

TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA

Sez. III civile - Sottosezione fallimentare

*** * ***

CONCORDATO PREVENTIVO

“HOTEL OLIMPIC S.R.L.” n. 5/2021

Giudice delegato: Dott.ssa Camilla Ovi

Commissario giudiziale: Dott. Riccardo Bonetti

*** * ***

AVVISO DI APERTURA DI PROCEDIMENTO COMPETITIVO

A NORMA DELL'ART. 163-BIS L. FALL.

PER LA PRESENTAZIONE DI OFFERTE CONCORRENTI IRREVOCABILI

*** * ***

Il Commissario giudiziale della società Hotel Olympic S.r.l. in Concordato preventivo – d’ora in poi anche solo “Hotel Olympic” – rende noto che il Tribunale di Modena con decreto del 23 febbraio 2022, ha disposto – a seguito dell’offerta formulata da parte di soggetto già individuato (in seguito “**Offerente Originario**”) avente ad oggetto: *i*) le consistenze immobiliari site nel Comune di Sestola (MO) di proprietà di Hotel Olympic, *ii*) tutte le dotazioni mobiliari necessarie ad esercitare l’attività alberghiera e *iii*) il credito verso il Comune di Sestola in relazione ad un terreno già pagato da Hotel Olympic ma ancora di proprietà del Comune medesimo (d’ora in poi anche “**Compendio immobiliare**”) – l’avvio di un procedimento competitivo a norma dell’art. 163-*bis* l. fall. – il cui bando verrà pubblicato integralmente sul Portale Internet delle procedure concorsuali del Tribunale di Modena (<http://www.fallimentimodena.com>), area “*Dataroom*”, sul sito Internet www.ilcaso.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia e nella sezione, nonché, in estratto, sul quotidiano nazionale “il Sole 24 Ore”, nonché sul quotidiano Il Resto del Carlino – finalizzato all’individuazione di eventuali offerenti ed invita chiunque fosse interessato a presentare un’**offerta irrevocabile di acquisto** nel rispetto del presente bando, tenendo nondimeno in considerazione le modalità successivamente descritte.

*** * ***

1. OGGETTO DEL PROCEDIMENTO COMPETITIVO

1.1 Il presente procedimento competitivo ha per oggetto la cessione al miglior offerente del “**Compendio immobiliare**” di Hotel Olympic composto da:

i) un fabbricato ad uso alberghiero (sito in Sestola (MO), Via Rondelli n. 4) con relativa area cortiliva pertinenziale, composto in particolare da un edificio di n. 6 piani collegati all’interno da due vani scale e tre ascensori; la struttura dispone di n. 41 camere con una capienza massima consentita di n. 122 posti letto, oltre a n. 7 posti letto per il personale. Trattasi in particolare di fabbricato ad uso

alberghiero di superficie lorda complessiva pari a 3.400 metri quadrati (ivi compresi locali tecnici e servizi), oltre area cortiliva pari a circa 5.300 metri quadrati;

ii) terreni privi di edifici ma con possibilità edificatoria, coperti di fitta vegetazione arborea, collocati ad ovest della struttura alberghiera. Trattasi in particolare di aree urbane (potenzialmente edificabili) di superficie pari a circa 2.000 metri quadrati;

iii) diritto a definire con il Comune di Sestola la cessione di un'area urbana di superficie pari a circa 1.600 metri quadrati (potenzialmente edificabile), aggiudicata e pagata da Hotel Olympic ma oggi ancora di proprietà del Comune di Sestola;

iv) attrezzature e arredi di cui dispone l'hotel.

Nel prospetto sottostante viene data rappresentazione dell'individuazione catastale degli *assets* oggetto del presente procedimento competitivo.

Bene	Catasto	Foglio	Mappale	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Proprietario
i)	Fabbricati	40	92	5	S2-S1-T-1-2-3	D/2				25.239,90 €	Hotel Olympic S.r.l. in C.
	Fabbricati	40	92	52	T-S1	Area urbana		1320 mq			
	Fabbricati	40	92	53	T-S1	Area urbana		4000 mq			
ii)	Terreni	40	84			Bosco ceduo	2		0,0860		Hotel Olympic S.r.l. in C.
	Terreni	40	85			Bosco ceduo	2		0,1180		
iii)	Terreni	40	48			Seminativo	2		0,1599		Comune di Sestola

1.2 Sono espressamente escluse dal perimetro del “**Compendio immobiliare**” le n. 3 cantine (locali di deposito) di superficie pari a circa 12 metri quadrati ciascuna, siti in adiacenza al fabbricato ad uso alberghiero, ma con distinta accessibilità. Tali beni fanno parte delle strutture interrato di un complesso residenziale che si colloca in fregio all'albergo, per frazionamento dell'originario impianto alberghiero (Condominio Olimpia).

