

RESTA SRL

Sede legale: Faenza (RA), Via Righi n. 101
Codice Fiscale e Partita IVA 00706600392
Numero REA RA – 98906

INVITO AD OFFRIRE PER LA VENDITA IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DELLA RESTA SRL

La società "Resta S.r.l." con sede legale in Faenza (RA), Via Righi n. 101, C.F. e P. IVA 00706600392, con istanza depositata in data 28.4.2025, successivamente integrata in data 5.5.2025, avanti la Camera di Commercio di Ferrara e Ravenna, ha richiesto l'accesso al procedimento di Composizione negoziata della Crisi di impresa ai sensi degli artt. 12 e ss. CCII richiedendo quindi la nomina di un Esperto indipendente. La competente Commissione preposta presso la Camera di Commercio ha dichiarato l'apertura del suddetto procedimento in data 8.5.2025 nominando quale Esperto la Dott.ssa Chiara Ruffini, con Studio in Ravenna, Piazza Farini n. 4, Pec: chiara.ruffini@pec.commercialisti.it, la quale ha accettato l'incarico in data 9.5.2025.

Nel rispetto del principio di competitività che regola anche il suddetto procedimento, è intenzione della società Resta S.r.l., in attuazione del piano di risanamento da quest'ultima predisposto, procedere con la cessione dell'immobile meglio descritto nel prosieguo, il tutto previa individuazione di eventuali offerte migliorative rispetto a quelle già esistenti e che verranno indicate di seguito.

Descrizione dell'immobile posto in vendita

Per l'identificazione, la descrizione e le caratteristiche tecniche del fabbricato si rinvia all'allegata relazione di stima peritale redatta dal Geom. Timoncini della quale si riporta, a solo titolo informativo sommario, quanto segue:

L'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Faenza come segue:

Comune di Faenza, Foglio 115, Mappale 751, Sub. 1, Cat. D/1, Rendita € 6.414,50. L'unità immobiliare in oggetto è il risultato di un intervento di frazionamento edilizio, autorizzato con pratica n. RA0070450 del 10 luglio 2025, mediante il quale è stato suddiviso un originario corpo unico immobiliare in più distinte unità. Tale operazione ha comportato l'aggiornamento della consistenza catastale e la conseguente individuazione autonoma dell'unità in oggetto, oggi censita separatamente rispetto al compendio immobiliare originario.

La porzione di edificio si compone di due campate a "sheds" della superficie complessiva coperta di mq 1.500. Sono comprese due aree di corte scoperte, poste sui due fronti opposti dei fabbricati, uno su via Righi e l'altro sull'area posta sul retro, in confine con altra proprietà, come illustrato nelle tavole grafiche allegate. Entrambe sono libere da edificazioni in muratura.

La superficie commerciale complessiva, coperta e scoperta, risulta come segue:

A) parte coperta del mappale 751 ml.25,60 x 59,00 = mq.1.510,00

B) parti scoperte: sul lato di via Righi e parte sul lato opposto: superficie complessiva mq. 1.000.

Si aggiunga che negli edifici esistenti le strutture portanti e di tamponamento non presentano lesioni, i tetti necessitano di manutenzione che si può fare periodicamente senza difficoltà né costi particolarmente onerosi.

L'impiantistica in generale avrà bisogno di una revisione anche per rispondere alle diverse attività produttive dei futuri acquirenti.

Si evidenzia inoltre la presenza di pannelli di cemento armato sui fianchi perimetrali e sui tetti in pendenza, con ampie aperture verso l'esterno poste sopra ai tetti dei pannelli precedenti e rivolte verso Nord- Est, per garantire una luce naturale, abbondante e costante.

Il tutto meglio individuato nella documentazione correlata al presente avviso.

Esistenza di vincoli e servitù

Sull'unità immobiliare poc'anzi descritta gravano le seguenti iscrizioni, trascrizioni, pregiudizievoli:

Reg. Gen. 3704 – Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore del Credito Cooperativo Ravennate – Forlivese ed Imolese del 27.2.2009, il tutto come da ispezione ipotecaria allegata.

Reg. Gen. 6656 – Costituzione di diritti reali a titolo gratuito a favore di "CR1 IMMOBILIARE S.A.S. DI RESTA

CARLO & C.” del 10.04.2009. le parti, venditrice e compratrice, si sono concesse reciproco consenso, fatte salve le occorrenti autorizzazioni, ad edificare anche in tempi diversi, (e mantenere) lungo la linea di confine fra l'immobile distinto nel catasto fabbricati di faenza al foglio 115 con i mappali 611/1 e 611/2 e quello (mappale 610/1) che residua in proprietà alla Società venditrice, fabbricati in ampliamento di quelli esistenti e di altezza non superiore a metri 2,50 (due virgola cinquanta), restando costituite, a reciproco favore e carico, le rispettive servitù. Si precisa che i vincoli e le servitù sinteticamente elencati in precedenza gravavano sull'intero compendio immobiliare in epoca antecedente al frazionamento avvenuto in data 10 luglio 2025. A seguito della suddetta operazione di frazionamento, sono attualmente in corso gli aggiornamenti presso i competenti uffici pubblici, nell'ambito della relativa pratica divisoria.

Stato occupazionale

L'unità immobiliare oggetto del presente avviso risulta libero e non occupato.

