

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SAVONA
CANCELLERIA FALLIMENTI**

Concordato Preventivo Maineri F.lli di Palmero M. & C. S.a.s.

C.P. 1/2021

Giudice Delegato Dott.ssa Paola Antonia Di Lorenzo

Commissario Giudiziale Dott. Giuseppe Auxilia

Liquidatore Giudiziale Dott. Alberto Marchese

* * * * *

**REGOLAMENTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA PER
LA VENDITA DI VILLA BIFAMILIARE IN CERIALE, VIA MAGNONE 118**

* * * * *

Il presente documento regola le condizioni e le modalità di villa bifamiliare a Ceriale (SV), Via Magnone 118 in conformità alle previsioni del piano concordatario, del decreto di omologazione del concordato preventivo, del “*Programma di liquidazione*” e degli artt. 182, 105, 107 e 108 della Legge Fallimentare.

* * * * *

FINALITÀ DELLA PROCEDURA COMPETITIVA

La procedura competitiva disciplinata con il presente “*Regolamento*” è volta a selezionare l’aggiudicatario dell’immobile posto in vendita. L’aggiudicazione diverrà definitiva in ossequio a quanto disposto dagli artt. 107, comma IV, e 108, comma I, della Legge Fallimentare.

OGGETTO E CONDIZIONI DELLA VENDITA

1) La vendita ha ad oggetto una villa bifamiliare a Ceriale (SV), Via Magnone 118.

Essa è individuata e descritta, anche sotto il profilo catastale, dei pesi e dei vincoli su di esso gravanti, nonché con riguardo alle sue caratteristiche, in specie di conformità edilizia e urbanistica, nella relazione tecnico estimativa redatta dall’Arch. Enrico

Spicuglia in data 8 ottobre 2022, documento al quale si rinvia e che deve intendersi come qui integralmente trasposto.

2) Il Prezzo Base della vendita è stabilito in euro 436.000,00.

3) L'immobile viene venduto:

- nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive;
- a corpo e non a misura;
- libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli, che saranno cancellate con imposte e tasse a carico della procedura;
- libero da persone e cose;
- senza prestazione della garanzia per vizi o mancanza di qualità. In particolare, l'esistenza di vizi, la mancanza di qualità o la sussistenza di difformità del bene venduto, così come l'emersione di oneri di qualsiasi genere, ivi inclusi, a titolo esemplificativo, quelli urbanistici ovvero quelli derivanti dalla necessità di risanamento e bonifica ovvero, ancora, quelli determinati dall'obbligo di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati nelle perizie, non potranno dar luogo a risoluzione, risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- con oneri fiscali e spese inerenti e conseguenti alla vendita ed al trasferimento della proprietà (ivi inclusi, a titolo meramente esemplificativo, gli oneri notarili, l'imposta sul valore aggiunto, l'imposta di registro e le spese delle formalità presso i Pubblici Registri) ad esclusivo carico dell'acquirente, senza alcuna eccezione;

4) La vendita è disciplinata dal presente Regolamento e dagli artt. 107 e 108 della Legge Fallimentare, in quanto compatibili.



MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

5) La procedura di vendita avrà luogo, con l'apertura delle buste, l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti il giorno **24 gennaio 2025, alle ore 13.45**, nell'aula al piano terra dedicata per le aste del Tribunale di Savona, in Savona, via Angelo Barile 1, con le modalità della "*vendita sincrona mista*", tramite il portale del gestore della vendita telematica.