1.3 È altresì escluso dal perimetro della presente procedura competitiva – trattandosi sostanzialmente di vendita di un compendio immobiliare arredato – qualsiasi tipologia di licenza, certificati e autorizzazione e più in generale qualsiasi componente immateriale anche solo potenzialmente riguardante l'immobile. È pertanto esclusivo onere dell'interessato qualsiasi verifica e valutazione in ordine ai requisiti tecnici ed igienico sanitari previsti dalle norme di legge e dai regolamenti vigenti in materia. Del pari è esclusivo onere dell'interessato valutare ogni circostanza con riguardo alle norme in materia di prevenzione incendi e di sicurezza, nonché con riguardo alla possibilità di ottenere il certificato prevenzione incendi. Da ultimo è sempre onere dell'interessato verificare e valutare il possesso di qualsiasi requisito per il futuro svolgimento dell'attività ricettizia/alberghiera. Pertanto né la Procedura né Hotel Olympic assumono alcuna garanzia né responsabilità circa l'esistenza, la validità di autorizzazioni necessarie all'esercizio dell'impresa all'interno dell'immobile posto in vendita, né per la

sussistenza, in capo all'aggiudicatario definitivo, di eventuali requisiti speciali per lo svolgimento delle attività aziendali all'interno del Compendio immobiliare oggetto del presente procedimento competitivo.

1.4 La consistenza sopra descritta è posta in vendita in unico lotto nello stato di fatto e di diritto anche urbanistico in cui si trova, così come descritto nella perizia di stima del Perito Geom. Fabrizio Moser ed Ing. Tomaso Trombetti da intendersi qui integralmente richiamate. La vendita è a corpo e non a misura, con ogni annesso o connesso, accesso o recesso, fisso ed infisso, con tutte le adiacenze e pertinenze, accessioni, nuove costruzioni ed ampliamenti, con le servitù attive e passive in quanto legalmente esistenti e competenti, con gli usi, comunioni, diritti, azioni, ragioni ed oneri ad essa inerenti.

Si dà atto che i beni rientranti nel perimetro del "**Compendio immobiliare**" sono stati oggetto di apposita valutazione, prima da parte del tecnico Geom. Fabrizio Moser – professionista incaricato dalla Società Hotel Olympic – che ha elaborato il "Rapporto tecnico di valutazione" del 13 luglio 2021, nonché successivamente dal Prof. Ing. Tomaso Trombetti – tecnico nominato dal Giudice delegato alla Procedura – che ha predisposto una "Relazione di verifica in ordine al rapporto di valutazione del Geom. Fabrizio Moser (stima sommaria)".

Per l'approfondimento degli aspetti riguardanti il "**Compendio immobiliare**" si rinvia ai due predetti elaborati, declinando ogni responsabilità di mancata informazione da parte dei soggetti interessati; si evidenzia che tali elaborati dovranno essere necessariamente esaminati unitamente all'ulteriore copiosa documentazione riguardante l'asset, anch'essa di primario rilievo al fine di delineare un quadro d'insieme delle numerose vicende caratterizzanti il bene posto in vendita.

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 al Commissario giudiziale.

1.5 Come si può evincere dall'esame delle relazioni di stima menzionate nel paragrafo che precede il Compendio immobiliare è stato oggetto di due distinte convenzioni urbanistiche definite con il Comune di Sestola, la prima stipulata con atto rep. n. 1131 del 22 dicembre 2005 (d'ora in poi anche "Prima convenzione urbanistica") e la seconda stipulata con atto rep. 1182 del 19 dicembre 2012 (d'ora in poi anche "Seconda convenzione urbanistica").

