

# LIQUIDAZIONE GIUDIZIARIA FONDO IMMOBILIARE CHIUSO "GAMMA SKYE"

## BANDO DI GARA PER LA PROCEDURA DI VENDITA CONGIUNTA DI ALCUNE UNITA' IMMOBILIARI DI PROPRIETA' DEL FONDO IMMOBILIARE CHIUSO "GAMMA SKYE" IN LIQUIDAZIONE GIUDIZIARIA EX ART. 57 COMMA 6bis DEL TUF

Il sottoscritto dott. Federico Loda con Studio in Verona, Via Saval n. 23, tel. 045.8301402, fax 045.8307095, nominato liquidatore giudiziario dell'intero patrimonio del fondo comune immobiliare, chiuso e riservato ad investitori qualificati, denominato "GAMMA SKYE" (d'ora innanzi il "FONDO") a seguito di sentenza del Tribunale di Milano n. 156/2015 del 5 febbraio 2015, depositata il 13 febbraio 2015 e come da provvedimento della Banca d'Italia n. 205825 del 24 febbraio 2015, d'ora innanzi il "LIQUIDATORE",

### premesse che

- a) nel patrimonio immobiliare del FONDO è ricompresa l'intera quota (1/1) di un bene immobile (d'ora innanzi "IMMOBILE") a destinazione composita denominato "COMPLESSO EX INTERFAN" insistente su un'area di circa 18.567 mq dei quali circa 10.000 (diecimila) coperti e così censito al catasto del Comune di Napoli:
  1. N.C.T.: foglio n.166, particella n.14 e n. 128 (area esterna di pertinenza);
  2. N.C.E.U.: sezione SGO, foglio n.6, particella n.14, sub. da n. 5 a n. 364 cat. C/2-A/10-F/5;
- b) l'IMMOBILE proposto in vendita è il risultato della ristrutturazione di un complesso industriale iniziata nel 2008 e terminata nel 2009 ed è composto come segue:
  1. un fabbricato principale, identificato come "CORPO B", a destinazione industriale terziaria, articolato su due livelli fuori terra, con due torri di cinque piani fuori terra ciascuna;
  2. un corpo di fabbrica adiacente all'edificio principale, identificato come "CORPO A", sviluppatosi su cinque piani fuori terra;
  3. un corpo di fabbrica, identificato come "CORPO C", a destinazione terziaria, composto da una "piattaforma" sviluppatosi su due livelli fuori terra e di una "torretta" che si eleva per sette livelli dal piano di calpestio, posto in adiacenza all'edificio principale sul retro del complesso;
  4. numero 3 (tre) manufatti posti a servizio dei corpi principali, identificati nell'insieme come "CORPO D", ciascuno sviluppatosi su un solo livello fuori terra;
  5. un corpo di fabbrica di forma irregolare, identificato come "CORPO E", sviluppatosi su un unico livello fuori terra;
  6. area scoperta di pertinenza dell'intero complesso industriale della superficie di circa 8.000 (ottomila) metri quadrati;
  7. la quota pari ad  $\frac{1}{2}$  dell'area scoperta pertinenziale, della superficie di circa 2.154 (duemilacentocinquantaquattro) metri quadrati, posta sul fronte del complesso immobiliare costituente area di accesso da Via Argine ai Granili;
- c) L'ex stabilimento consta di diversi corpi di fabbrica così individuati:
  1. fabbricato principale, identificato come CORPO "B" con copertura a *shed*. L'edificio di forma rettangolare allungata in direzione perpendicolare a via Argine ai Granili, si eleva fuori terra per due piani, suddivisi internamente in locali raggiungibili tramite corridoi di distribuzione e scale; gli ambienti sono suddivisi tra loro con partizioni in cartongesso, mentre sono

separati dai corridoi da parti vetrate dotate di porte scorrevoli, sempre vetrate; i locali presentano soppalchi a struttura metallica e impiantito in tavole di legno;