5.1) Le offerte di acquisto devono essere presentate secondo una delle seguenti modalità:

- **cartacea**: in busta chiusa entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita presso il recapito del sottoscritto, in Savona, Piazza Mameli 2/6 (tel. 010/587998). Sulla busta devono essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del Liquidatore giudiziale e la data della vendita. Nessuna altra indicazione - né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro- deve essere apposta sulla busta;

- **telematica**: mediante il Modulo web ministeriale "*Offerta Telematica*" accessibile tramite apposita funzione "*Invia Offerta*" presente all'interno dell'annuncio dettagliato pubblicato sul portale www.spazioaste.it. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di "*posta elettronica certificata per la vendita telematica*" del soggetto che presenta l'offerta. In mancanza di tale apposita "*PEC per la vendita telematica*", l'offerta dovrà essere firmata digitalmente prima dell'invio all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero. Il Ministero della Giustizia mette a disposizione il "*Manuale utente*" contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. Il Manuale è scaricabile direttamente dalla pagina iniziale del Modulo web ministeriale "*Offerta Telematica*" (nonché sul Portale dei Servizi Telematici

del Ministero all'interno della sezione Documenti, sotto la voce "*Portale delle vendite Pubbliche*"). Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta;

5.2) Il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è di 90 giorni dalla aggiudicazione.

5.3) L'offerta deve contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Se l'offerta telematica (con la possibilità di inserire una sola firma digitale) è formulata da più persone - acquirenti pro quota - è possibile partecipare alla vendita tramite legale con procura espressa di tutti gli offerenti, ovvero per il tramite dell'offerente firmatario dell'offerta telematica a cui gli altri offerenti pro quota abbiano rilasciato procura notarile con le modalità di cui al successivo punto 6.2.

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;



c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta;

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle perizie di stima;

5.4) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché in caso di offerta cartacea un assegno circolare non trasferibile intestato a "Concordato Preventivo Maineri F.lli di Palmero M. & C. S.a.s.", oppure in caso di offerta telematica la copia del giustificativo del versamento del bonifico effettuato, in entrambi i casi per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico bancario dovrà essere versato sul conto le cui coordinate sono indicate nell'avviso di vendita. La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "versamento cauzione".

Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese.

5.5) L'avvenuta presentazione dell'offerta integra presunzione di adeguata conoscenza dello stato di fatto e di diritto del bene che ne è oggetto, nonché dell'Avviso della vendita, del presente Regolamento e dei documenti quivi richiamati ed implica accettazione piena delle condizioni e delle modalità di vendita esplicitate nel presente documento.

MODALITÀ DI AGGIUDICAZIONE

6) L'offerta, benché irrevocabile, non dà di per sé diritto all'acquisto e le offerte inferiori al prezzo base sono inefficaci.



6.1) L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente all'udienza di vendita. Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparando innanzi al Liquidatore giudiziale nel luogo fisico in cui si svolge la vendita; le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte alla presenza del Liquidatore giudiziale; tali offerte saranno riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale www.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel "*Manuale utente*" disponibile all'interno del portale stesso; le offerte presentate con modalità telematica saranno esaminate attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al Liquidatore giudiziale; nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, gli offerenti telematici riceveranno, all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it ed un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

L'offerta è inefficace se perviene oltre il termine di cui al punto 5.1), se è inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità di cui al precedente punto 5.4), in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

Se vi sono più offerte il Liquidatore giudiziale invita in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta con rilanci minimi di entità non inferiore a quanto previsto nell'avviso di vendita.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.



In caso di inadempimento, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

6.2) E' possibile la partecipazione a mezzo di mandatario speciale, a condizione che la procura *ad hoc* sia stata conferita con atto pubblico o con scrittura privata autenticata e che venga contestualmente depositata, in originale o in copia autentica. Risulterà aggiudicatario l'offerente che avrà proposto il corrispettivo più elevato (Prezzo di Cessione). Le somme depositate a titolo di cauzione dagli offerenti non prescelti quali aggiudicatari verranno simultaneamente restituite.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

7) Sono espressamente fatti salvi i poteri degli organi della procedura concorsuale previsti dall'art. 108 della Legge Fallimentare. A tal riguardo, il Liquidatore giudiziale comunicherà senza indugio l'esito della procedura di vendita al Giudice Delegato ed al Comitato dei Creditori, con deposito in Cancelleria della relativa documentazione, ai sensi dell'art. 107, comma V, e per gli effetti di cui all'art. 108, comma I, della Legge Fallimentare. L'aggiudicazione diverrà definitiva una volta decorso il termine di dieci giorni di cui all'art. 108, comma I, della Legge Fallimentare senza che siano state assunte iniziative.

