

TRIBUNALE DI NAPOLI
VII° SEZIONE CIVILE

FALLIMENTO n. 37/2022
G.D. Dott.ssa Loredana FERRARA

AVVISO DI VENDITA
TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA
DI COMPENDIO IMMOBILIARE

Il Curatore Prof. Avv. Niccolò ABRIANI

PREMESSO

che con decreto, ex artt. 41 e 104 ter, comma 7, legge fallimentare, reso in data 12 gennaio 2024, il Giudice delegato al fallimento ha autorizzato la Curatela ad esperire la procedura competitiva ex art. 107 legge fallimentare per la vendita di beni immobili

AVVISA

dell'apertura di una procedura competitiva volta all'acquisizione di offerte irrevocabili per l'acquisto dei seguenti

LOTTO 1

Compendio immobiliare ad uso produttivo sito in Pozzuoli (Na) al civico 99 della via Alfonso Artiaco, censito presso gli archivi del N.C.E.U. di Pozzuoli, al foglio n. 33, particella n. 146 sub 2

Prezzo base: € 2.275.000,00 oltre IVA se dovuta

Offerta minima: € 1.706.250,00 (Prezzo base ridotto del 25%)

Cauzione: 10% del prezzo base

Rilancio minimo di gara: € 50.000,00

LOTTO 2

Compendio immobiliare con destinazione ad uso terziario e produttivo sito in Teverola (CE) al civico 1 della Strada Statale n. 7 bis "Appia" (comprendorio A.S.I.), censito presso gli archivi del N.C.T. di Teverola, al foglio n. 4, particelle nn. 278, 285, 286, 5020, 5021, 5025, 5027, 5029, 5032, 5036, 5039, 5044, 5049, 5050, 5052, 5054, 5057, 5063; N.C.E.U. di Teverola, folio n. 4, particella n. 5564 Sub 1

Prezzo base: € 10.470.000,00 oltre IVA se dovuta

Offerta minima: € 7.852.500,00 (Prezzo base ridotto del 25%)

Cauzione: 10% del prezzo base

Rilancio minimo di gara: € 100.000,00

DETERMINA

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

1. – Condizioni generali di vendita

1.1 La partecipazione alla procedura è intesa come dichiarazione di conoscenza e di gradimento dei beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

1.2 La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta o revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli di adeguamento alle leggi vigenti, spese, etc. (ivi, inclusi, altresì, i costi per l'eventuale bonifica di aree o lo smaltimento di rifiuti presenti in loco), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, restituzione o riduzione del prezzo, dovendosi ritenere inalterato il valore dei beni, e, comunque, essendosi tenuto conto nella determinazione del prezzo base della circostanza che trattasi di vendita priva di garanzie.

1.3 Eventuali adeguamenti del compendio, resi necessari dalle normative vigenti in ambito di prevenzione, sicurezza, tutela ecologica ed ambientale, sanità ed igiene, ed in generale in tutti i casi in cui vi sia una disciplina normativa tecnica o amministrativa che ne imponga l'adeguamento, di conseguenza, saranno a carico esclusivo dell'acquirente che ne sopporterà qualsiasi spesa ed onere, con esonero della procedura al riguardo.

1.4 L'aggiudicazione non equivale ad automatico trasferimento delle eventuali autorizzazioni, concessioni, licenze, abilitazioni, nulla osta, permessi, abilitazioni e di quant'altro necessario per l'utilizzo beni, restando ad esclusivo rischio e spese dell'acquirente ogni adempimento connesso al buon esito del relativo procedimento amministrativo. La Curatela non assume alcuna garanzia né responsabilità né per l'esistenza e validità di detti titoli, né per la trasferibilità o subentro dell'acquirente nella titolarità né per la sussistenza, in capo all'acquirente medesimo, dei requisiti per la loro acquisizione e per l'utilizzo dei beni. Pertanto, nessuna responsabilità potrà essere ascritta alla Curatela in caso di diniego degli Enti preposti al trasferimento o al subentro nei titoli per l'utilizzo dei beni, o per il rilascio di nuovi titoli abilitativi.

