TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 37/2022: Soc. Compagnia Trasporti Pubblici Spa
Giudice Delegato: Dott.ssa Loredana Ferrari
Curatore Fallimentare: Prof. Avv. Niccolò Abriani

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Prof. Avv. Niccolò Abriani, Curatore Fallimentare del Fallimento n. 37/2022 della società Compagnia Trasporti Pubblici S.p.a., nominato dal Tribunale di Napoli con decreto del 13 aprile 2022, con studio in Milano, Via Della Moscova n. 18, tel. 027788751 Pec della procedura *f37.2022napoli@pecfallimenti.it*, nel quadro delle attività del fallimento,

AVVISA CHE

a cura della PBG Srl, con sede in Piazza Francesco Borgongini Duca, 7 - 00165 Roma (RM), a mezzo adempimento degli oneri pubblicitari sul portale delle vendite pubbliche (PVP) e svolgimento di aste telematiche sul sito hiips://pbg.fallcoaste.it nella modalità **"Asincrona Telematica"**, il giorno **30/11/2023** dalle ore **12:00** alle ore **16:00**, avrà luogo la

VENDITA COMPETITIVA

Dei seguenti beni immobili:

1.1 Compendio immobiliare con destinazione ad uso terziario sito in Napoli al civico 37/E della via Ponte dei Francesi.

Il compendio immobiliare è composto da più unità immobiliari aventi differenti consistenze e ubicate tutte nel medesimo organismo edilizio, nonché da alcune porzioni di area esterna.

Detto compendio immobiliare insiste su un terreno di estensione catastale complessiva di mq 2.620 ed è censito agli archivi del competente Catasto come segue:

- N.C.E.U. di Napoli, Folio n. 1, Sez. SGO, Particella n. 449 Sub 32, Cat. Cat. D/8, Rendita € 8.000,00: unità immobiliare ad uso terziario costituente porzione del piano terra dell'organismo edilizio;
- N.C.E.U. di Napoli, Folio n. 1, Sez. SGO, Particella n. 449 Sub 33, Cat. Cat. D/8, Rendita € 5.595,00: unità immobiliare ad uso terziario costituente porzione del piano terra dell'organismo edilizio;
- N.C.E.U. di Napoli, Folio n. 1, Sez. SGO, Particella n. 449 Sub 34, Cat. Cat. D/8, Rendita € 11.080,00: unità immobiliare ad uso terziario corrispondente all'intero piano primo dell'organismo edilizio (con esclusione dei soli vani scala, censiti con il Sub 31);
- N.C.E.U. di Napoli, Folio n. 1, Sez. SGO, Particella n. 449 Sub 35, Cat. Cat. D/8, Rendita € 11.206,00: unità immobiliare ad uso terziario corrispondente all'intero piano secondo dell'organismo edilizio (con esclusione dei soli vani scala, censiti con il Sub 31);

- N.C.E.U. di Napoli, Folio n. 1, Sez. SGO, Particella n. 449 Sub 40, Cat. Cat. C/6, Consistenza 263 mq, Rendita € 910,05: unità immobiliare ad uso autorimessa coperta e costituente porzione del piano interrato (-1) dell'organismo edilizio;
- N.C.E.U. di Napoli, Folio n. 1, Sez. SGO, Particella n. 449 Sub 41, Cat. Cat. C/6, Consistenza 428 mq, Rendita € 1.480,99: unità immobiliare ad uso autorimessa coperta e costituente porzione del piano interrato (-1) dell'organismo edilizio;
- N.C.E.U. di Napoli, Folio n. 1, Sez. SGO, Particella n. 449 Sub 42, Cat. Cat. C/6, Consistenza 82 mq, Rendita € 283,74: unità immobiliare ad uso autorimessa coperta e costituente porzione del piano interrato (-1) dell'organismo edilizio.

La consistenza lorda edilizia risulta svilupparsi con una complessiva superficie lorda di mq. 3.710,25 ca., corrispondente ad una superficie commerciale pari a mq 2.658,41 ca. (ovvero mq 2.113,17 con esclusione della superficie commerciale dei totali n. 39 posti auto coperti posti al piano interrato).