8) All'intervenuta definitività dell'aggiudicazione conseguiranno in modo irreversibile, senza che alcun evento possa farli venir meno o modificarli, l'obbligo per l'aggiudicatario di rendersi acquirente del bene e di corrispondere in misura integrale il Prezzo di Cessione, secondo le modalità e le tempistiche in appresso precisate, nonché l'obbligo per la società in concordato di dare corso al trasferimento della proprietà.

9) Il trasferimento della proprietà del bene immobile e la sua immissione nel possesso dell'aggiudicatario avverranno per effetto della stipula di contratto di compravendita in



forma notarile, che verrà sottoscritto, in data prescelta dal Liquidatore giudiziale, non prima di sessanta e non oltre novanta giorni dopo l'apertura delle buste, dinanzi a notaio designato dal Liquidatore giudiziale medesimo, previo pagamento da parte dell'aggiudicatario del saldo prezzo (dedotto cioè dal Prezzo di Cessione quanto versato a titolo di cauzione) e di tutti gli oneri, le imposte, i tributi e le spese inerenti e conseguenti alla vendita ed al trasferimento della proprietà, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "*Concordato Preventivo Maineri F.lli di Palmero M. & C. S.a.s.*".

10) La data ed il nominativo del notaio scelti per la formalizzazione, nonché l'importo delle somme dovute per saldo prezzo e per imposte correlate saranno resi noti dal Liquidatore giudiziale all'aggiudicatario con comunicazione all'indirizzo da quest'ultimo indicato, eventualmente di posta elettronica, con preavviso di almeno dieci giorni.

11) Le iscrizioni relative ai diritti di prelazione e le altre formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile verranno cancellate ai sensi dell'art. 182, comma V, della Legge Fallimentare ovvero con acquisizione dell'assenso del creditore ipotecario.

EFFETTI DELL'INOSSERVANZA DI IMPEGNI ASSUNTI CON L'OFFERTA

12) L'inadempimento da parte dell'aggiudicatario degli impegni tutti assunti con la partecipazione alla procedura competitiva (e quindi, a mero titolo esemplificativo, l'inosservanza dell'obbligo di corresponsione del dovuto entro la data stabilita dal Liquidatore giudiziale per la stipula del contratto, così come la stessa mancata partecipazione alla stipula), comporterà la sua automatica decadenza, con conseguente perdita definitiva della cauzione, fatto salvo il diritto della Procedura al risarcimento del maggior danno.



ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

13) La notizia della vendita sarà resa pubblica mediante i seguenti adempimenti, da attuare con l'anticipo temporale prescritto dall'art. 107, comma I, della Legge Fallimentare:

- inserzione sul sito internet del Tribunale di Savona (www.tribunale.savona.it) e sui portali nazionali www.portaleaste.com e www.asteimmobili.it di breve annuncio, unitamente all'Avviso della vendita, al presente Regolamento ed alle relazioni tecnico estimative richiamate, per il tramite di Astalegale.net Spa, Piazza Risorgimento 1, Carate Brianza (MB);
- inserzione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia di idoneo annuncio, unitamente all'Avviso della vendita ed al Regolamento della vendita.

CONTATTI

14) Per visitare il bene immobile posto in vendita e per assumere qualsiasi informazione e delucidazione ritenuta opportuna, è possibile rivolgersi al Liquidatore giudiziale, con studio in Genova, piazza Dante 8/11 ed in Savona, piazza Mameli 2/6, email amarchese@stlamanna.it, tel. 010/587998, presso il quale sono altresì disponibili per la consultazione tutti i documenti richiamati nel presente Regolamento di vendita.

Savona, 28 novembre 2024

Il Liquidatore giudiziale

Dott. Alberto Marchese



Documenti depositati agli atti e consultabili presso il Liquidatore giudiziale

- relazione tecnico estimativa redatta dall'Architetto Enrico Spicuglia
- 