

TRIBUNALE DI NAPOLI

VII SEZIONE CIVILE FALLIMENTO OLD SEVEN S.A.S.

(FALL. N. 32/1998) GIUDICE

DELEGATO DOTT.SSA LOREDANA FERRARA

CURATRICE

AVVOCATO SARA BIANCO

AVVISO D'ASTA

VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA ASINCRONA TELEMATICA

L'Istituto Vendite Giudiziarie Napoli, giusta autorizzazione degli Organi della procedura, vista la relazione estimativa dell'Architetto Giuseppe Lombardi

AVVISA

che la gara telematica, dell'immobile sotto descritto, avrà inizio il **giorno 08/10/2024 alle ore 15:00 e terminerà il giorno 11/10/2024 alle ore 15:00**, alle condizioni e modalità di seguito indicate

LOTTO UNICO:

Comune di Napoli

Piena ed intera proprietà di:

- a) locale sottonegozio ubicato al piano seminterrato nella verticale del corpo di fabbrica A/5 di circa metri quadrati cento (mq 101);
- b) locale sottonegozio ubicato al piano seminterrato nella verticale del corpo di fabbrica A/5 di circa metri quadrati cento (mq 98);
- c) locale sottonegozio ubicato al piano seminterrato nella verticale del corpo di fabbrica A/5 di circa metri quadrati cento (mq 98), rispettivamente riportati nel **N.C.E.U. del Comune di Napoli alla partita 224549, sezione SCA. Fl. 19, P.IIa 9, via Nicola Nicolini 68, Piano S-1, subalterni 330, 921 e 922.**

Per la dettagliata descrizione dei beni posti in vendita si rinvia alla perizia di stima redatta dall'Architetto Giuseppe Lombardi.

PREZZO RIBASSATO:

Euro 65.863,12 (sessantacinquemilaottocentosessantatre/12)

OFFERTA MINIMA:

Euro 49.397,34 (quarantanovemilatrecentonovantasette/34)

RILANCIO MINIMO: Euro 3.000,00 (euro tremila/00).

ONERI:

Al prezzo di aggiudicazione andranno aggiunti i seguenti costi:

Diritti d'asta: 2,5% oltre iva sul prezzo di aggiudicazione a carico dell'acquirente;

Si precisa che sono a carico dell'aggiudicatario gli onorari spettanti al gestore della vendita, i diritti e le spese di trasferimento del bene acquistato, nonché per la cancellazione delle formalità sullo stesso gravanti ed ogni altro onere fiscale derivante dalla vendita.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:

Ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, l'esperto stimatore riferisce che:

al fine di reperire la documentazione relativa alla legittimità urbanistica dell'immobile si è proceduto a contattare l'ufficio edilizia privata del comune di Napoli. Non è stato però possibile avere riscontro in merito alla concessione edilizia rilasciata e alle relative planimetrie.

Il complesso residenziale, denominato "Piazza Grande", è situato nella zona di Napoli dei "Ponti Rossi" ed è stato completato nel 1989.

Al momento del sopralluogo, in difformità dalle planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia del Territorio, si è rilevata l'assenza del tramezzo divisorio esistente tra i subalterni 921 e 922 che pertanto si presentavano come un unico grande vano servito da un solo ingresso;

Non vi è attestato di prestazione energetica.

SERVITÙ E PERTINENZE:

Ogni immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

Quanto alle condizioni dell'immobile, alla impiantistica, alla situazione catastale, urbanistica ed edilizia, si rimanda, in ogni caso, alla relazione a firma dell'Esperto.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'attualità i beni risultano essere liberi.

DETERMINA

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

1- CONTENUTO DELL'OFFERTA ED ALLEGATI:

per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita ovvero all'offerta minima.

