



IACP di Napoli in liquidazione

DECRETO COMMISSARIALE N. 21 DEL 10/09/2024

NALIQ - Commissario Liquidatore

OGGETTO: Vendita del locale commerciale di proprietà IACP in liquidazione di Napoli, ubicato in Napoli alla via Vincenzo Gemitto 68/A e 68/B, al NCEU alla sez. AVV, folio 13, p.la 989 sub.3, categoria C1, codice utente 9164701688.

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

PREMESSA

Visti

-l'art. 7 bis del Regolamento Regionale 4/2016;
-gli articoli 1 della L. 560/1993 e l'articolo 38 della legge 27 luglio 1978, n. 392 in tema di riconoscimento, ai conduttori degli immobili di natura non residenziale quali quelli commerciali, del diritto di prelazione per l'acquisto dell'immobile;
-le LL. RR. numeri 38/1993, 18/2000, 15/2003 e 22/2003, che hanno sempre previsto, ancor prima dell'asta pubblica, la preventiva offerta dell'immobile commerciale al conduttore in possesso dei requisiti richiesti per l'esercizio del diritto di prelazione ex art. 38 L. 392/1978;
-l'art. 3 comma 4 della Legge Regionale Campania n. 1 del 2016;
-l'art. 29 del Regolamento Regione Campania n. 11/2019, che determina la procedura da seguire per individuare il valore degli immobili classificati catastalmente come A/1, A/7, A/8, A/9, A/10, nonché, i locali destinati ad uso diverso da quello abitativo quali usi commerciali, artigianali, ecc., che sono previamente offerti in vendita agli assegnatari/affittuari dei medesimi, che risultano in regola con la corresponsione dei canoni, delle sanzioni, delle quote servizi e delle spese;

Considerato che

-con contratto siglato in data 07.02.2012 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli al numero 000312 – 09.02.2012 la società Bar Quattro Giornate s.a.s. di Rossetti Silvia C. Fiscale e P. IVA 07484570630 assumeva in locazione l'immobile commerciale di proprietà dell'Istituto Autonomo Case Popolari di Napoli sito in Napoli, alla via Vincenzo Gemitto 68/A e 68/B, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, sezione AVV, Folio 13, particella 989, sub 3, categoria C1 classe 12;
-rispetto alla denominazione originaria di parte conduttrice, successivamente la ditta veniva ridenominata Bar Quattro Giornate s.a.s di Mazza Cristiana, in relazione al mutamento del socio accomandatario;
-con nota prot. 938 del 16.04.2024 la società Ticomania s.a.s. di Mazza Cristiana - cf. 06150851217 - comunicava a IACP di Napoli i.l. che, in data 26.03.2024, per atto notarile Racc. 525, rep. 962, registrato in pari data presso Agenzia delle Entrate di Napoli DP II al n. 6740 serie 1T, aveva provveduto all'acquisto dell'azienda "Bar Quattro Giornate s.a.s. di Mazza Cristiana – cf. e p. IVA 07484570630, con correlata successione nell'evocato contratto di locazione con IACP di Napoli del 07.02.2012 per all'immobile commerciale di via Vincenzo Gemitto, Napoli, 68/A e 68/B;
-con medesima nota, contestualmente, la società Ticomania s.a.s. riscontrava la precedente comunicazione, prot. 418 del 15.02.2024, inoltrata dall'Ente all'originaria conduttrice, in relazione all'esercizio del diritto di prelazione, dichiarando di volerlo esercitare per l'acquisto del medesimo immobile commerciale al prezzo di Euro 179.510,00, così come determinato dall'Ente in conformità alle risultanze della perizia tecnica acquisita al prot. 1612 del 4/7/2024;
-da un riscontro delle risultanze contabili relativamente ai canoni per la locazione ed accessori dell'immobile commerciale di via Vincenzo Gemitto 68/A e 68/B sussiste alla data del 30 giugno 2024 (alla cui data si intende risolto il contratto di locazione), in capo alla parte conduttrice (Bar Quattro Giornate s.a.s. di Rossetti Silvia, Bar Quattro Giornate s.a.s di Mazza Cristiana e Ticomania s.a.s. di Mazza Cristiana) una morosità per un importo pari ad Euro 158.621,07, che la società subentrante Ticomania sas di Mazza Cristiana provvede a saldare con assegno circolare n. 5301371919-12 del 22/7/2024, di pari importo, di cui si accuserà ricevuta con la formalizzazione del presente decreto e che costituisce condizione essenziale per la vendita dell'immobile;
-la società Ticomania s.a.s. di Mazza Cristiana possiede, dunque, tutti i requisiti per poter esercitare il diritto di prelazione per l'acquisto dell'immobile in questione;
-dalla citata perizia tecnica si evince che l'immobile in questione è stato interessato da interventi di "diversa distribuzione degli spazi interni" in assenza del titolo abilitativo e, pertanto, l'atto per la vendita dello stesso dovrà riportare apposita clausola di assunzione, da parte dell'acquirente, dell'esclusiva responsabilità, con i connessi oneri, anche finanziari, della regolarizzazione urbanistica di detti interventi;

