

TRIBUNALE DI LECCO

Concordato Preventivo SAN MARTINO IMMOBILIARE S.r.l. in Liquidazione N.29/2012

con sede in MONZA (MB), Via Manzoni n.25

dichiarato con decreto emesso dal Tribunale di Lecco in data 28 Gennaio 2013

Giudice Delegato: **Dott. Dario Colasanti**

Commissario Giudiziale: **Dott. Massimo Franco BALCONI**

Liquidatore Giudiziale: **dott.ssa Eliana SCOLA**

CONDIZIONI E TERMINI PER LA FORMULAZIONE DI OFFERTE AVENTI AD OGGETTO L'ACQUISTO DI IMMOBILI

La sottoscritta Dott. Eliana SCOLA, Liquidatore Giudiziale della procedura in epigrafe,

PREMESSO CHE:

- La società SAN MARTINO IMMOBILIARE S.r.l. in Liquidazione e c.p. è stata ammessa alla procedura di concordato preventivo in data 28/01/2013, omologato in data 09/10/2014.
- Il decreto di omologa dispone che *"le vendite di aziende e rami di aziende, di beni immobili e altri beni iscritti in pubblici registri, nonché le cessioni di attività e passività dell'azienda e di beni o di rapporti giuridici individuali in blocco, ai sensi dell'art.182 c.4 e 5 L.F., devono essere autorizzate dal Comitato dei Creditori, cui il Liquidatore Giudiziale presenterà apposita istanza, solo dopo aver acquisito il parere favorevole del Commissario Giudiziale ed il nulla osta del Giudice Delegato, applicandosi altresì gli articoli 105 e 108 ter L.F. in quanto compatibili"*.
- In ambito di procedure concorsuali, è noto che le vendite di beni immobili debbano avvenire mediante strumenti che consentano il più ampio accesso alla competizione tra i soggetti interessati e tali da garantire la massima trasparenza e pubblicità.
- Ciò premesso, la scrivente Liquidatore Giudiziale, espone il seguente REGOLAMENTO, vincolante per le parti che lo sottoscrivono:
 - Sono escluse forme di vendita all'incanto, purché venga assicurata la competitività della procedura di vendita, la quale prevede la formulazione di un'offerta iniziale e la possibilità, per qualsiasi interessato, di formulare offerte migliorative entro 120 giorni dalla pubblicazione dell'offerta iniziale.
 - Non sono previsti oneri aggiuntivi in capo all'aggiudicatario, incluso qualsivoglia onere connesso alla collaborazione di soggetti specializzati individuati per i fini di cui sopra, con la sola eccezione delle spese notarili connesse al decreto di trasferimento, le imposte (compresa l'IVA, qualora dovuta) e le tasse connesse al sopracitato trasferimento dei beni immobili.
 - Sono esclusi ribassi progressivi dei prezzi base in assenza di offerte.
 - Il presente REGOLAMENTO è efficace sino a revoca e la procedura, nella persona del Liquidatore Giudiziale, può revocare il presente regolamento in qualunque momento.
 - Ciascun immobile posto in vendita può essere visitato sino a revoca del Regolamento, previo accordo con il Custode incaricato in persona della società PRO.GES.S S.r.l. con sede in LECCO (e-mail: info@progresslecco.it).

1. OGGETTO DEL REGOLAMENTO

- 1.1 Sono posti in vendita gli immobili di proprietà della procedura in epigrafe e siti in MONZA – Via Monti e Tognetti n.11 e rappresentati da n.1 fabbricato uso abitativo e n.5 fabbricati uso box.

- 1.2 Il prezzo base di ciascun bene è così determinato:
LOTTO 1 (appartamento mapp.331 sub.9 e n.2 box identificati ai mapp.331 sub.13 e sub.14): **€ 806.200,00 oltre I.V.A.** se dovuta
LOTTO 2 (box identificato al mapp.331 sub.12): **€ 33.500,00 oltre I.V.A.** se dovuta
LOTTO 3 (box identificato al mapp.331 sub.15): **€ 28.200,00 oltre I.V.A.** se dovuta
LOTTO 4 (box identificato al mapp.331 sub.16): **€ 26.100,00 oltre I.V.A.** se dovuta
Il Liquidatore Giudiziale è sollevato sin d'ora da qualsiasi responsabilità dovesse derivare dall'errata applicazione dell'IVA, posto che la responsabilità per le decisioni in materia fiscale e i relativi adempimenti sono unicamente in capo al Liquidatore Sociale.
Sono a carico dell'aggiudicatario le spese notarili connesse al decreto di trasferimento, le imposte e le tasse connesse al trasferimento degli immobili, ivi comprese l'IVA, l'imposta di registro e le imposte ipotecarie e catastali.
- 1.3 Per ciascun bene è disponibile presso il Custode la perizia di stima, le foto e il video.
- 1.4 La Procedura non assume alcuna responsabilità circa l'accuratezza e la completezza delle informazioni di cui al punto 1.3.

