codice civile né sollecitazione del pubblico risparmio. Esso, inoltre, non comporta per la procedura fallimentare e per i suoi Organi alcun obbligo od impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti sino al momento della comunicazione dell'accettazione dell'offerta di acquisto, e, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo o prestazione. Qualora una o più clausole o del presente Disciplinare 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. Le attività finalizzate alla cessione dell'iniziativa immobiliare sono coperte dal dovere reciproco di riservatezza. Ai fini della formulazione delle offerte, gli offerenti dovranno impegnarsi a: (i) considerare tutte le informazioni come strettamente riservate, nonché ad adottare tutte le cautele necessarie a garantire la riservatezza delle informazioni acquisite, anche in ordine alle metodologie di produzione ed ai materiali impiegati; (ii) astenersi dall'utilizzare le informazioni acquisite o riprodurle, ricavarne estratti o sommari per scopi diversi da quelli attinenti la predisposizione e la presentazione dell'offerta. Il trattamento dei dati inviati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.Lgs. n.196 del 30/06/2003. Ai sensi del medesimo decreto, 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 della idoneità dei soggetti a partecipare alla procedura, nonché il corretto svolgimento della medesima. Il titolare dei trattamenti dei dati sarà il liquidatore giudiziale del concordato preventivo liquidatorio nei cui confronti il soggetto interessato potrà far valere i diritti di cui agli artt.7 e ss. del D.Lgs. n.196 del 30/06/2003.

Roma li 28/11/ 2024

Il Liquidatore Giudiziale

Rag. Luigi Andreoli