Con particolare riferimento alla Prima convenzione urbanistica si rimanda alla documentazione raccolta dal Commissario giudiziale per una puntuale ed accurata disamina di tutti gli obblighi sussistenti in capo a Hotel Olympic, nei quali subentrerà l'acquirente a seguito della definizione dell'atto di compravendita. Con riguardo al subentro nella convenzione si precisa che la stessa prevede espressamente che «*Hotel Olympic si assume tutti gli impegni previsti nella presente [convenzione] per se stessa, successori ed aventi causa senza*

riserva alcuna» nonché che «i vincoli nascenti dalla presente convenzione valgono anche per gli eventuali aventi causa a qualsiasi titolo». Con il trasferimento del Compendio immobiliare la parte aggiudicataria subentrerà in tutti gli obblighi in capo a Hotel Olympic conseguenti al contenuto della Prima convenzione urbanistica stipulata tra quest'ultima ed il Comune di Sestola.

Con riferimento invece alla Seconda convenzione urbanistica con comunicazione dell'11 dicembre 2021 il Comune di Sestola ha riferito in ordine all'avvenuta decadenza della stessa. Come precisato dal Prof. Ing. Tomaso Trombetti *«al momento attuale l'unica convenzione in atto con il Comune di Sestola [è pertanto] quella del 2005».*

1.6 Con l'acquisto del Compendio immobiliare, l'acquirente subentrerà altresì negli obblighi previsti nei rogiti di vendita riguardanti gli appartamenti posti in fregio alla struttura alberghiera stipulati tra Hotel Olympic e i diversi acquirenti di tali appartamenti. In ragione di ciò riveste carattere di assoluto rilievo una attenta analisi dei rogiti di vendita di tali appartamenti, documenti che verranno messi nella disponibilità degli interessati.

1.7 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. 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 Hotel Olympic da qualsiasi responsabilità per eventuali difformità, vizi, minusvalenze o perdite di valore degli *assets* oggetto della presente vendita.

2. PREZZO BASE D'ASTA PER LA PRESENTAZIONE DI UN'OFFERTA

2.1 Il prezzo base d'asta della procedura competitiva avente ad oggetto il **“Compendio immobiliare”** – composto, si ripete, dagli *assets* meglio individuati nel paragrafo 1.1) – è pari ad Euro 530.000 (cinquecento-trentamila/00), oltre oneri (anche relativi al subentro nelle convenzioni urbanistiche), spese, imposte e tasse riguardanti l'atto di trasferimento dei suddetti *assets* (tutti interamente a carico della parte acquirente) ed oltre l'esplicito impegno da parte dell'interessato a tenere manlevata ed indenne Hotel Olympic da qualsiasi richiesta a titolo di oneri e impegni che il Comune di Sestola dovesse avanzare a Hotel Olympic con riguardo al contenuto delle convenzioni urbanistiche richiamate nel presente bando di gara.

2.2 Al prezzo base dovrà aggiungersi l'aumento minimo di cui all'art. 163-*bis* l. fall. fissato dal Tribunale

di Modena in Euro 20.000 (ventimila/00), per cui il prezzo base che il partecipante dovrà offrire non potrà essere inferiore ad Euro 550.000 (cinquecento-cinquantamila/00), oltre oneri (anche relativi al subentro nelle convenzioni urbanistiche), spese, imposte e tasse riguardanti l'atto di trasferimento dei suddetti *assets* (tutti interamente a carico della parte acquirente) ed oltre l'esplicito impegno da parte dell'interessato a tenere manlevata ed indenne Hotel Olympic da qualsiasi richiesta a titolo di oneri e impegni che il Comune di Sestola dovesse avanzare a Hotel Olympic con riguardo al contenuto delle convenzioni urbanistiche richiamate nel presente bando di gara.

3. DOCUMENTAZIONE RELATIVA AL “COMPENDIO IMMOBILIARE”

3.1 Al fine di permettere ai soggetti interessati di dar corso ad una compiuta *due diligence* del “Compendio immobiliare” oggetto del presente procedimento competitivo, sono a disposizione dell'interessato i documenti raccolti dall'Organo Commissariale.

4. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

4.1 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 **6 aprile 2022** ⁽¹⁾. 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 al prezzo base che il partecipante dovrà offrire, pari, si ricorda, ad **Euro 550.000 (cinquecento-cinquantamila/00)**.

La busta dovrà essere chiusa e riportare esclusivamente la dicitura “*Concordato preventivo Hotel Olympic S.r.l. n. 5/2021 Tribunale di Modena, Commissario giudiziale Dott. Riccardo Bonetti, gara del 7 aprile 2022*”, senza nessun'altra indicazione aggiunta.

Non potrà essere apposta nessuna altra indicazione; tutte le buste saranno aperte in udienza pubblica prima dell'inizio della gara.

