



TRIBUNALE DI CAGLIARI
Sezione Fallimentare

Concordato Pieno Liquidatorio Omologato CP 14/2021

Giudice Delegato: **Dott. Bruno Malagoli**

Commissario Giudiziale: **Dott. Manuel Mereu**

Liquidatore Giudiziale: **Dott.ssa Cinzia Anna Balzano**

Liquidatore Giudiziale: **Dott.ssa Mariantonietta Zola**

Concordato Pieno Liquidatorio Omologato CP 14/2021

REGOLAMENTO DI VENDITA

Il presente Regolamento di vendita dei beni immobili e mobili sarà reperibile presso lo studio dei Liquidatori Giudiziali, sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), sul sito internet del Tribunale di Cagliari all'indirizzo www.fallimenticagliari.com, sul sito www.astegiudiziarie.it.

I. Presentazione delle offerte e versamento della cauzione

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica, tramite il modulo web “Offerta Telematica” fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Il file criptato in formato zip.p7m (contenente l’offerta integrale irrevocabile d’acquisto e gli allegati all’offerta), oltre alla ricevuta di avvenuto pagamento del bollo telematico in formato .xml, dovranno essere inviati dal presentatore entro le ore 12:00 del giorno antecedente quello fissato per l’udienza di vendita telematica, all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente dal proponente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità.

Il presentatore deve coincidere con l'offerente, pertanto l'offerta dovrà pervenire da casella di posta elettronica certificata riferibile unicamente all'offerente (casella della quale, pertanto, l'offerente deve essere titolare), fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione legale, nonché le ipotesi qui di seguito specificamente indicate.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista ai sensi dell'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo per il tramite di un avvocato munito di procura, a norma dell'art.579, ultimo comma, c.p.c.. Il procuratore legale dovrà dichiarare nei tre giorni dall'assegnazione, il nome della persona per cui ha presentato l'offerta,

depositando il mandato; in mancanza l'assegnazione diventerà definitiva a nome del procuratore.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni.

In caso di interesse verso più aste dovranno essere presentate autonome offerte, ognuna delle quali secondo quanto previsto per la partecipazione ad una singola asta.

L'offerta irrevocabile dovrà altresì contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale di Cagliari);
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (numero C.P. 14/2021 - Concordato Pieno Liquidatorio);
- il numero identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione dei Liquidatori;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione sul c/c intestato a "Concordato Società Edilizia Turistica Alberghiera Residenziale Spa in liquidazione" numero IBAN IT78A0101504811000070798884, per un ammontare complessivo pari al 10% del prezzo offerto; qualora l'offerente non risultasse aggiudicatario all'esito dell'espletamento della eventuale gara si provvederà alla restituzione della cauzione versata;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico per l'eventuale restituzione della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere

l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

- il recapito di telefonia mobile e fissa ove ricevere le comunicazioni previste e l'indirizzo di e-mail ordinario;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della "Relazione di perizia di stima di beni mobili e immobili" redatta dall'Ing. Giovanni Piga, come successivamente verificata dall'Ing. Cristian Atzei, perizia del 05/12/2022 depositata agli atti, e del presente Regolamento.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente, entrambi in corso di validità;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale, entrambi in corso di validità, del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale, entrambi in corso di validità, del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Minorile;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e del codice fiscale, entrambi in corso di validità, del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, 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 è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive

l'offerta;

- se l'offerta di acquisto è presentata da una società di locazione finanziaria - intendendosi per tali quelle debitamente autorizzate all'esercizio di tale attività ed iscritte in apposito Albo ai sensi dell'art. 106 del TUB, agente sotto la vigilanza della Banca d'Italia anche a mezzo di mandatario munito di procura speciale notarile o di procuratore legale (avvocato) anch'egli munito di procura speciale notarile, il quale potrà offrire anche per conto della società di locazione finanziaria da nominare. L'offerente per la società di locazione finanziaria da nominare dovrà necessariamente possedere tutti i requisiti necessari ai fini dell'ammissione alla gara. Entro tre giorni lavorativi successivi alla data di aggiudicazione l'Offerente dovrà dichiarare in forma scritta, tramite comunicazione via PEC indirizzata alla procedura, la società di leasing per la quale ha agito, la quale a sua volta, dovrà presentare alla procedura dichiarazione di formale accettazione. In caso di mancata dichiarazione nei termini e/o nei modi prescritti, l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti quale vero ed unico aggiudicatario.