La gara si svolgerà nella modalità asincrona telematica. L'offerta di acquisto può essere presentata:

in modalità telematica, previo accesso al sito <https://ivgnapoli.fallcoaste.it>, selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta". Il "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo:

https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_Utente_Offerta_06_08_2021.pdf. Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it

2- TERMINE E MODALITÀ DI DEPOSITO DELL'OFFERTA E DELLA CAUZIONE.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari ad almeno il 10%

del prezzo offerto, entro e non oltre 3 giorni lavorativi prima dell'inizio della gara, tramite: Bonifico bancario sul conto corrente IBAN: IT33X0538775720000001278562 intestato a Istituto Vendite Giudiziarie Napoli Srl.

Il bonifico dovrà in ogni caso essere effettuato dall'offerente in tempo utile affinché l'accredito della somma versata a titolo di cauzione abbia luogo prima dell'inizio della gara; in difetto, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'importo versato sarà incamerato ed imputato in conto prezzo in caso di perfezionamento della vendita o trattenuto a titolo di penale in caso di inadempimento e/o in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c., fatto salvo il risarcimento del maggior danno. L'offerta ed il contestuale bonifico, con casuale "Versamento cauzione Procedura Fallimentare Tribunale di Napoli. R.G.F. 32/98", dovranno essere presentati entro 3 giorni lavorativi prima dell'inizio della gara telematica, in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il termine previsto per l'inizio della vendita e della presentazione delle offerte.

La restituzione della cauzione, in caso di mancata aggiudicazione del bene, avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

All'offerta irrevocabile, compilata in ogni campo del modulo telematico, dovranno necessariamente essere allegati:

- copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- copia, anche per immagine della dichiarazione del coniuge autenticata da pubblico ufficiale, di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- la dichiarazione relativa allo stato civile, nonché quella di aver preso visione della perizia di stima (tali dichiarazioni di dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale, dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta);
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica (la mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo, non determina l'inammissibilità dell'offerta, ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.)

Modalità di rilanci in modalità asincrona: la gara avrà la durata di 4 giorni, dal 08/10/2024 al 11/10/2024 con termine alle ore 15:00. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 3 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 3 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Il rilancio minimo è pari ad euro 3.000/00 (euro tremila/00).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Al termine della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, si procederà all'aggiudicazione provvisoria, stilando apposito verbale.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita".

3- SALDO PREZZO

Il pagamento del saldo prezzo, unitamente alle imposte di legge sul trasferimento, dovrà essere effettuato entro 120 (centoventi) giorni dalla aggiudicazione provvisoria, dedotta la cauzione versata, direttamente al Fallimento mediante bonifico alle coordinate bancarie e nei termini che verranno opportunamente comunicati.

Non è ammesso il pagamento rateizzato del prezzo e non opera la sospensione feriale dei termini ai fini del pagamento.

4- TRASFERIMENTO DEL BENE

Il trasferimento del bene in favore dell'aggiudicatario avverrà, previo versamento del saldo prezzo, mediante rogito notarile. L'aggiudicatario dovrà depositare, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al Fallimento mediante bonifico alle coordinate bancarie che verranno opportunamente comunicate, indicando come causale "FALLIMENTO OLD SEVEN S.A.S. (n. 32/98 R.G.F.),", il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

L'aggiudicatario è tenuto, altresì, al versamento nei predetti termini anche dei compensi spettanti al "Gestore della Vendita Telematica" (I.V.G. Napoli), come indicato in calce al lotto, mediante bonificobancario sul conto intestato all'IVG.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè Avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare (artt. 579 e 583 c.p.c.) dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nominativo della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva all'avendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge, tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario da depositarsi nello stesso termine e con le stesse modalità sopraindicate.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato di 120 giorni, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno.

In tale caso, la Procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita 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.

Ai fini dell'art. 1193 Codice Civile è stabilito che le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario, saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo prezzo.

