

TRIBUNALE NUORO
SEZIONE CIVILE — FALLIMENTARE



Disciplinare/regolamento di procedura competitiva di vendita

La Società “**LUPINU. S.r.l. in concordato preventivo**” elettivamente domiciliata presso lo studio del Liquidatore del concordato Rag. Franco Denti, in Nuoro (NU) Via Aspromonte n. 55,

PREMESSO

- che con provvedimento del 22.10.2015 il Tribunale di Nuoro — Sezione Civile - ha omologato la procedura di Concordato Preventivo su domanda della Lupinu S.r.l. nominando liquidatore il sottoscritto Rag. Franco Denti e, Commissario Giudiziale Dott.ssa Mariantonietta Zola;
- che, allo stato, i beni acquisiti all’attivo della procedura e oggetto di liquidazioni sono:
 1. **LOTTO N. 2** – Immobile, ad uso deposito, sito nel Comune di Orosei, Via Deledda, al piano seminterrato, identificato al N.C.E.U al foglio 41, mappale 1, sub. 13, categoria catastale D/7, rendita catastale €. 14.544,98, superficie lorda mq. 1.654,81;
 2. **LOTTO N. 3** – Locale ad uso commerciale, sito nel Comune di Orosei, Via Deledda, al piano primo, identificato al N.C.E.U. al foglio 41, mappale 1, sub 15, categoria catastale D/8, rendita catastale €.9.298,24, Superficie lorda mq.1.036,79, balcone mq. 30,24;
 3. **LOTTO N. 4** – Locale adibito ad esposizione e vendita, ed uffici, sito nel Comune di Orosei, Via Deledda, al piano primo, identificato al N.C.E.U. al foglio 41, mappale 1, sub. 20, superficie lorda mq 279.04, rendita catastale €.2.230,12;
- che la società LUPINU S.r.l. in esecuzione del Concordato Preventivo e per il tramite del liquidatore all’uopo nominato, intende procedere alla vendita dei suddetti LOTTI;
- che beni immobili di cui ai precedenti LOTTI NN. 2, 3 e 4, sono attualmente occupati in forza di contratto di affitto (registrato a Nuoro il 09.02.2024, serie 1T, numero 417), il cui canone annuale di locazione è pari ad euro 24.000,00 (ventiquattromila virgola zero zero), oltre iva di legge e con prossima scadenza fissata al 31.01.2025.

Tuttavia la durata del contratto di locazione è contenuta, naturalmente, nei limiti della procedura concorsuale, in quanto attuativa di una mera amministrazione processuale dei beni in oggetto.

Per l’effetto la parte concedente potrà dare disdetta della locazione tramite una

comunicazione scritta da inviare al conduttore con un preavviso non inferiore a 60 (sessanta) giorni, a mezzo raccomandata A/R o posta elettronica certificata - PEC.

A tal proposito si rappresenta che le Sezioni Unite della Cassazione (Cass. Sez. un., 20/01/1994, n.459) hanno statuito che *la locazione di immobile acquisito alla massa fallimentare, stipulato dal curatore del fallimento è un contratto la cui durata risulta "naturaliter" contenuta nei limiti della procedura concorsuale, in quanto attuativa di una mera amministrazione processuale del bene, con la conseguenza che – non essendo assimilabile al contratto locativo di data certa anteriore alla sentenza dichiarativa di fallimento disciplinato dall'art. 2923 c.c. – non sopravvive alla vendita fallimentare e non è opponibile all'acquirente in esecutivis;*

tanto premesso

INVITA

i soggetti interessati ad acquistare i lotti sopra descritti facendo pervenire una manifestazione di interesse secondo le modalità di seguito esposte:

1. Le manifestazioni d'interesse

- 1.1. Possono manifestare il proprio interesse le persone fisiche e/o giuridiche, con esclusione di coloro che, alla data di presentazione della manifestazione di interesse, si trovino in stato di liquidazione o sottoposte a procedure concorsuali o ad altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività;
- 1.2. Gli interessati dovranno far pervenire le manifestazioni di interesse in plico chiuso, recante il riferimento "**Manifestazione di interesse all'acquisto di beni di proprietà di Lupinu s.r.l. in Concordato Preventivo**", da consegnarsi a mano, presso lo Studio del Liquidatore Rag. Franco Denti in Nuoro (NU) Via Aspromonte 55, entro e non oltre le **ore 12:00** del giorno **16 ottobre 2024** termine ultimo che deve essere inteso come improrogabile e perentorio.