2. – Informazioni sulla destinazione dei beni

2.1 Gli offerenti sono onerati di prendere visione dei documenti allegati al presente bando, tra cui il *"Parere sulla sussistenza di eventuali limitazioni alla vendita competitiva in sede concorsuale dei beni strumentali di proprietà della Fallita Compagnia Trasporti Pubblici S.p.A. alla luce dell'intervenuta dichiarazione di fallimento"* e la nota della Giunta Regionale della Campania, avente ad oggetto *"procedura di liquidazione dei compendi immobiliari siti in Pozzuoli, Teverola e Arzano e accertamento della sussistenza di eventuali vincoli e limitazioni alla loro vendita competitiva"*, in quanto i compendi immobiliari, di cui al LOTTO 1 e al LOTTO 2, vengono indicati nella delibera di Giunta Regionale della Campania n. 597 del 25.9.2018 come *"indispensabili"*, e di conseguenza vincolati, all'espletamento del servizio di trasporto pubblico oggetto della *«Gara con*

procedura ristretta sopra soglia comunitaria per l'affidamento in concessione 'net cost', suddiviso in 4 lotti, dei servizi minimi di Trasporto Pubblico Locale su gomma di interesse regionale».

2.2 La Curatela fallimentare ha acquisito il Parere di Professionista sul seguente quesito: *"esaminata la documentazione tecnico-amministrativa, ivi inclusi gli atti inerenti la concessione di contributi pubblici relativi ai beni strumentali di proprietà della Fallita, ricostruisca, alla luce dell'intervenuta dichiarazione di fallimento, eventuali limitazioni alla vendita competitiva in sede concorsuale del compendio, e se possa configurarsi un obbligo dell'aggiudicatario della gara indetta da ACAMIR a rendersi conduttore o acquirente, e secondo quali modalità, di tali beni nei confronti dell'Ufficio fallimentare"*. Il Professionista ha reso le seguenti conclusioni: *"a) tutti i beni di proprietà della CTP sono acquisiti all'attivo fallimentare (peraltro, non ne è stata fatta domanda di rivendica o di restituzione); b) l'Ente finanziatore potrà far valere, al limite, il proprio credito di restituzione del finanziamento come credito chirografario (o al limite privilegiato se si individuasse un qualche titolo di privilegio); c) alcuna pretesa può essere fatta valere nei confronti del fallimento da parte del soggetto subentrante"*, non sottacendosi, in subordine, che *"assumendo lo scioglimento del rapporto contrattuale esistente con la Regione per effetto della risoluzione dei contratti di servizio di TLP e del mancato esercizio provvisorio, non può revocarsi in dubbio che per effetto del fallimento si sia verificato uno scioglimento da parte della Curatela che assorbe ogni questione circa l'opponibilità dei vincoli di destinazione e/o rispetto ad eventuali limiti di liquidazione dei beni"*.

2.3 Di diverso avviso, la Regione Campania afferma che *"il compendio immobiliare di interesse di codesta Curatela fallimentare è indicato, nella data room della procedura di gara, come 'indispensabile', rispondendo a tutti i requisiti indicati dalla DGR n. 597/2018 sopra richiamata. Per detti compendi è stata altresì acquisita dalla Stazione appaltante la dichiarazione di messa a disposizione degli immobili ai fini dell'assegnazione all'aggiudicatario. Ne consegue che su detti depositi sussiste vincolo di destinazione e obbligo di subentro per l'aggiudicatario*

della procedura di gara, che avverrà secondo le condizioni (trasferimento di proprietà o locazione) ed il valore (valore di mercato) determinati ai sensi delle Misure n. 5 e 6 della Delibera ART n. 49/2015".

2.4 Sulla scorta di tali circostanze, e richiamando quanto già previsto alle condizioni di cui all'art. 1, si precisa che la Curatela non offre alcuna garanzia in ordine all'insussistenza del "vincolo" indicato dall'Ente Regionale, ovvero all'ammontare del corrispettivo per la locazione o l'acquisto dovuto dal subentrante per l'ipotesi in cui, disatteso il Parere sull'inopponibilità del vincolo, come sopra richiamato, la destinazione pubblica venga riconosciuta tuttora gravante sul compendio.