2. fabbricato adiacente all'edificio principale sul lato Nord, identificato quale CORPO "A"; prospiciente l'ingresso da via Argine ai Granili, lo stesso è rappresentato in pianta da una figura rettangolare che si eleva fuori terra con quattro piani serviti da due scale e due ascensori; la destinazione del corpo A è ad uso uffici;
  3. fabbricato adiacente all'edificio principale sul lato Sud, identificato quale CORPO "C" (ex torre essicazioni); il fabbricato aderente al corpo B sopra descritto si eleva per sette piani ed ha destinazione uffici; i tre corpi di fabbrica "A", "B" e "C" sono in aderenza tra loro;
  4. n° 3 fabbricati più piccoli posti a servizio del corpo principale, posti a Sud del corpo "C" in posizione distaccata da quest'ultimo, identificati quale CORPI "D";
  5. fabbricato di forma irregolare posto a Sud-Ovest del blocco principale "B" in posizione distaccata da quest'ultimo e denominato CORPO "E".
- e) le unità immobiliari individuate alla precedente lettera C) costituiscono, di fatto, un unico compendio immobiliare;
- d) il LIQUIDATORE intende procedere alla vendita senza incanto della intera quota (1/1) dell'IMMOBILE a destinazione composita, denominato "COMPLESSO EX INTERFAN" e così censito al catasto del Comune di Napoli:
1. N.C.T.: foglio n.166, particella n.14 e n. 128 (area esterna di pertinenza);
  2. N.C.E.U.: sezione SGO, foglio n.6, particella n.14, sub. da n. 5 a n. 364 cat. C/2-A/10-F/5.

\*\*\*

Tanto premesso, il LIQUIDATORE

## AVVISA

chiunque interessato (d'ora innanzi "SOGGETTO INTERESSATO") all'acquisto dell'intera quota (1/1) dell'IMMOBILE a destinazione composita, denominato "COMPLESSO EX INTERFAN" come sopra individuato che il giorno

**18 settembre 2019 alle ore 14.00**

in Napoli, Via Bisignano 11, presso lo Studio Notaio Paolo Guida (d'ora innanzi STUDIO NOTARILE), si procederà avanti il Notaio Paolo Guida alla

### VENDITA SENZA INCANTO

dell'IMMOBILE individuato in premessa secondo le modalità di seguito riportate.

#### 1. Oggetto della vendita

Oggetto della vendita senza incanto è l'intera quota (1/1) dell'IMMOBILE a destinazione composita, denominato "COMPLESSO EX INTERFAN" e così censito al catasto del Comune di Napoli:

1. N.C.T.: foglio n.166, particella n.14 e n. 128 (area esterna di pertinenza);
2. N.C.E.U.: sezione SGO, foglio n.6, particella n.14, sub. da n. 5 a n. 364 cat. C/2-A/10-F/5.

L'IMMOBILE posto in vendita è succintamente descritto in premessa e per la sua esatta identificazione e puntuale descrizione si rimanda alla perizia redatta dall'Arch. Roberto Danieli di Legnago (VR).

Sull'IMMOBILE sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, gli accessi e le pertinenze, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni, se presenti o individuabili, dell'edificio così come determinate dall'art. 1117 C.C. e dal titolo di provenienza, con particolare riferimento ai lastrici solari (categoria catastale F5) di cui al mappale n.14 sub. n. 89-109-130-192-205-206-210-220-221-224-225-226-227- 228-232-233-

250, all'area esterna contraddistinta dal sub. n.2 e n.253 per 9700mq su cui sono situati i parcheggi esterni, alle cabine ENEL ai sub. n. 254-255-273-274 e al magazzino sub. n.244 in cui saranno posizionati i contatori per l'allaccio alle pubbliche utenze.

## 2. Condizioni dell'IMMOBILE

L'IMMOBILE viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura.

Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Tutti i corpi che compongono l'IMMOBILE sono attualmente liberi da persone e cose.

## 3. Prezzo base d'asta

Il prezzo base d'asta è di

**Euro 16.122.951,00=**

Con offerte in aumento non inferiori ad Euro 50.000,00=.

Il prezzo di cui sopra si intende al netto a favore del venditore e, dunque, da maggiorarsi di tutti i relativi oneri fiscali comunque riferiti e/o connessi a termini di legge alla vendita, che resteranno a totale ed esclusivo carico dell'acquirente.