Le offerte di acquisto dovranno essere redatte in lingua italiana (inclusi gli allegati), siglate in ogni loro parte (compresi gli allegati) e in calce sottoscritte per esteso dall'offerente o dal suo legale rappresentante ed in bollo nella misura di legge vigente (attualmente € 16,00).

L'offerta dovrà contenere:

⁽¹⁾ Alla luce dell'attuale emergenza sanitaria in corso risulta opportuno che l'interessato verifichi eventuali limitazioni all'accesso presso la Cancelleria fallimentare.

- 1) l'offerta di acquisto (ferma ed irrevocabile per almeno 120 giorni) per il Compendio immobiliare posto in vendita di proprietà di Hotel Olympic dovrà indicare il prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore al prezzo base che il partecipante dovrà offrire ovvero Euro 550.000 (cinquecentocinquantamila/00), pena la nullità dell'offerta medesima; imposte di legge, oneri (anche relativi eventualmente al subentro nelle convenzioni urbanistiche), spese, imposte e tasse riguardanti l'atto di trasferimento dei suddetti *assets* – 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 all'Organo commissariale;
- 2) l'offerta di acquisto dovrà altresì esplicitamente prevedere l'impegno da parte dell'interessato a tenere manlevata ed indenne Hotel Olympic da qualsiasi richiesta a titolo di oneri e impegni che il Comune di Sestola dovesse avanzare a Hotel Olympic con riguardo al contenuto delle convenzioni urbanistiche richiamate nel presente bando di gara;
- 3) 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;
- 4) 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);
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) espressa indicazione di: *i*) aver preso visione di tutta la documentazione ritenuta necessaria per un'ampia ed esaustiva valutazione di tutte le componenti ed elementi riguardanti il Compendio immobiliare posto in vendita, *ii*) ben conoscere lo stato di fatto e di diritto del Compendio immobiliare, *iii*) essere a perfetta conoscenza degli obblighi previsti nei confronti del Comune di Sestola derivanti dalle convenzioni urbanistiche, nonché degli obblighi nei confronti dei proprietari degli appartamenti posti in fregio alla struttura alberghiera previsti nei rogiti di vendita e *v*) aver acquisito, anche da soggetti terzi, tutte le informazioni ritenute necessarie per avere un quadro

- cognitivo esaustivo delle questioni riguardanti il bene posto in vendita;
- 8) espressa indicazione di aver preso visione del presente *Avviso di apertura di procedimento competitivo* e di accettarne integralmente il contenuto, le condizioni e le modalità di vendita *ivi* indicate;
 - 9) copia della contabile di bonifico bancario effettuato sul conto corrente intestato al Procedura (IBAN: IT81E0538767075000003465153) per un ammontare complessivo pari ad Euro 79.500 a titolo di deposito cauzionale (v. paragrafo 4.5);
 - 10) se l'offerente è persona fisica, la busta dovrà contenere altresì copia del presente *Avviso di apertura di procedimento competitivo*, siglato in ogni pagina e sottoscritto con espressa indicazione “per accettazione” per esteso nell'ultima pagina, ad integrale accettazione delle condizioni *ivi* previste;
 - 11) in caso di offerta presentata da persona giuridica, la busta dovrà contenere copia del presente *Avviso di apertura di procedimento competitivo*, 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.

4.2 È onere dell'offerente assicurarsi che l'offerta venga recapitata entro il termine tassativo sopra indicato, fissando – alla luce dell'attuale emergenza conseguente alla pandemia da “Covid 19” – eventuale appuntamento con la Cancelleria fallimentare. Tutte le offerte pervenute oltre tale termine non verranno ritenute valide ai fini della partecipazione alla gara.

4.3 Si evidenzia che l'Offerente originario che ha dato impulso alla presente procedura competitiva dovrà conformare la propria offerta al contenuto del presente Avviso di apertura di procedimento competitivo.

4.4 Non saranno ammesse offerte presentate con modalità differenti da quelle indicate nel presente bando. Non saranno ammesse neppure offerte parziali, nemmeno nel caso di presentazione di offerta congiunta formulata da più soggetti, né offerte in tutto o in parte sottoposte a condizioni o espresse in modo indeterminato o incompleto. Le offerte non conformi a quanto sopra indicato saranno considerate inefficaci e come non pervenute.