3 – Stato di occupazione del compendio

3.1 Il compendio immobiliare di cui al LOTTO 1 è libero.

3.2 Il compendio immobiliare di cui al LOTTO 2 è locato, con contratto transitorio e scadenza al 31.5.2024, alla soc. XXX. All'art. 6 è espressamente previsto che *"È facoltà delle parti recedere liberamente, ed in ogni momento, con un preavviso di 90 giorni. In caso di recesso anticipato, per qualsiasi motivo, la Curatela fallimentare si impegna a corrispondere all'a XXX, entro 90 giorni dalla data di efficacia del recesso, la quota residua dell'importo dei lavori di manutenzione straordinaria effettuati"*.

4. – Termini di presentazione e contenuto delle offerte

4.1 Le offerte di acquisto, che costituiscono a tutti gli effetti proposta irrevocabile ex art. 1329 c.c. per un periodo di 150 giorni dalla presentazione, dovranno pervenire in busta chiusa, a pena di esclusione, entro il termine perentorio del **19 aprile 2024 alle ore 12.00** al seguente indirizzo: **Prof. Avv. Niccolò ABRIANI, c/o Studio Astolfo DI AMATO e Associati Avvocati sito in Napoli, alla Via Domenico Morelli n. 24.**

4.2 La busta potrà essere consegnata mediante corriere o agenzia di recapito, ovvero a mani da un incaricato dell'offerente dal lunedì al venerdì, dalle ore 10.00

alle ore 12.00 e dalle ore 16.00 alle ore 18.00. All'offerente, a seguito della consegna, verrà rilasciata apposita ricevuta con l'indicazione della data e dell'ora di consegna. La consegna della busta chiusa e sigillata contenente l'offerta è a totale ed esclusivo rischio dell'offerente, e, pertanto, ad esonero di ogni responsabilità del Curatore, ove, per qualsiasi motivo, il plico non pervenga allo stesso entro e non oltre il previsto termine perentorio di scadenza all'indirizzo del destinatario. Non saranno in alcun modo prese in considerazione le offerte pervenute oltre il termine perentorio di scadenza, anche se spedite prima del termine medesimo.

4.3 Sulla busta contenente l'offerta per l'acquisto dei beni che compongono i singoli LOTTI dovranno essere riportate esclusivamente le seguenti diciture: (a) per il LOTTO 1 "Offerta di acquisto per bene immobile LOTTO 1 del Fallimento n. 37/2022 - Tribunale di Napoli", e (b) per il LOTTO 2 "Offerta di acquisto per bene immobile LOTTO 1 del Fallimento n. 37/2022 - Tribunale di Napoli".

4.4 L'offerta dovrà contenere a pena di inammissibilità:

- a. i dati anagrafici del soggetto offerente (se persona fisica: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile; se persona giuridica: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA), **nonché del numero di telefono, fax e-mail e/o pec cui ricevere le comunicazioni;**
- b. l'indicazione del LOTTO per il quale l'offerta viene formulata e del relativo prezzo offerto in cifre ed in lettere. In caso di discordanza tra il corrispettivo indicato in cifre e quello indicato in lettere prevarrà l'indicazione più vantaggiosa per la Procedura. Il prezzo offerto non può essere inferiore all'Offerta minima indicata per ciascun LOTTO (75% del Prezzo base);
- c. la dichiarazione di obbligarsi, in caso di aggiudicazione, a versare il saldo del prezzo, maggiorato delle imposte e delle spese, non oltre **centoventi giorni dall'aggiudica**, a pena di inefficacia dell'offerta;

d. l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente bando di vendita e di accettarne le condizioni di vendita, ivi inclusa l'inoperatività delle norme concernenti la garanzia per vizi e/o mancanza di qualità, ai sensi dell'art. 2922 c.c.;

e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione (a) della perizia di stima, (b) della relazione notarile ventennale, (c) del Parere del Professionista in ordine al vincolo di destinazione gravante sui beni, (d) della nota della comunicazione Giunta Regionale Campania, e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene nonché di essere a conoscenza che tutti gli oneri della vendita, anche di carattere fiscale, così come i costi di cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario;

f. l'autorizzazione al trattamento dei propri dati personali ai sensi del D.L. n. 196/2003.