- l'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura; tale importo sarà trattenuto a titolo di penale in caso di rifiuto dell'acquisto e in ogni caso di mancato pagamento del saldo nei termini, per fatto o colpa dell'aggiudicatario, che pertanto si intenderà decaduto dall'aggiudicazione. In tal caso, la procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

Il bonifico, con causale “Concordato S.E.T.A.R. n. 14/2021, lotto n.____ versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica i Liquidatori non riscontrino l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica e all'invio della ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato.xml insieme all'offerta completa. Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo

con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nella domanda.

L'aggiudicazione definitiva dei beni dovrà essere approvata, a seguito del parere favorevole del Commissario Giudiziale, del Comitato dei Creditori ovvero del Giudice Delegato. Il Giudice Delegato procederà altresì a rilasciare specifica autorizzazione per il trasferimento e l'immissione nel possesso dei beni ovvero per la stipula del rogito notarile da effettuarsi entro 180 giorni dal rilascio della stessa.

II. Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il **portale www.spazioaste.it**. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dai Liquidatori solo nella data e all'ora indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito **www.spazioaste.it**, accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

All'udienza i Liquidatori:

- verificheranno la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti allegati;
- verificheranno l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederanno a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara;

I dati personali di ciascun offerente **non** saranno visibili agli altri offerenti; a tal fine, il gestore

della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Saranno dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine stabilito per la loro presentazione;
- le offerte inferiori al prezzo base;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra stabilite.

III. Deliberazione sulle offerte

Nell'ipotesi di presentazione:

- a. di **unica offerta valida**, i Liquidatori aggiudicheranno provvisoriamente il bene all'offerente se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita;
- b. di **più offerte valide**, i Liquidatori apriranno la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo);
- c. in caso di mancanza di offerte i Liquidatori provvederanno a fissare un nuovo esperimento di vendita con una riduzione fra il 5% ed il 20% rispetto al prezzo base dell'esperimento andato deserto.

IV. Gara tra gli offerenti

La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche e il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte dei Liquidatori.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

L'aumento minimo del rilancio è stabilito come di seguito:

Lotto 1 Euro 10.000,00;

Lotto 2 Euro 10.000,00;

Lotto 3 Euro 2.000,00;

Lotto 4 Euro 1.500,00;

Lotto 5 Euro 3.000,00;

Lotto 6 Euro 2.000,00;

Lotto 7 Euro 1.000,00;

Lotto 8 Euro 2.500,00;

Lotto 9 Euro 1.000,00.

La gara avrà termine alle ore 12:00 del giorno successivo rispetto a quello in cui si sono avviate le operazioni di vendita.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prorogata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento ma solo per un massimo di 12 (dodici) prolungamenti e, quindi, per un totale di tre ore.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma www.spazioaste.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- i Liquidatori provvederanno ad effettuare l'aggiudicazione provvisoria avvalendosi della piattaforma;
- tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite la PEC comunicata dal soggetto partecipante e/o tramite SMS.

V. Aggiudicazione

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, i Liquidatori procederanno all'aggiudicazione momentanea, predisponendo apposito verbale. L'aggiudicazione definitiva avverrà a seguito della necessaria approvazione da parte degli Organi della procedura.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

1. maggior importo del prezzo offerto;
2. a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
3. a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
4. a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

A seguito dell'aggiudicazione definitiva, i Liquidatori provvederanno a riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

VI. Deposito saldo prezzo e spese di trasferimento

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) e gli oneri tributari conseguenti al trasferimento, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di **120 giorni dall'aggiudicazione**. Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo.