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima redatta dalla Abbey Partners Italia srl Engineering & Appraisal Consultans, alla quale si fa rinvio per quant'altro qui non riportato, pubblicata sui siti hiips://pvp.giustizia.it, www.pbgsrl.it, hiips://pbg.fallcoaste.it

Asta: 30/11/2023 dalle ore 12:00 alle ore 16:00
Termine presentazioni offerte: 27/11/2023 alle ore 12:00
Base d'asta: € 3.230.000,00 oltre IVA se dovuta + diritti d'asta del 3% oltre IVA
Rilancio: € 50.000,00
Cauzione: 20% del prezzo offerto

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

2.1 Parte del compendio immobiliare risulta locato alla soc. XXX S.p.A. (Contratto di Locazione Commerciale del 30.12.2020, Rep. n. 18/2021; scadenza locazione: 31.12.2026; importo annuo canone locazione pari a euro 75.706,00 oltre I.V.A.). Altra parte del Compendio risulta locato alla soc. YYY S.p.A. (contratto di locazione commerciale sottoscritto dalla Curatela fallimentare; l'art. 16 di detto contratto prevede "quale condizione risolutiva, che il presente Contratto di risolva per l'ipotesi in cui, all'esito della procedura competitiva di vendita, venga disposta l'aggiudicazione dei beni, oggetto di locazione, a soggetto diverso dall'attuale conduttore").

DISCIPLINARE DI VENDITA COMPETITIVA

3.1 Modalità di presentazione delle offerte.

Le operazioni di vendita saranno condotte e curate da PBG S.r.l., con sede in Piazza Francesco Borgongini Duca n. 7, Roma 00165 (RM), C.F. 07748311003 a mezzo adempimento degli oneri pubblicitari sul portale delle vendite pubbliche e svolgimento di aste telematiche sul proprio portale https://pbg.fallcoaste.it.

Per partecipare all'asta telematica per l'offerente è necessario:

- ◊ versare la cauzione, pari al 20% (venti per cento) del prezzo offerto, mediante bonifico bancario sul conto bancario intestato alla Procedura alle coordinate IBAN: IT64 B010 0503 4000 0000 0012 608 specificando nella causale "Fallimento n. 37/2022 cauzione". Il bonifico dovrà essere eseguito entro il **27/11/2023 alle ore 12:00** al fine di consentire alla PBG S.r.l. di verificarne la validità ed il relativo incasso entro e non oltre l'inizio dell'asta;
- ◊ registrarsi gratuitamente al sito hiips://pbg.fallcoaste.it;
- ◊ A seguito dell'avvenuta registrazione, utilizzare il tasto ***FAI UNA OFFERTA*** oppure seguire le istruzioni per l'inserimento della ***PRIMA OFFERTA***, seguire l'Iter di compilazione che si compone di più fasi, tra cui l'obbligatoria compilazione dei dati anagrafici del presentatore e dell'offerente. Oltre al versamento della cauzione, verrà richiesta **ulteriore documentazione da allegare "obbligatoriamente" nella sezione caricamento della documentazione richiesta dal venditore**, di seguito elenco dei doc da allegare:
- ◊ copia del bonifico bancario effettuato a cauzione la quale sarà trattenuta a titolo di penale in caso di non versamento del successivo saldo;
- ◊ un valido documento di riconoscimento dell'offerente persona fisica, ovvero, nel caso di società/ente, una visura camerale aggiornata oltre al documento di riconoscimento del legale rappresentate pro-tempore, i cui connessi poteri dovranno essere supportati da idonea documentazione;
- ◊ 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 i vizi e/o mancanza di qualità, ai sensi dell'art. 2922 c.c.;
- ◊ l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima 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;
- ◊ l'espressa 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;

3.2 Non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o per persona da nominare.

3.3 Il termine ultimo per la presentazione delle offerte è previsto per il giorno 27/11/2023 alle ore 12:00.

3.4 Il gestore della vendita verifica **la validità della cauzione** e **la correttezza dei documenti allegati**. Nel caso non vi siano errori il gestore della vendita invierà un ***codice PIN***, univoco per singola vendita, **all'indirizzo e- mail di registrazione dell'offerente da utilizzare per l'inserimento offerta ed eventuali rilanci.**

3.5 Nel caso la documentazione risulti insufficiente o errata è possibile integrarla fino a che il gestore non abbia verificato ed inviato il codice PIN.