Manifestazioni d'interesse/proposte irrevocabili ricevute

Si precisa che la società ha già ricevuto, nelle more del procedimento di CNC, una proposta irrevocabile di acquisto pari ad euro 830.000,00 (ottocentotrentamila/00) (oltre imposte e accessori di legge) ovvero pari al valore commerciale stimato dal perito e risultante nell'elaborato allegato, cauzionata in ragione di euro 100.000

In considerazione di tutto quanto sopra esposto, il legale rappresentante pro tempore della società,

INVITA

Gli interessati all'acquisto del fabbricato a presentare proposte irrevocabili di acquisto cauzionate dell'unità immobiliare descritta, indicando il prezzo offerto (che sarà maggiorato delle imposte e degli accessori di legge), con i contenuti di seguito esposti, entro e non oltre il giorno **19 settembre 2025 ore 13:00**.

Si precisa che le spese dell'atto di compravendita che seguirà, all'esito del procedimento competitivo, sono poste a carico di parte acquirente.

3. OFFERTE DI ACQUISTO

Modalità di presentazione delle proposte

Le proposte irrevocabili di acquisto cauzionante dovranno pervenire entro e non oltre il giorno **19 settembre 2025 ore 13:00** esclusivamente a mezzo PEC all'indirizzo PEC dell'Advisor finanziario della società Dott. Enrico Montanari (enricomontanari@legalmail.it) con oggetto: "Proposta di acquisto immobiliare – Composizione negoziata – Resta S.r.l.". Tutte le proposte verranno visionate in data **19 settembre 2025 ore 15:00**, con la presenza dell'Esperto, presso lo studio dell'Advisor finanziario Dott. Enrico Montanari in Ravenna, Via Mazzini n. 8.

La proposta dovrà contenere:

- le generalità dell'offerente complete di cognome e nome o ragione sociale, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e regime patrimoniale, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente (o, se non disponibile, l'indirizzo e-mail ordinario). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati nell'offerta anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata la visura camerale del Registro Imprese (in caso di ente di natura imprenditoriale) risalente a non più di 30 gg. prima della data del deposito dell'offerta, ovvero atto statutario o altra documentazione (in caso di ente non iscritto al Registro delle Imprese) dai cui risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che attribuiscono al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita;
- Indicazione del prezzo offerto, che non dovrà essere inferiore al valore commerciale di euro 830.000,00 (ottocentotrentamila/00) stimato del geometra della società, modalità e tempistiche di pagamento;
- Impegno a mantenere la proposta irrevocabile sino al termine del presente avviso;
- Dichiarazione di avere esaminato la documentazione messa a disposizione e di essere a conoscenza dello stato di crisi/insolvenza in cui versa la società e del procedimento di Composizione Negoziata della crisi pendente;
- Eventuali condizioni sospensive;

- Alla proposta di acquisto che verrà trasmessa tramite PEC dovrà essere allegato un assegno circolare, a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto. L'assegno circolare in originale del titolo dovrà essere consegnato presso lo Studio del Dott. Enrico Montanari, entro le ore 15:00 del 19 settembre 2025 per consentire la valutazione delle offerte ricevute che avverrà nella medesima giornata del 19 settembre 2025 ore 15:00. Si precisa che la mancata consegna entro il termine temporale indicato del titolo originale attestante il versamento della cauzione invalida la manifestazione di interesse.


Verifica delle offerte ed aggiudicazione provvisoria


Il 19 settembre 2025 alle ore 15:00 presso lo studio dell'Advisor finanziario Dott. Enrico Montanari sito in Ravenna, via G. Mazzini n. 8, con la presenza dei legali rappresentanti della Resta S.r.l. e dell'Esperto nominato Dott.ssa Chiara Ruffini, avverrà la selezione della miglior offerta di acquisto. Nel giorno indicato si procederà con la verifica di ammissibilità e comparazione delle offerte pervenute. In caso di unica offerta, se pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso, il soggetto offerente sarà individuato come l'Aggiudicatario dell'unità immobiliare. Qualora vengano presentate più offerte ritenute valide, si procederà nella medesima data del 19 settembre 2025, ultimato l'esame delle offerte fissato per le ore 15, ad una gara fra gli offerenti presenti a partire dall'offerta economica più alta fra quelle ricevute, ciascuna entro un minuto dalla precedente, con le modalità che seguono. La mancata presenza al giorno ed all'ora prevista non consentirà all'offerente, nel caso in cui l'offerta venga comunque ritenuta valida, di poter rilanciare durante il procedimento competitivo. L'offerente dovrà essere personalmente presente ovvero rappresentato da un soggetto terzo previa produzione di procura notarile. La gara avverrà come segue e con i seguenti parametri: 1. i rilanci avverranno sul prezzo offerto indicato nell'offerta cauzionata più alta, con un minimo di euro 25.000,00 (venticinquemila/00), sino all'aggiudicazione dell'immobile. 2. All'esito del procedimento competitivo, verrà redatto idoneo verbale utile ad individuare il soggetto Aggiudicatario. Il verbale d'asta non ha valore di contratto. Gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula dell'atto notarile di compravendita, è data facoltà sin da subito al soggetto aggiudicatario di poter regolarmente effettuare accessi/sopralluoghi nell'immobile aggiudicatosi.

Maggiori informazioni potranno essere fornite contattando l'Esperto Dott.ssa Chiara Ruffini ai seguenti recapiti: c.ruffini@studiofabbriruffini.it, 0544 37367 o il consulente della società Dott. Enrico Montanari ai seguenti recapiti: segreteria@enricomontanari.com, 0544 219188.

Faenza, 3 settembre 2025

I legali rappresentanti


Roberto Resta


Paolo Resta