È esclusa la possibilità di formulare offerte per l'acquisto solo parziale per i subalterni ovvero i vari corpi che compongono nel suo insieme l'IMMOBILE oggetto del presente bando di gara.

## 4. Perizia di stima – documentazione dell'IMMOBILE- visita dell'IMMOBILE

È onere del SOGGETTO INTERESSATO prendere visione della perizia di stima redatta dall'Arch. Roberto Danieli di Legnago (VR).

La perizia di stima, e più in generale la documentazione relativa all'IMMOBILE, saranno messi a disposizione del SOGGETTO INTERESSATO con richiesta da inoltrare all'attenzione del LIQUIDATORE al seguente indirizzo mail [info@blassociati.com](mailto:info@blassociati.com).

La documentazione sarà resa disponibile in copia solo allegando alla richiesta il documento di identità del SOGGETTO INTERESSATO e, in caso di società di persone o persona giuridica, la visura camerale.

Il rilascio della documentazione sarà subordinato alla sottoscrizione di una dichiarazione di riservatezza.

Gli appuntamenti per visionare l'IMMOBILE saranno evasi previa richiesta scritta a mezzo fax 045.8307095 ovvero all'indirizzo mail [info@blassociati.com](mailto:info@blassociati.com).

## 5. Modalità e contenuto dell'offerta di acquisto

L'offerta di acquisto, redatta in lingua italiana e su carta bollata da Euro 16,00=, dovrà essere depositata dal SOGGETTO INTERESSATO **in busta chiusa non oltre le ore 12,00 del giorno precedente la data dell'asta che si terrà presso lo STUDIO NOTARILE**, con indicazione delle generalità di chi deposita l'offerta, il nome dello STUDIO NOTARILE e la dicitura "VENDITA SENZA INCANTO IMMOBILE FONDO GAMMA SKYE"; null'altro dovrà comparire sulla busta.

Il SOGGETTO INTERESSATO dovrà indicare nell'offerta di acquisto:

- se **persona fisica**: cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale (se in regime di comunione dei beni dovranno comparire anche i dati del coniuge);
- se **società di persone o persona giuridica**: la ragione/denominazione sociale, sede, codice fiscale, partita iva, indirizzo di posta elettronica certificata (pec), indicazione del legale rappresentante con tutti i dati dello stesso come precisati al precedente capoverso.

L'offerta di acquisto dovrà inderogabilmente contenere:

5.1 i dati identificativi dell'IMMOBILE;

5.2 l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere IN NESSUN CASO inferiore al prezzo base sopra indicato, a pena di esclusione;

5.3 l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

#### 6. Documenti da allegare all'offerta di acquisto

All'offerta di acquisto dovranno essere allegati, a pena di esclusione:

6.1 fotocopia carta di identità e codice fiscale del SOGGETTO INTERESSATO (ed eventualmente del coniuge in regime di comunione dei beni); se trattasi di una società la fotocopia della carta di identità del legale rappresentante e una visura camerale aggiornata (massimo 30 giorni) dalla quale risultino i poteri di firma, nonché l'eventuale procura o verbale che attribuisce i poteri di firma;

6.2 la visura protesti negativa, non anteriore di oltre dieci giorni rispetto alla data di deposito dell'offerta;

6.3 un assegno circolare non trasferibile intestato a "LIQUIDAZIONE GIUDIZIARIA GAMMA SKYE" per un importo pari al **5% (cinque per cento)** del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

6.4 dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto notorio, rilasciata ai sensi degli artt. 46 e 47 del DpR 28 dicembre 2000, n. 445, per mezzo della quale il SOGGETTO INTERESSATO dovrà attestare:

a) i propri dati anagrafici e fiscali;

b) di essere in regola con la normativa antimafia;

c) di non aver riportato sentenze penali definitive che comportino incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;

d) di non essere interdetto o inabilitato;

e) di non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione, amministrazione straordinaria, concordato preventivo o altra procedura concorsuale;

f) l'avvenuta conoscenza o, comunque, la conoscibilità dello stato di fatto e di diritto dell'IMMOBILE e di accettare tale stato integralmente e senza riserva alcuna.

6.5 A tale dichiarazione sostitutiva il SOGGETTO INTERESSATO dovrà accludere copia fotostatica non autenticata di un proprio documento di identità.