Avvenuta la stipula del contratto definitivo (e quindi solo a seguito dell'integrale pagamento del prezzo) il Giudice delegato ordinerà con decreto la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e dei vincoli gravanti sul bene venduto. Gli adempimenti e le spese tutte per le cancellazioni saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso del bene a cura della Curatela Fallimentare, ovvero dall'IVG Napoli se richiesto dagli Organi della procedura, salvo che la stessa venga esentata dall'aggiudicatario stesso. Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alle utenze, imposte e tasse ed ogni altro onere di pertinenza.

5- PRINCIPALI CONDIZIONI DELLA VENDITA

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'Esperto stimatore di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive esistenti o imposti dalle leggi vigenti, senza garanzie da parte della Procedura; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;

Eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente dopo l'emissione del decreto di trasferimento e/o rogito notarile, a cura e spese dell'aggiudicatario.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti le garanzie per vizi, evizione, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta; l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le 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 nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del fallimento; eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura fallimentare della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo e depositarlo alla curatela fallimentare entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo. Sono ad esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente), oltre a quelle previste per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti.

6 - AVVERTIMENTI E DISPOSIZIONI GENERALI

Si avvertono gli offerenti che la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice "una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo".

Si precisa altresì che il presente avviso di vendita, corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque munito di privilegio, risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura, almeno 30 giorni prima della vendita.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita. Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima, del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita. Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e 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 definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

7- FORO COMPETENTE

La partecipazione alla vendita implica: la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;

l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso. Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Napoli.

6- PUBBLICAZIONE E PUBBLICITÀ

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. secondo le modalità: pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della perizia, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e sui siti www.ivgnapoli.it, www.ivgnapoli.fallcoaste.it nonché sul bollettino ufficiale delle aste giudiziarie, almeno 45 giorni prima del termine della presentazione delle offerte. Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.lgs. n. 196/03.

7. OFFERTE MIGLIORATIVE EX ART. 107, CO. 4, L.F.

Entro 10 giorni decorrenti dal giorno successivo a quello in cui si è svolta la procedura competitiva è possibile dare riapertura all'asta con presentazione di offerta migliorativa alla condizione che, per l'unico lotto, il nuovo prezzo offerto sia pari ad almeno il 10% in più del prezzo della precedente aggiudicazione. L'offerta migliorativa, da presentare a mezzo pec all'indirizzo dell'Istituto Vendite Giudiziarie deve mantenere la forma di una "offerta irrevocabile ed incondizionata di acquisto" cauzionata per il 10% del nuovo prezzo offerto. La riapertura dell'asta implica una nuova gara pubblica al rialzo tra l'aggiudicatario provvisorio ed il nuovo e/o i nuovi offerenti, con base d'asta l'offerta migliorativa più alta e sulla base del rilancio minimo prestabilito, all'esito della quale risulterà aggiudicatario il soggetto che avrà formulato l'offerta maggiore. Maggiori dettagli per modalità e termini di svolgimento della gara al rialzo verranno comunicati agli interessati nel caso specifico. Ai non aggiudicatari verrà restituito il deposito cauzionale presentato. La sospensione dell'aggiudicazione, prevista dall'art. 107 comma 4 L.F., potrà essere effettuata una sola volta.

8. OPERATIVITÀ DELLA PREVISIONE DI CUI ALL' ART. 108, CO. 1, L.F.

È in ogni caso fatto salvo quanto previsto dall'art. 108 L.F. in ordine ai poteri del Giudice Delegato alla Procedura di sospendere o impedire le operazioni di vendita nei termini previsti dall'art. 108, co. 1, L.F.

9. MAGGIORI INFORMAZIONI

Per maggiori informazioni, anche sulle "Condizioni di Vendita" o sulle modalità e termini di partecipazione all'asta e per la visione dei beni, rivolgersi all' Istituto Vendite Giudiziarie per il Tribunale di Napoli (tel 081 8198173) email: info@ivgnapoli.it, sito web: www.ivgnapoli.it.

Istituto Vendite Giudiziarie Napoli

Il funzionario incaricato

Il Curatore Fallimentare

Avv. Sara Bianco