GARA TRA GLI OFFERENTI

4.1 L'apertura delle buste avverrà online a cura della PBG SRL dalle ore 11:30 del giorno previsto per la gara tramite il portale hiips://pbg.fallcoaste.it.

4.2 Successivamente all'apertura delle buste avrà inizio la procedura competitiva di vendita programmata per le ore 12:00 del giorno 30/11/2023.

4.3 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 (o in caso di stesso importo offerto sulla base dell'offerta cronologicamente antecedente) e con un rilancio in aumento, per un importo minimo pari ad **€ 50.000,00.**

4.4 Il termine della procedura competitiva di vendita è previsto per **le ore 16:00 del giorno 30/11/2023** ma qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 minuti prima della conclusione della gara, il termine di quest'ultima sarà prolungato automaticamente di ulteriori 5 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci. La gara proseguirà così di seguito fino alla mancanza di offerte in aumento nel periodo di prolungamento degli ultimi 5 minuti.

4.5 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.

4.6 La PBG srl informerà l'aggiudicatario degli esiti della vendita e dell'eventuale aggiudicazione provvisoria mediante notificazione all'indirizzo Pec indicato nella procedura di asta telematica.

4.7 Al termine delle operazioni di gara, la PBG avrà cura di inoltrare al Curatore le coordinate bancarie dei partecipanti non aggiudicatari, al fine di provvedere alla restituzione delle cauzioni versate.

LE CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

5.1 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.

5.2 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., 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.

5.3 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.

5.4 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.

5.5 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.

5.6 In ogni caso, alla presente vendita si applica l'art. 108 L.F.

5.7 Le condizioni generali di partecipazione riguardanti la gestione della gara telematica sono consultabili sul sito **hiips://pbg.fallcoaste.it** nella sezione CONDIZIONI, consultabili al seguente link: **hiips://pbg.fallcoaste.it/informazioni/condizioni- partecipazione-fallcoaste.html**

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 paragrafo intitolato "Gara tra gli offerenti".

6.2 La mancata formalizzazione dell'offerta tramite il portale online hiips://pbg.fallcoaste.it del nuovo offerente comporterà l'incameramento della cauzione e l'aggiudicazione nei confronti del precedente aggiudicatario.

6.3 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.

6.4 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.

MODALITA' 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 Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto, sia a titolo di saldo di prezzo, sia a titolo di oneri accessori e spese, entro il termine sopra indicato, comporterà la revoca dell'aggiudicazione e l'incameramento della cauzione, salvo il diritto a richiedere il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

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

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 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.

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.

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.

9.3 L'aggiudicatario dovrà, inoltre, corrispondere a PBG Srl i diritti d'asta calcolati nella misura variabile di quanto indicato nella prima pagina del presente avviso, sul prezzo di aggiudicazione, oltre accessori di legge entro 20 (venti) giorni dall'aggiudicazione provvisoria. Nello stesso termine all'aggiudicatario saranno addebitate spese amministrative di € 500,00 (cinquecento/00) omnicomprensive oltre iva.

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.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

11.1 Il presente avviso e disciplinare di vendita, le perizie di stima e valutazione nonché le relazioni tecniche e notarili inerenti gli immobili posti in vendita, sono disponibili per la consultazione sui siti internet hiips://pvp.giustizia.it www.pbgsrl.it hiips://pbg.fallcoaste.it www.fallcoaste.it;

11.2 Per ulteriori informazioni e visite del complesso immobiliare, nonché per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione all'asta, sarà possibile contattare il personale di PBG S.r.l., dal lunedì al venerdì tel. 069340850, PEC: pbgsrl@postecert.it.

Napoli, 02/10/2023

Il Curatore Fallimentare