4.5 I partecipanti dovranno, a pena di esclusione dalla procedura competitiva, versare un deposito cauzionale infruttifero dell'importo di Euro 79.500 (settantanovemila-cinquecento), mediante bonifico bancario da effettuare sul conto corrente intestato a “Concordato preventivo Hotel Olympic S.r.l.” (Iban: IT81E0538767075000003465153), acceso presso Bper Banca S.p.a.

L'Originario offerente che ha dato impulso all'avvio della presente procedura competitiva dovrà

allegare, in riferimento al deposito cauzionale, la contabile del versamento già effettuato sul conto corrente della Procedura.

Si precisa che il deposito cauzionale infruttifero versato dai partecipanti alla procedura competitiva che non risulteranno aggiudicatari verrà restituito dal Commissario giudiziale entro il termine di dieci giorni dall'avvenuta aggiudicazione del compendio.

Diversamente, il deposito cauzionale infruttifero versato dal soggetto che risulterà aggiudicatario del procedimento competitivo:

i) sarà computato in conto prezzo all'atto del pagamento del corrispettivo di cessione,

ovvero

ii) sarà trattenuto a titolo di risarcimento del danno dalla Procedura in caso di mancato adempimento da parte dell'aggiudicatario.

4.6 Le offerte d'acquisto dovranno essere qualificate come irrevocabili e pertanto non potranno essere prese in considerazione offerte diversamente formulate. Qualora l'offerente dovesse ritirarsi per qualsiasi ragione ciò comporterà l'esclusione dalla gara e la perdita della cauzione salvo il maggior danno.

5. SVOLGIMENTO DEL PROCEDIMENTO COMPETITIVO

5.1 Alle **ore 15.30** del giorno **7 aprile 2022**, presso il Tribunale di Modena (situato in Modena, Corso Canalgrande, n. 77), in udienza, si procederà, avanti al Giudice delegato Dott.ssa Camilla Ovi nel suo ufficio ed alla presenza del Commissario giudiziale Dott. Riccardo Bonetti, allo svolgimento del procedimento competitivo.

Le buste depositate da ciascun partecipante verranno aperte il giorno **7 aprile 2022**, alle **ore 15.00** sempre presso il Tribunale di Modena (situato in Modena (MO) Corso Canalgrande, n. 77) dal Commissario giudiziale alla presenza degli offerenti, se riterranno di intervenire, e del Giudice delegato assistito da un Cancelliere – laddove ciò sia compatibile con le esigenze di organizzazione della Cancelleria fallimentare - al fine di poter procedere prima dell'apertura del procedimento stesso alla verifica della correttezza e completezza dei documenti in esse contenuti.

Il Giudice delegato condurrà una valutazione comparativa in ordine alle offerte ricevute e che risulteranno conformi a quanto previsto dal presente "Avviso di apertura di procedimento competitivo a norma dell'art. 163-*bis* l. fall. per la presentazione di offerte concorrenti irrevocabili".

Si precisa che le offerte ricevute verranno valutate sulla base dell'unico parametro di comparabilità costituito dal **maggior prezzo offerto**.

5.2 Qualora venga presentata un'unica offerta ritenuta valida, si procederà all'immediata individuazione dell'aggiudicatario del procedimento competitivo.

5.3 Qualora vengano presentate più offerte ritenute valide si procederà ad una gara fra gli offerenti a partire dall'offerta economica più alta fra quelle ricevute, con un rilancio minimo non inferiore ad Euro 10.000 (diecimila/00); qualora pervenissero più offerte di pari importo, ritenute valide, e nessuno dovesse rilanciare si procederà all'aggiudicazione al soggetto che per primo ha depositato presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Modena la propria offerta.

L'aggiudicazione avverrà sulla base del maggior prezzo offerto.

5.4 In caso di mancata presenza alla gara dell'unico offerente, il procedimento competitivo potrà essere aggiudicato ugualmente al medesimo anche se assente.

5.5 Il presente disciplinare prevede espressamente la non applicabilità degli artt. 571 e 572, terzo comma, c.p.c., nella parte in cui prevedono un'offerta al ribasso.

5.6 Alla predetta gara sarà ammesso esclusivamente l'offerente – ovvero il rappresentante qualora si tratti di società o il soggetto dotato di apposita procura speciale (conferita con atto pubblico redatto da Notaio italiano che procederà a verificare i poteri di rappresentanza) a rappresentare il partecipante – e comunque un solo soggetto per ciascun partecipante alla gara, salvo la facoltà di farsi assistere da uno o più consulenti, ovvero da un interprete per un soggetto straniero.