Vista l'istruttoria che precede formulata dal dirigente e sentita la Responsabile IACP per la prevenzione della corruzione e per la trasparenza,

DECRETA

1.La vendita del locale commerciale di proprietà di IACP in liquidazione di Napoli, ubicato in Napoli alla Via Genito 68/A e 68/B, identificato al NCEU alla sez. AVV, folio 13, p.la 989 sub.3, categoria C1, 53 mq e cod. utente 9164701688, all'attuale conduttore locativo TICOMANIA s.a.s. di Mazza Cristiana, c.f. e p.Iva 06150851217, a seguito di esercizio del diritto di prelazione ex art. 38 L. 392/1078 esercitato da quest'ultimo nei termini prefissati ed in relazione al prezzo stabilito per la vendita, pari a Euro 179.510,00, in regime IVA di reverse charge (aliquota 22%).
2.Di stabilire che l'atto di vendita dello stesso immobile dovrà riportare apposita clausola di assunzione, da parte dell'acquirente, dell'esclusiva responsabilità, con i connessi oneri, anche finanziari, della regolarizzazione urbanistica, entro il termine massimo di 120 giorni dalla stipula, degli interventi di diversa distribuzione degli spazi interni di cui indicati nell'allegata perizia tecnica.
3.Di stabilire che al predetto importo occorre aggiungere le seguenti somme:

Euro 169,00 (la metà di euro 338,00) a titolo di Imposta di registro per l'annualità 2024 del contratto di locazione;

Euro 67,00 per la registrazione oneri da risoluzione anticipata del contratto di locazione.

4.Di stabilire che, parimenti, andrà restituita, detraendola dal prezzo di vendita, la somma rivalutata, versata all'atto della sottoscrizione dell'originario contratto di locazione a titolo di deposito cauzionale, pari, ad oggi, ad Euro 6.960,52, come da documentazione allegata.
5.Di stabilire, pertanto, che la somma che dovrà essere corrisposta all'Istituto all'atto della stipula per la vendita dell'immobile in questione, considerato il prezzo di vendita e le somme da aggiungere e da detrarre, come sopra indicate, è pari ad euro 172.785,48 (di cui euro 179.510,00 per prezzo vendita immobile, euro 236,00 per imposta registro anno 2024 e imposta registro fine locazione ed euro – 6.960,52 per restituzione deposito cauzionale a fine locazione).
6.Di stabilire che tutti gli adempimenti amministrativi, ivi compresi l'APE, nonché, quelli di natura catastale, urbanistica e finanziari, connessi alla regolarizzazione degli interventi edilizi eseguiti in assenza di titolo, siano posti a carico e spese di parte acquirente, sulla quale ricadranno in via esclusiva tutti gli oneri derivanti dalla vendita, ivi compresi quelli fiscali.
7.Di disporre la trasmissione del presente Decreto alla società Ticomania s.a.s. di Mazza Cristiana nonché al notaio designato da quest'Ultima designato per la stipula dell'atto di compravendita, da effettuare entro trenta giorni lavorativi dall'adozione del presente decreto.
8.Di pubblicare il presente provvedimento.

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

Avv. Giuliano Palagi

Napoli, 10/09/2024