2. Contenuto minimo delle manifestazioni di interesse

La manifestazione di interesse dovrà contenere:

2.1. se l'offerente è una persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio e il recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica PEC; all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente;

2.2. se l'offerente è una società: la denominazione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita iva dell'impresa, il nome del legale rappresentante, idonea documentazione comprovante i poteri di firma di quest'ultimo, ed in particolare, visura camerale del Registro Imprese, fotocopia del documento di identità di chi sottoscrive l'offerta in rappresentanza della società e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;

2.3. l'indicazione del/dei lotto/i per il/i quale/i l'offerta è proposta;

2.4. l'indicazione del prezzo offerto che:

2.4.1. Per quanto attiene il **LOTTO N. 2** non potrà essere inferiore al prezzo base di €. 288.292,37 (euro duecento ottantotto mila duecentonovantadue/37) , oltre IVA, se dovuta, oneri ed accessori di Legge;

2.4.2. Per quanto attiene il **LOTTO N. 3** non potrà essere inferiore al prezzo base di €. 336.360,65 (euro trecentotrentaseimila trecentosessanta/65) oltre IVA, se dovuta, oneri ed accessori di Legge;

2.4.3. Per quanto attiene il **LOTTO N. 4** non potrà essere inferiore al prezzo base di €. 88.649,42 (euro ottantottomila seicentoquarantanove/42) oltre IVA, se dovuta, oneri ed accessori di Legge;

3. Alla manifestazione di interesse dovrà essere allegata:

3.1. Copia del presente disciplinare/regolamento siglato in ogni sua pagina e sottoscritto per integrale accettazione delle condizioni e dei patti ivi previsti; In difetto le manifestazioni di interesse non verranno prese in considerazione, a nessun fine.

3.2. Dichiarazione di cui al successivo punto 7.4 del presente disciplinare/regolamento di vendita;

3.3. Ai soggetti che avranno manifestato il proprio interesse potrà essere richiesta ogni informazione ritenuta utile o necessaria al fine di valutare la rispondenza ai requisiti richiesti per la vendita.

4. Cauzione vendita

4.1. Ciascun offerta dovrà essere accompagnata, a pena inammissibilità, da un deposito cauzionale d'importo pari al 10% del prezzo a base d'asta costituito e giustificato dalla ricevuta di versamento, mediante disposizione di bonifico a credito del c/c bancario intestato a "LUPINU S.r.l. - CONCORDATO PREVENTIVO" presso il Banco di Sardegna S.p.A. -Sede di Nuoro, codice IBAN: IT94 E010 1517 3060 0003 5001 837

4.2. Sarà scartata, rendendo inammissibile l'offerta alla quale si riferisce, la ricevuta del bonifico che non recherà l'indicazione del codice CRO, ovvero la ricevuta di bonifico che indichi una valuta per il beneficiario di data posteriore a quella dell'ultimo giorno per la consegna dell'offerta.

4.3. Le cauzioni verranno restituite mediante bonifico ai soggetti non aggiudicatari, sul conto corrente che ciascuno dovrà necessariamente indicare, entro quindici giorni lavorativi successivi alla data di aggiudicazione.

4.4. La cauzione costituita dal soggetto aggiudicatario sarà imputata in conto prezzo, al momento della stipula del Contratto di compravendita notarile e/o di locazione e potrà essere incamerata a titolo di penale ai sensi di legge, fatto salvo in ogni caso il maggior danno, in caso di successivo mancato versamento del prezzo.

5. Natura del presente invito

5.1. Il presente *Disciplinare/regolamento* costituisce esclusivamente un invito,

giuridicamente non vincolante, a manifestare interesse e non comporta per la Società LUPINU. S.r.l, in esecuzione del Concordato Preventivo, alcun obbligo o impegno alla vendita, né alcun onere per eventuali mediazioni o consulenze, né costituisce invito ad offrire, né offerta al pubblico ex art. 1336 c.c., né sollecitazione del pubblico risparmio ex art. 94 e ss. del D.lgs. 581/1998.

- 5.2. Di conseguenza, la pubblicazione del presente invito e la ricezione delle manifestazioni di interesse non comportano per la Società LUPINU. S.r.l, in esecuzione del Concordato Preventivo, alcun obbligo o impegno di dare corso alla vendita e/o alla locazione, sotto qualsiasi forma, dei beni oggetto di vendita e/o di locazione, né nei confronti dei terzi in genere, né dei soggetti che abbiano manifestato interesse, che, pertanto, non avranno alcun diritto a prestazioni da parte dell'esecutore/liquidatore del menzionato Concordato Preventivo.
- 5.3. Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali e le spese, anche notarili, inerenti al trasferimento dei beni e quelle relative alle eventuali cancellazioni delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.
- 5.4. Ogni definitiva determinazione in ordine alla modalità di vendita e di locazione, dei beni sopra descritti, acquisito il parere del Commissario Giudiziale, è in ogni caso soggetta all'approvazione del Comitato dei Creditori ovvero del Giudice Delegato del Concordato Preventivo.