2. CONDIZIONI DI VENDITA

- 2.1 Gli immobili sono posti in vendita come visti e piaciuti, alle seguenti condizioni:
l'aggiudicatario verserà il prezzo in un'unica soluzione, dedotta la cauzione di cui infra, oltre a quanto dovuto per le spese notarili connesse al decreto di trasferimento (aggiudicatario), le imposte (inclusa IVA, l'imposta di registro e le imposte ipotecarie e catastali, se e nella misura dovuta) e le tasse connesse al predetto trasferimento entro 90 (novanta) giorni dalla comunicazione di aggiudicazione ai sensi dell'art.3.13, a mezzo assegni circolari emessi da una banca italiana e intestati a SAN MARTINO IMMOBILIARE SRL IN LIQUIDAZIONE E C.P., da consegnarsi presso lo studio del Liquidatore Giudiziale dott.Eliana SCOLA, in LECCO – Viale Costituzione n.41, previo appuntamento con lo stesso Liquidatore Giudiziale, ovvero tramite bonifico bancario da accreditarsi entro il termine di cui sopra, sul conto corrente intestato a SAN MARTINO IMMOBILIARE SRL IN LIQUIDAZIONE E C.P. acceso presso il BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA – Agenzia di LECCO – codice IBAN: IT49P034402290000000406400.
- 2.2 A seguito del tempestivo versamento del saldo del prezzo, gli immobili saranno trasferiti con decreto di trasferimento del Giudice Delegato ai sensi dell'art.108 c.2 L.F., liberi da qualsivoglia iscrizione o trascrizione pregiudizievole. Gli immobili saranno trasferiti con tutte le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, così come prevenuti alla società in forza dei relativi titoli di proprietà. Ogni onere comunque connesso alla cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sarà a carico della Procedura. Le spese notarili, le imposte (IVA compresa) e le tasse connesse al trasferimento dei beni immobili e dell'eventuale solidarietà di cui all'art.63 c.4 disp.att.c.c., saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.
- 2.3 La Procedura, nella persona del Liquidatore sociale, sig.ra Maria Luisa Rossi, garantisce la titolarità dei diritti sugli immobili posti in vendita che vengono ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Eventuali adeguamenti di irregolarità di qualsiasi natura dell'immobile e dei relativi impianti, anche in tema di tutela ecologica e ambientale e in generale, tutte le norme in materia urbanistica, saranno a carico dell'Offerente che ne supporterà ogni onere e spesa.
- 2.4 In caso di mancato versamento del prezzo nel termine di 90 (novanta) giorni di cui all'art. 2.1, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e perderà la cauzione, a titolo di multa.

3. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA

- 3.1 Chiunque intenda presentare un'offerta (di seguito "**offerta iniziale**"), dovrà farla pervenire, anche tramite il soggetto specializzato di cui in premessa, al Liquidatore Giudiziale, con le modalità di cui al punto 3.11. Non potranno essere formulate offerte unitarie per due o più lotti.
- 3.2 L'**offerta iniziale** dovrà contenere, a pena di inammissibilità:
- i. Se l'Offerente è una persona giuridica: ragione sociale, sede legale, numero iscrizione Registro Imprese (o equivalente estero), dati anagrafici del legale rappresentante o di altro soggetto che abbia sottoscritto l'offerta, indicando la fonte da cui deriva il potere di formulare l'offerta (in caso di procura speciale è necessaria l'autentica notarile), nonché documentazione attestante i poteri di firma con traduzione giurata se redatta in lingua estera, recapito (indirizzo pec al quale verranno effettuate le comunicazioni attinenti il presente regolamento).
 - ii. Se l'Offerente è una persona fisica: generalità complete di luogo e data nascita, residenza e codice fiscale e, se coniugato, il regime patrimoniale. Dovrà essere indicato il recapito (indirizzo e-mail al quale verranno effettuate le comunicazioni attinenti il presente regolamento).
 - iii. L'indirizzo e-mail sopra richiesto può essere anche non certificato se l'Offerente è una persona fisica.
 - iv. L'indicazione del lotto al quale si riferisce l'offerta iniziale e il prezzo offerto, non inferiore al prezzo base di cui al punto 1.2.
 - v. La contabile dell'avvenuto bonifico bancario (che deve risultare eseguito e non semplicemente "prenotato") sul conto corrente intestato a SAN MARTINO IMMOBILIARE SRL IN LIQUIDAZIONE E C.P. acceso presso il BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA – Agenzia di LECCO – codice IBAN: IT49P0344022900000000406400 per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di deposito cauzionale infruttifero.
 - vi. L'indicazione dell'eventuale soggetto specializzato, attraverso il quale si è venuti a conoscenza del Regolamento.
- 3.3 Ciascuna offerta iniziale ammissibile pervenuta sarà pubblicata sul sito www.progresslecco.it, in caso di pluralità di offerte iniziali ammissibili per il medesimo lotto prima della pubblicazione, sarà pubblicata l'offerta più alta; a parità di prezzo offerto sarà pubblicata l'offerta iniziale ammissibile pervenuta per prima.
- 3.4 Le offerte pubblicate ai sensi dell'art. 3.3 saranno irrevocabili per 120 (centoventi) giorni a decorrere dalla data indicata nelle offerte stesse.
- 3.5 Entro 20 (venti) giorni dalla pubblicazione di ciascuna offerta iniziale, ciascun interessato potrà presentare offerte migliorative (di seguito **offerta migliorativa**), facendole pervenire anche tramite il soggetto specializzato di cui in premessa, con le modalità di cui al punto 3.11, entro le 12.00 dell'ultimo giorno utile. Le offerte migliorative dovranno, a pena di inammissibilità:
- i. offrire un aumento, rispetto al prezzo indicato nell'offerta iniziale, pari o superiore allo "scatto minimo" di cui all'art.3.8.
 - ii. contenere la contabile dell'avvenuto bonifico bancario (che deve risultare eseguito e non semplicemente "prenotato") sul conto corrente intestato a SAN MARTINO IMMOBILIARE SRL IN LIQUIDAZIONE E C.P. acceso presso il BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA – Agenzia di LECCO – codice IBAN: IT49P0344022900000000406400 per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di deposito cauzionale infruttifero. L'offerta migliorativa si considera valida a partire dal momento in cui viene trasmessa la contabile del bonifico eseguito del 10% del prezzo offerto. Qualora non sia possibile evincere tale informazione dalla contabile allegata all'offerta, il Liquidatore Giudiziale si riserva di rendere valida l'offerta una volta che sia pervenuto l'accredito sul conto corrente della procedura.

Per i soggetti che abbiano già presentato un'offerta iniziale versando una cauzione del

10%, non è richiesta l'integrazione della cauzione già versata qualora presentino una successiva offerta migliorativa per il medesimo lotto, ma sarà sufficiente indicare gli estremi della cauzione già precedentemente versata e che l'offerta annulla e sostituisce quella precedente.

iii. Contenere le indicazioni di cui al punto 3.2.

- 3.6 Ciascuna offerta pervenuta ed ammissibile sarà pubblicata sul sito www.progresslecco.it; in caso di pluralità di offerte migliorative ammissibili pervenute per il medesimo lotto, sarà pubblicata l'offerta più alta ed a parità di valore offerto, sarà pubblicata la prima pervenuta (sempre avuto riguardo al ricevimento della contabile del bonifico "eseguito" o dell'accredito dello stesso sul c/c qualora non sia possibile rilevare l'avvenuto pagamento dalla contabile allegata).
- 3.7 Il ricevimento di un'offerta migliorativa ammissibile entro la scadenza del termine di 20 giorni di cui all'art. 3.5, comporterà l'inefficacia di tutte le offerte ricevute e pubblicate per il lotto interessato e la decorrenza di un nuovo termine di 20 giorni dalla pubblicazione dell'offerta migliorativa, per la presentazione di ulteriori offerte migliorative, e così di seguito per successive offerte migliorative fino ad un massimo di 120 giorni dalla pubblicazione dell'offerta iniziale relativa a ciascun lotto.
- 3.8 Gli scatti minimi per ciascuna offerta migliorativa sono i seguenti:

Prezzo immobile	Scatto minimo
Fino ad € 100.000	1.000
Oltre	10.000

3.9 Le offerte migliorative via via presentate sono irrevocabili per un periodo di 120 giorni a decorrere dalla data indicata nelle offerte stesse.