4.5 Non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.

4.6 L'offerente dovrà avere cura di inserire nella busta, a pena di esclusione:

- l'offerta irrevocabile di acquisto sottoscritta, in regola con l'imposta di bollo
- copia del proprio documento di identità. Se l'offerente è una società o un ente dovranno essere allegati una visura del Registro delle Imprese aggiornata ed una fotocopia del documento di identità del rappresentante legale che ha sottoscritto l'offerta;
- copia della contabile di bonifico, per una somma pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di deposito cauzionale da imputare in conto prezzo in caso di aggiudicazione, e che sarà trattenuto a titolo di penale in caso mancato versamento successivo del saldo, da effettuarsi, almeno 7 giorni prima della gara, sul conto corrente intrattenuto dalla procedura IBAN IT64B0100503400000000012608. Il bonifico può essere sostituito dal deposito di assegni circolari per l'ammontare innanzi indicato, pari al 10% del prezzo offerto.

4.7 Il Curatore, qualora ritenuto opportuno, potrà chiedere all'offerente chiarimenti e/o precisazioni e/o integrazioni in ordine al contenuto dell'offerta.

5. – Svolgimento della gara

5.1 L'apertura delle buste con le relative offerte, per entrambi i LOTTI, avverrà il giorno **19 aprile 2024** con inizio alle **ore 15.00**, alla presenza del Curatore e degli offerenti, presso lo **Studio Astolfo DI AMATO e Associati Avvocati** sito in Napoli alla **Via Domenico Morelli n. 24**.

5.2 Nella medesima sede verrà dato seguito alle operazioni di seguito descritte al fine dell'aggiudicazione di ciascun LOTTO.

5.3 Si potrà procedere all'aggiudicazione anche in favore dell'offerente non comparso.

5.4 Ove comparsi, gli offerenti dovranno presentarsi (*muniti di valido documento di riconoscimento*) personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale ai sensi dell'art. 579 c.p.c.

5.5 Il Curatore procederà all'espletamento della gara, mediante l'esame ed il confronto delle offerte, che dovranno essere obbligatoriamente di importo pari al prezzo base, oppure in aumento rispetto a quest'ultimo. In presenza di una sola offerta valida, si darà luogo all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente. Nel caso in cui vi siano più offerte valide, verrà tenuta la gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta formulata per il lotto e con un rilancio in aumento, per un importo minimo pari (a) per il LOTTO 1 ad € 50.000,00, e (b) per il LOTTO 2 ad € 100.000,00, da effettuarsi, ciascuno, nel termine di 2 minuti dall'apertura della gara o dall'offerta immediatamente precedente.

5.6 All'esito della gara si procederà all'aggiudicazione in favore del miglior offerente. L'aggiudicazione ha efficacia provvisoria in attesa del saldo prezzo e degli ulteriori importi dovuti oltre che del provvedimento del Giudice delegato.

5.7 Delle operazioni di vendita verrà redatto verbale sottoscritto dal Curatore e dai partecipanti.

5.8 Al termine della gara, il Curatore provvederà (a) a richiedere al Giudice delegato apposito mandato per la restituzione agli offerenti non risultati aggiudicatari delle cauzioni versate a mezzo bonifico o (b) a restituire agli offerenti non aggiudicatari gli assegni circolari.

6. – Offerte migliorative e sospensione della vendita

6.1 Ai sensi dell'art. 107, comma 4°, L.F., il curatore potrà sospendere la vendita laddove pervenga, entro 10 giorni (da intendersi quale termine perentorio) dalla provvisoria aggiudicazione di cui al precedente paragrafo, un'offerta migliorativa irrevocabile di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione, accompagnata da cauzione pari al 10% (dieci per cento) dell'offerta migliorativa. In tal caso, sarà indetta un'ulteriore asta fra l'aggiudicatario ed il nuovo offerente con le modalità di cui al precedente paragrafo intitolato "Svolgimento della gara". La mancata partecipazione all'asta del nuovo offerente comporterà l'incameramento della cauzione e l'aggiudicazione nei confronti del precedente aggiudicatario.

6.2 Si precisa che la gara tra l'aggiudicatario provvisorio ed il terzo offerente sarà possibile una sola volta, non reiterabile, e solo nel caso in cui il terzo offerente non abbia già partecipato alla gara di cui al precedente paragrafo, nella quale il bene immobile è stato provvisoriamente aggiudicato.

6.3 Decorso il termine di cui al primo comma senza ricezione di offerte migliorative, oppure all'esito dell'eventuale gara in aumento, il Curatore informerà degli esiti della procedura competitiva e della eventuale aggiudicazione il Giudice Delegato ed il Comitato dei Creditori se costituito, depositando in cancelleria la relativa documentazione.