L'aggiudicatario potrà effettuare il pagamento ricorrendo alla stipula di un mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà richiedere esplicita autorizzazione alla Procedura.

VII. Garanzie

La presente vendita deve considerarsi come vendita forzata, pertanto i beni mobili e immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni). La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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 vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, evizioni 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 – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento alle leggi vigenti degli immobili e/o di impianti e/o macchinari e/o attrezzature – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia e negli atti messi a disposizione dalla Procedura, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni; con esclusione da qualsivoglia responsabilità e a qualunque titolo da tali attività derivanti nei

confronti della Procedura e dei suoi organi. Inoltre è esclusa qualsiasi responsabilità per la Procedura e per la custodia giudiziaria circa eventuali diritti di terzi sui beni mobili oggetto dell'asta (art. 2920 c.c.).

VIII. Spese notarili accessori e tributi

Il trasferimento dei beni immobili avverrà con rogito notarile presso il notaio indicato dai Liquidatori. L'aggiudicatario, sarà tenuto alla stipula del rogito notarile entro i 60 giorni successivi alla scadenza dei 120 giorni per il versamento del saldo prezzo.

Le spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), gli altri oneri e diritti (es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, ecc.) e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a completo carico dell'aggiudicatario, e sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà, come pure le spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.

IX. Sanatorie

L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della l. n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.

X. Consegna

Gli immobili verranno consegnati all'acquirente liberi da persone o cose, salvo il caso in cui siano occupati in forza di titoli opponibili alla Procedura.

XI. Inadempimento dell'aggiudicatario

Nell'ipotesi di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione, salvo diritto della Procedura di incamerare la cauzione, a titolo di penale, e salvo risarcimento del maggior danno. In tal caso, la Procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che ha presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

XII. Privacy

Il trattamento dei dati inviati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni

del Regolamento europeo sul trattamento dei dati personali 679/2016 e s.m.i. e nel pieno rispetto e tutela della riservatezza dei soggetti che abbiano manifestato il proprio interesse. Il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima.

Il titolare del trattamento sarà il legale rappresentante della società, nei confronti del quale il soggetto interessato potrà far valere i diritti ai sensi del R.E. sul trattamento dei dati personali 679/2016.

XIII. Disposizioni Finali

Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del complesso immobiliare, e dei singoli beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione della Procedura.

Si precisa che la vendita del complesso immobiliare e mobiliare è da intendersi effettuato alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova"; l'aggiudicatario, successivamente all'aggiudicazione, non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati.

Gli organi della Procedura riservano a proprio insindacabile giudizio senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla Procedura, dai suoi organi e segnatamente dal Commissario e dai Liquidatori Giudiziali.

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente Regolamento, o altro tipo di assistenza possa rendersi necessaria per l'iscrizione, la formulazione delle offerte o la partecipazione alle gare, potranno essere richiesti ai Liquidatori Giudiziali.

Fino a sette giorni prima della data prevista per la consegna dell'offerta irrevocabile d'acquisto sarà possibile effettuare, previo appuntamento, visite agli immobili e i mobili, contattando i Liquidatori Giudiziali con congruo anticipo. A tal fine, occorrerà inviare richiesta di sopralluogo scrivendo alla PEC della procedura cp14.cagliari@pecconcordati.it. Detta richiesta dovrà indicare il soggetto che effettuerà l'accesso e il numero di telefono mobile a cui contattarlo, allegando il relativo documento di identità.

Per tutto quanto non previsto nel seguente Regolamento si applicano le disposizioni della legge

fallimentare e comunque le disposizioni di legge italiana. Per ogni controversia che dovesse sorgere in relazione all'interpretazione ed esecuzione dello stesso, o che sia comunque ad esso attinente, sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Cagliari.