6. Deliberazione sulle manifestazioni di interesse e gara tra gli offerenti

- 6.1. All'apertura delle buste fissata per il giorno **17 ottobre 2024 alle ore 09.00**, il Liquidatore del concordato, alla presenza del Commissario Giudiziale e del Legale rappresentante della Società, verificherà la correttezza delle offerte pervenute;
- 6.2. Se per l'acquisto dei suddetti Lotti risulteranno presentate più offerte valide, si provvederà alla vendita, mediante gara competitiva tra gli offerenti, da svolgersi avanti il Liquidatore del concordato, alla presenza del Commissario Giudiziale e del Legale rappresentante della Società, in data che verrà comunicata agli stessi offerenti, sulla base dell'offerta più alta, mediante offerte in aumento da effettuarsi, ciascuna, nel termine di tre minuti dall'apertura della gara o dall'offerta immediatamente precedente; l'aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo del 5% del prezzo a base d'asta.

I beni verranno aggiudicati a chi avrà effettuato il rilancio più alto.
- 6.3. Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti verrà disposta la vendita e/o la concessione in locazione in favore del maggiore offerente. Se tutte le offerte risultano di eguale importo e la gara non avrà luogo, verrà disposta la vendita e/o la concessione in locazione in favore di chi risulterà aver depositato prima la manifestazione di interesse.
- 6.4. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente anche se non comparso.
- 6.5. L'aggiudicazione sarà definitiva e, quindi, non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento.

- 6.6. L'offerente potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore con procura risultante da atto pubblico o scrittura privata anche non autenticata (purché accompagnata da fotocopia del documento di identità dell'offerente), salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese.
- 6.7. La vendita definitiva dei beni, acquisito il parere del Commissario Giudiziale, dovrà essere approvata dal Comitato dei Creditori ovvero dal Giudice Delegato, il quale 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 60 giorni dal rilascio della stessa.
- 6.8. La consegna degli immobili avverrà alla data di sottoscrizione dell'atto.

7. Condizioni di vendita e cessione

- 7.1. La vendita e la cessione avvengono 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, anche in relazione al Testo Unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 06 giugno 2011, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia
- 7.2. Fermo quanto precede i beni sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dal Geom. Daniele Bebbu, e successivamente integrata dall'Ing. Patrizio Sanna in data 01.04.2022, che devono intendersi quivi per intero richiamate e trascritte.
- 7.3. La vendita é a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, quelli attinenti lo status ambientale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- 7.4. Gli immobili verranno venduti non liberi da iscrizioni ipotecarie e/o pregiudizievoli; le iscrizioni ipotecarie e/o pregiudizievoli che dovessero essere presenti verranno cancellate, con spese a totale carico dell'aggiudicatario, successivamente alla vendita, con Decreto del Giudice Delegato ex artt. 182 - 108 L.F.
- 7.5. Ogni onere di trasferimento, fiscale e non, derivante dalla vendita sarà a carico dell'offerente-aggiudicatario.
- 7.6. L'aggiudicatario verrà immesso nel possesso dei beni a far data dalla stipula del relativo atto di vendita.
- 7.7. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

8. Prelazione

- 8.1. La volontà di esercitare la prelazione dovrà essere manifestata a mezzo lettera

raccomandata A.R. o a mezzo posta elettronica certificata da spedirsi entro il termine sopra indicato.

9. Pagamento del prezzo e degli oneri fiscali nella vendita

- 9.1. In ipotesi di aggiudicazione dei Lotti sopra descritti, la stipula del contratto di compravendita definitivo, sarà effettuata entro 60 giorni dal rilascio del relativo provvedimento autorizzativo da parte del Comitato dei Creditori ovvero del Giudice Delegato con l'intervento del Notaio fin d'ora designato nella persona del Dott. Alessio Sanna, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Sassari, Nuoro e Tempio Pausania, con studio in Nuoro, Corso Garibaldi n. 58.
- 9.2. Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere corrisposto, in un'unica soluzione, entro la data del rogito, mediante assegno circolare non trasferibile, salvo diversa modalità disposta dal Giudice Delegato su istanza dell'offerente/aggiudicatario, ex art. 107, comma 1 L.F. richiamato dall'art. 182 L.F..
- 9.3. I costi notarili e di registrazione relativi alla stipulazione dell'atto notarile di trasferimento degli immobili e/o delle aziende, e/o dei singoli beni, sono a carico dell'Offerente-Aggiudicatario, così come tutti gli ulteriori costi relativi alla cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni in vendita.

10. Varie

- 10.1. Il trattamento dei dati inviati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.lgs. 30 giugno 2003 n. 196 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.
- 10.2. Il titolare del trattamento sarà il legale rappresentante della società, nei confronti del quale il soggetto interessato potrà far valere i diritti di cui all'art.7 D.lgs. 30 giugno 2003 n. 196,
- 10.3. Il presente invito è regolato dalla 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 Nuoro.
- 10.4. Il testo del presente invito è pubblicato sul sito www.astegiudiziarie.it e sul www.pvp.giustizia.it .
- 10.5. L'invio da parte dei soggetti interessati della manifestazione di interesse costituisce espressa ed incondizionata accettazione da parte degli stessi di quanto previsto e riportato nel presente disciplinare/regolamento di procedura competitiva di vendita.

Nuoro, 16.09.2024



Lupinu S.r.l. – in Concordato Preventivo