7. – Modalità di versamento del prezzo a seguito di aggiudicazione provvisoria

7.1 Entro il termine massimo indicato nell'offerta e, in ogni caso, entro il termine massimo di **centoventi giorni** dalla data di aggiudicazione provvisoria (*al fine del computo dei termini si precisa che se il termine scade di sabato, domenica o altro*

giorno festivo, lo stesso si considera prorogato al giorno non festivo immediatamente successivo), l'aggiudicatario dovrà versare, in un'unica soluzione, il prezzo d'acquisto, comprensivo delle imposte e detratto l'importo della cauzione già versato, nonché il supplemento per spese, nelle more indicato dal Curatore, sul conto intestato alla procedura iban IT64B0100503400000000012608.

7.2 Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo del prezzo intenda far ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato dovrà indicare nella domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante

7.3 Alla presente vendita si applica l'art. 585 cpc.

7.4 In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine sopra indicato, l'aggiudicazione sarà revocata.

7.5 L'aggiudicazione definitiva verrà disposta dal Giudice Delegato all'esito del pagamento dovuto.

8. – Acquisto della proprietà

8.1 L'aggiudicatario acquisterà il diritto di proprietà del bene immobile solo al momento della stipula del contratto di compravendita. Pertanto, salvo il buon fine del pagamento del saldo del prezzo, entro 40 giorni dal versamento del saldo del prezzo l'aggiudicatario dovrà stipulare, a proprie spese, il contratto di compravendita innanzi a Notaio indicato dalla Curatela.

9. – Oneri dell'aggiudicatario

9.1 Sono a carico dell'aggiudicatario tutte, nessuna esclusa, le spese relative alle presenti vendite, ivi incluse quelle relative agli adempimenti, anche di natura amministrativa, al fine di conseguire il passaggio di proprietà dei beni, per cancellazione di eventuali gravami ed iscrizioni, etc., e quelle necessarie al trasporto dei beni dal luogo in cui si trovano. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico esclusivo dell'aggiudicatario; **qualora la vendita sia soggetta**

ad IVA, la parte è tenuta a versarla, oltre al prezzo di aggiudicazione, dovendosi intendere il Prezzo base non comprensivo di tale valore.

9.2 In tutti i casi di mancato perfezionamento della vendita per fatto o colpa dell'aggiudicatario, ivi compresa l'ipotesi di mancato versamento del saldo prezzo dovuto o delle spese nel termine in precedenza indicato, ovvero di sottoscrizione del contratto di vendita innanzi al Notaio entro il termine indicato dal presente bando, l'aggiudicatario decadrà automaticamente dall'aggiudicazione e la cauzione verrà acquisita all'attivo fallimentare, a titolo di penale, salvo il risarcimento del danno ulteriore.

10. – Disposizioni finali

10.1 Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ex art. 1366 c.c. né sollecitazione del pubblico risparmio né comporterà per la procedura fallimentare l'assunzione di responsabilità di alcun genere, anche a titolo precontrattuale. Inoltre, non comporta alcun obbligo o impegno di vendita nei confronti di eventuali offerenti sino al momento della conclusione degli adempimenti, anche pubblicitari, relativi al trasferimento della proprietà e per gli offerenti alcun diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo, risarcimento o altra pretesa.

10.2 Gli organi della procedura si riservano, invero, la facoltà di sospendere ovvero interrompere definitivamente la vendita, per qualsivoglia ragione, fino al suo perfezionamento definitivo. In tal caso, il Fallimento provvederà alla restituzione di quanto versato dagli offerenti, senza interessi.

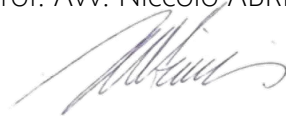
11. – Adempimenti pubblicitari

11.1 Copia del presente avviso è visionabile sui siti internet *www.ilcaso.it*, *www.astegjudiziarie.it* e sul Portale delle Vendite Pubbliche.

11.2 Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso il Curatore in Napoli, alla via Domenico Morelli, n. 24 – tel. 081.2457510 – PEC: f37.2022napoli@pecfallimenti.it

Napoli-Firenze, 20 febbraio 2024

Il Curatore
Prof. Aw. Niccolò ABRIANI

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Niccolò Abriani', written in a cursive style.