6.6 Entro la data di stipula del contratto preliminare di compravendita di cui all'art. 12 che segue, il soggetto selezionato come acquirente dovrà presentare la documentazione confermativa del contenuto della dichiarazione sostitutiva rilasciata.

#### 7. Condizioni di validità dell'offerta di acquisto

L'offerta di acquisto presentata è irrevocabile. L'offerta di acquisto non sarà ritenuta valida qualora alternativamente:

7.1 pervenga oltre il termine stabilito al precedente art. 5;

7.2 non dovesse riguardare l'intero IMMOBILE, come sopra individuato;

7.3 se è inferiore al prezzo base indicato;

7.4 non è corredata della cauzione nella misura e modalità indicata al precedente punto 6.3.

Non sono altresì ammesse offerte di acquisto per persona da nominare.

#### 8. Regolamento dell'asta senza incanto

Nel giorno ed ora fissati per l'asta presso lo STUDIO NOTARILE si procederà, anche alla presenza del LIQUIDATORE, a:

8.1 apertura delle buste contenenti le offerte di acquisto presentate;

8.2 eventuale deliberazione sull'offerta ai sensi dell'art. 572 c.p.c.

8.3 eventuale gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

In caso di pluralità di offerenti si svolgerà una gara informale pubblica al rialzo, con prezzo base di partenza pari alla migliore offerta ricevuta dal LIQUIDATORE, ed all'esito della gara informale al rialzo risulterà aggiudicatario provvisorio il soggetto che avrà formulato l'offerta di acquisto più elevata.

Al procedimento di apertura delle buste saranno ammessi ad assistere solo coloro che abbiano presentato offerte. Si precisa che potrà partecipare all'eventuale gara informale al rialzo, persona diversa dall'offerente, purché dotata di appositi poteri in forza di procura speciale notarile.

Il NOTAIO redigerà apposito verbale, sottoscritto anche dal LIQUIDATORE. Il verbale sarà oggetto di registrazione nei termini di Legge.

#### 9. Cauzione

La cauzione di cui al punto 6.3 potrà essere validamente costituita a mezzo di fideiussione bancaria, assicurativa ovvero rilasciata da un intermediario finanziario iscritto nell'elenco di cui all'art. 107 del D.Lgs. n. 385/1993. Dovrà contenere, altresì, la clausola di esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale, nonché la rinuncia espressa a far valere l'eccezione di decadenza dai termini.

Ai non aggiudicatari verrà restituito subito il deposito versato.

#### 10. Incameramento della cauzione

Se per fatto del soggetto individuato come acquirente il contratto di compravendita non verrà stipulato, questi sarà considerato decaduto e la cauzione sarà incamerata a titolo di penale (salvo, comunque, il diritto al risarcimento del maggiore danno).

In tale ipotesi, il LIQUIDATORE si riserva la facoltà di procedere alla vendita al secondo migliore offerente e/o, in caso di mancata accettazione da parte di quest'ultimo, agli altri che hanno presentato offerte valide in ordine di graduatoria.

#### 11. Facoltà di non addivenire alla vendita

Il LIQUIDATORE si riserva espressamente la facoltà di non procedere alla stipula della vendita al miglior offerente, senza che ciò implichi responsabilità di sorta a suo carico.

È espressamente esclusa ogni pretesa dell'offerente nei confronti del venditore per i costi sostenuti per la presentazione dell'offerta di acquisto o per il mancato guadagno.

Lo stesso LIQUIDATORE si riserva altresì la facoltà di procedere alla vendita a favore di altro soggetto che abbia effettuato, anche dopo l'ultimazione del presente procedimento di vendita, un'offerta maggiore rispetto a quella più alta pervenuta in sede di procedimento medesimo.

#### 12. Contratto preliminare

Individuato l'aggiudicatario in base all'offerta di acquisto che sarà risultata migliore nei termini di cui sopra, ove il LIQUIDATORE si determini a procedere alla vendita, verrà stipulato, entro il termine indicativo di 45 (quarantacinque) giorni dalla formale comunicazione di aggiudicazione provvisoria, un contratto preliminare di compravendita, con contestuale versamento di una caparra confirmatoria non inferiore al 20% (venti per cento) del prezzo offerto e risultato migliore.