3.10 Le offerte non possono essere fatte per persona da nominare ai sensi degli artt.1401 e ss. c.c.

3.11 Ciascuna offerta dovrà pervenire con le seguenti modalità:

i. se formulata avvalendosi di soggetto specializzato di cui in premessa, tramite PEC al seguente indirizzo progress@arubapec.it e, a pena di inammissibilità, mediante contestuale trasmissione della contabile del bonifico eseguito (e non semplicemente prenotato) a titolo di deposito cauzionale sul c/c della procedura e di cui alle coordinate bancarie indicate al punto 3.5.ii. Saranno ritenute valide solo le offerte complete dei dati di cui al punto 3.2, della sottoscrizione con firma leggibile e della contabile del bonifico eseguito a titolo di deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto. Qualora dalla contabile del bonifico non fosse possibile rilevare che lo stesso è stato eseguito, allora l'offerta non verrà considerata valida fino al momento in cui il bonifico non sia visibile sul conto corrente della procedura.

ii. Se formulata senza avvalersi del soggetto specializzato di cui in premessa, mediante consegna fisica al Custode e, a pena di inammissibilità, mediante contestuale trasmissione della contabile del bonifico eseguito (e non semplicemente prenotato) a titolo di deposito cauzionale sul c/c della procedura e di cui alle coordinate bancarie indicate al punto 3.5.ii. Saranno ritenute valide solo le offerte complete dei dati di cui al punto 3.2, della sottoscrizione con firma leggibile e della contabile del bonifico eseguito a titolo di deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto. Qualora dalla contabile del bonifico non fosse possibile rilevare che lo stesso è stato eseguito, allora l'offerta non verrà considerata valida fino al momento in cui il bonifico non sia visibile sul conto corrente della procedura.

Ai fini del Regolamento, la consegna delle offerte si intenderà effettuata:

iii. nella data e all'ora di invio della contabile del bonifico eseguito di cui al punto 3.11.i.

iv. nella data e all'ora risultanti dall'attestazione del Custode, nel caso 3.11.ii.

3.12 Ciascuna offerta pervenuta ai sensi del Regolamento sarà contrassegnata da apposito codice alfanumerico, che sarà comunicato all'offerente dal Custode. Tale codice costituirà il riferimento per la verifica, a cura degli offerenti, dell'eventuale pubblicazione dell'offerta. Il Liquidatore Giudiziale comunicherà agli offerenti, al

recapito, indirizzo di posta elettronica indicati ai sensi dell'art.3.2., l'eventuale inammissibilità dell'offerta o la sua sopravvenuta inefficacia, a seguito della pubblicazione di un'offerta migliorativa. Le cauzioni relative alle offerte non pubblicate saranno restituite a partire dal quinto giorno lavorativo successivo alla comunicazione di cui sopra.

- 3.13 L'offerente che abbia presentato l'offerta ammissibile più alta per ciascun lotto in esito alle procedure di cui sopra, sarà dichiarato aggiudicatario con provvedimento del Giudice Delegato. Dell'aggiudicazione sarà data comunicazione dal Liquidatore Giudiziale al recapito di cui al punto 3.2.

4. VARIE

- 4.1. Il presente avviso costituisce un mero invito alla formulazione di offerte per l'acquisto di immobili tramite procedura competitiva e non un'offerta al pubblico ex art.1336 c.c.

Il presente avviso e l'intera procedura di vendita sono regolati dalla Legge Italiana e per ogni controversia ad essa attinente sarà competente esclusivamente il Foro di LECCO.

Per ogni ulteriore informazione, gli interessati potranno rivolgersi al Custode incaricato della procedura in persona della società PRO.GES.S. S.r.l. alla e-mail: info@progresslecco.it e/o ai soggetti specializzati pubblicati sul sito della procedura.

Lecco, il _____

Il Liquidatore Giudiziale – Dott.Eliana Scola



Il Liquidatore Sociale – Sig.ra Maria Luisa Rossi