5.7 Il verbale d'asta contenente l'individuazione dell'aggiudicatario non ha valore di contratto. Gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula dell'atto notarile di compravendita, che avverrà, entro e non oltre il giorno 20 maggio 2022, presso un Notaio che verrà designato dalla società venditrice, in accordo con gli Organi della Procedura.

6. MODALITÀ DI PAGAMENTO

6.1 L'aggiudicatario definitivo dovrà procedere al versamento del saldo prezzo – al netto della cauzione versata – entro la data di stipulazione dell'atto notarile che dovrà necessariamente avvenire entro e non oltre il giorno 20 maggio 2022. Entro il medesimo termine, l'aggiudicatario dovrà inoltre corrispondere un anticipo delle spese, degli oneri e delle imposte necessarie per il trasferimento del Compendio immobiliare (stimate nel 20% del prezzo di aggiudicazione), salvo, poi, successivo conguaglio. In ogni caso l'aggiudicatario è obbligato al versamento delle spese necessarie al trasferimento, anche qualora

superiori al predetto 20%; qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese ed imposte inerenti il trasferimento del bene, poi al prezzo di aggiudicazione ai sensi dell'art. 1194 c.c.

6.2 È sino ad ora stabilito che il prezzo di vendita determinato a seguito dell'espletamento del presente procedimento competitivo verrà attribuito alle diverse componenti del Compendio immobiliare tenendo conto dei valori di stima riportati nel "Rapporto di valutazione" predisposto dal Geom. Fabrizio Moser di data 9 luglio 2021.

6.3 Il mancato versamento del prezzo di aggiudicazione, delle spese e delle imposte necessarie al trasferimento del Compendio immobiliare – individuate forfettariamente nel 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo, poi, successivo conguaglio – entro il termine del 20 maggio 2022 dà luogo a provvedimento del Giudice delegato di decadenza dell'aggiudicatario, pronunciando la perdita della cauzione versata, salvo altresì il diritto al maggior danno. Darà altresì luogo alla perdita della cauzione versata – ed al diritto di maggior danno – la mancata stipula del contratto di compravendita per fatto o colpa dell'aggiudicatario.

6.4 Il versamento del prezzo, delle spese e delle imposte necessarie al trasferimento, dovrà essere eseguito mediante bonifico bancario irrevocabile con valuta fissa, sul conto corrente bancario intestato alla Procedura aperta presso Bper Banca S.p.a. (Iban: IT81E0538767075000003465153).

6.5 Le imposte, gli oneri e diritti e, più in generale, tutte le spese connesse al trasferimento della proprietà del Compendio immobiliare oggetto del presente procedimento competitivo sono a completo carico dell'aggiudicatario, come pure le eventuali spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. n. 192/2005 come modificato dal d.lgs. n. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni. Ogni onere ed ogni costo relativo al trasferimento dell'*asset* dovrà essere interamente sostenuto pertanto dalla parte acquirente. È ricompreso tra le spese a carico della parte acquirente anche il compenso del Notaio che si occuperà della stipula dell'atto di compravendita sia con riguardo ai beni di proprietà di Hotel Olympic che con riferimento al terreno oggi ancora di proprietà del Comune di Sestola. La Società si impegna a richiedere al Notaio scelto per la definizione dell'atto di compravendita apposito preventivo di spesa, del cui importo verranno notiziati gli interessati.

6.6 È fatto divieto per l'acquirente di eccepire in compensazione con il prezzo di vendita del Compendio immobiliare qualsiasi pretesa o contro credito vantato nei confronti di Hotel Olympic.

7. ULTERIORI PRECISAZIONI

7.1 L'aggiudicazione **non comporterà** per Hotel Olympic, per il Commissario giudiziale e per la Procedura di Concordato, **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. Inoltre resta salva la possibilità per il Giudice delegato, di sospendere la Gara o di non autorizzare la stipula del contratto di compravendita per i motivi di cui all'art. 108 l. fall.

7.2 Il Commissario giudiziale darà notizia del presente procedimento competitivo ai creditori ipotecari, pignorati o comunque muniti di privilegio speciale sui beni oggetto della gara.