La stipula di tale contratto preliminare è espressamente condizionata alla contestuale assunzione dell'impegno, da parte degli Istituti Bancari creditori ipotecari, di assentire alla cancellazione delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'IMMOBILE oggetto di vendita, al momento stesso della stipula del contratto definitivo di compravendita, al fine di consentire il dovuto effetto purgativo della vendita effettuata in sede concorsuale ed in ossequio alla relativa disciplina giuridica.

In mancanza di liberazione in via consensuale di cui sopra, sarà facoltà delle parti addivenire egualmente alla stipula del contratto preliminare e del contratto definitivo di compravendita, con integrale pagamento del prezzo, rimettendosi alla Banca d'Italia la successiva cancellazione delle predette iscrizioni ipotecarie, in esercizio dei poteri di cui agli art. 201, 2° comma e 108, 2° comma, Legge fallimentare.

#### 13. Contratto definitivo

La stipula dell'atto definitivo di compravendita dovrà essere preventivamente autorizzata da Banca d'Italia. Suddetta autorizzazione renderà l'aggiudicazione definitiva. Il trasferimento della proprietà dell'IMMOBILE avverrà tramite atto pubblico presso un notaio scelto dal LIQUIDATORE e tutte le spese dirette ed indirette, ivi comprese le imposte relative e conseguenti all'aggiudicazione, le spese notarili, le spese/imposte/tasse per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli e le spese per l'emissione dell'attestato energetico saranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

Il contratto definitivo di compravendita per atto pubblico verrà stipulato – con contestuale liberazione e cancellazione delle ipoteche attualmente iscritte sull'IMMOBILE, salvo si ricorra alla diversa procedura indicata nell'ultimo capoverso dell'articolo che precede - entro e non oltre 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione del contratto preliminare.

#### 14. Saldo del prezzo

Il pagamento del saldo del prezzo di acquisto (anche ex art. 41 del TUB – Testo Unico Bancario), dedotte le cauzioni versate, avverrà in un'unica soluzione al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "LIQUIDAZIONE GIUDIZIARIA GAMMA SKYE".

Il saldo delle spese, imposte ed eventuale compenso notarile, dovrà essere contestualmente depositato presso il notaio scelto dal LIQUIDATORE all'atto della stipula del contratto definitivo, mediante distinto assegno circolare non trasferibile intestato al notaio rogante.

Il soggetto aggiudicatario potrà effettuare il saldo del prezzo di acquisto tramite mutuo ipotecario con garanzia sull'IMMOBILE oggetto della vendita.

In caso di inadempimento nel versamento delle somme di cui sopra l'aggiudicazione sarà revocata e il soggetto aggiudicatario perderà quanto versato.

#### 15. Informazioni

Per ulteriori informazioni, chiarimenti, consultazione perizia e documentazione afferente l'IMMOBILE, consultazione avviso per esteso, deposito documentazione, telefonare presso lo studio del LIQUIDATORE Dott. Federico Loda tutti i giorni, escluso il sabato, dalle ore 9.00 alle ore 11.30 al numero 0458301402 (no orario pomeridiano), oppure consultare i siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astelegali.net](http://www.astelegali.net).

#### 16. Disclaimer

Il presente annuncio costituisce esclusivamente un invito a proporre offerte di acquisto e non costituisce una sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi degli artt. 94 e ss. del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58.

Il trattamento dei dati inviati dal SOGGETTO INTERESSATO avverrà in conformità alle disposizioni di cui al D.Lgs, n. 196 del 30 giugno 2003 e ss.mm.; titolare del trattamento è il LIQUIDATORE.

Il presente annuncio è sottoposto alla legge italiana e per ogni controversia ad esso attinente sarà competente in via esclusiva il Foro di Verona.

L'invio da parte del SOGGETTO INTERESSATO dell'offerta di acquisto costituisce ampia ed espressa accettazione senza riserve di quanto previsto e disciplinato nel presente bando di vendita.

Verona, il 26 luglio 2019

Il liquidatore giudiziario  
- Dott. Federico Loda -