7.3 Con riguardo al diritto a definire con il Comune di Sestola l'acquisto di un'area urbana di superficie pari a circa 1.600 metri quadrati, aggiudicata e pagata da Hotel Olympic ma oggi ancora di proprietà del Comune di Sestola, si evidenzia che quest'ultimo con comunicazione del 25 gennaio 2022 inviata alla Pec della Procedura ha espresso il proprio *«nulla osta al perfezionamento dell'atto di compravendita nei confronti del soggetto aggiudicatario della vendita immobiliare»*. In sede di rogito di vendita sarà quindi il Comune di Sestola a trasferire direttamente all'aggiudicatario il predetto lotto di terreno.

7.4 Con riguardo al trasferimento del lotto di terreno di cui al paragrafo 7.3, è onere di Hotel Olympic di comunicare al Comune di Sestola entro 5 giorni dal completamento della gara l'esito della stessa di modo da permettere al Comune medesimo di adottare le necessarie delibere volte a trasferire il terreno direttamente all'aggiudicatario della gara.

7.5 In ragione del contenuto della clausola prevista nel paragrafo 1.6, il Commissario giudiziale darà notizia all'amministratore del Condominio Olimpia – Dott. Alessandro Bordini – dell'avvio del procedimento competitivo di modo che quest'ultimo possa darne apposita comunicazione ai condomini indirettamente interessati all'avvio della gara.

7.6 In linea con il contenuto dell'offerta irrevocabile d'acquisto e come disciplinato dal paragrafo 4.1 (punto 2) del presente avviso di apertura di procedimento competitivo, nel rogito notarile di compravendita sarà esplicitamente inserita una clausola recante l'impegno dell'acquirente a tenere manlevata ed indenne Hotel Olympic da qualsiasi richiesta a titolo di oneri, costi ed impegni che il Comune di Sestola dovesse avanzare a Hotel Olympic medesima con riguardo al contenuto delle convenzioni urbanistiche richiamate nel presente bando di gara.

7.7 È onere del soggetto partecipante al procedimento competitivo quello di rivolgersi al Comune di Sestola per qualsiasi informazione in ordine alla possibilità di stipulare nuove convenzioni urbanistiche di contenuto differente rispetto quelle definite con Hotel Olympic.

7.8 Al fine di consentire una adeguata verifica in ordine al Compendio immobiliare posto in vendita, Hotel Olympic ha fatto redigere dal Notaio Gino Baja Guarienti di Reggio Emilia, due relazioni ventennali. La prima con riguardo ai beni rientranti nel Compendio immobiliare di proprietà di Hotel Olympic; la seconda con riguardo al terreno ricompreso nel perimetro del Compendio immobiliare ma oggi ancora di proprietà del Comune di Sestola. È onere del soggetto interessato prendere accurata visione di tali documenti.

7.9 Il compendio immobiliare verrà consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libero da persone o cose diverse dalle dotazioni alberghiere.

7.10 È espressamente esclusa l'effettuazione di offerte per persona da nominare.

8. ULTERIORI INFORMAZIONI

8.1 Per informazioni e dettagli in ordine al contenuto del presente bando di gara si prega di contattare il Commissario giudiziale al numero di Studio 059/77.69.25 ovvero all'indirizzo di posta elettronica ordinaria bonetti@studiomandrioli.com, ovvero ancora all'indirizzo di posta elettronica certificata della Procedura concordataria cp5.2021modena@peconcordati.it.

8.2 Alla luce delle numerose complessità riguardanti il compendio immobiliare, che rendono quantomeno consigliabile una preventiva interlocuzione con il Comune di Sestola, si precisa che risulta a disposizione degli interessati per eventuali chiarimenti anche il responsabile tecnico del Comune di Sestola, Arch. Giovanni Cerfogli (tel. 053/66.27.43, indirizzo *e-mail*: cerfogli@comune.sestola.mo.it).

8.3 I beni oggetto del presente bando potranno essere visionati dagli interessati a partecipare al procedimento competitivo, previa richiesta scritta da far pervenire al Commissario giudiziale all'indirizzo di posta elettronica certificata cp5.2021modena@peconcordati.it.

9. PRIVACY

9.1 I dati forniti dai partecipanti saranno trattati nel rispetto del d. lgs n. 101/2018 nonché del Regolamento UE 2016/679 “GDPR - General Data Protection Regulation”, esclusivamente nell’ambito e per le finalità della presente procedura competitiva.

* * *

Vignola (MO), li 24 febbraio 2022

Il Commissario giudiziale

Dott. Riccardo Bonetti

