

**COMUNE DI NAPOLI**  
**Servizio Valorizzazione e Alienazioni**  
**Piano di dismissione del patrimonio immobiliare disponibile**  
**AVVISO DI ASTA PUBBLICA DI VENDITA**  
**Il Comune di Napoli**

**RENDE NOTO**

che nell'ambito del programma straordinario di dismissione del proprio patrimonio immobiliare disponibile, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 66 del 1° agosto 2017, ai sensi del vigente Regolamento per l'alienazione dei beni del patrimonio immobiliare disponibile, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 47/2004, aggiornato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 66/2017, viene posta in vendita attraverso la Rete Aste Notarili del Consiglio Nazionale del Notariato la seguente unità immobiliare

**LOTTO N. 24**

(codice unità immobiliare 850400001) il cespite è ubicato in Piazza Santa Maria degli Angeli a Pizzofalcone n° 1 piano 5°, con destinazione residenziale. Il presente avviso afferisce ad un ampio vano, attualmente incluso nella consistenza catastale dell'attiguo appartamento, identificato con il subalterno 40, avente una superficie pari circa a 93 (novantatre) mq commerciali. L'accesso al cespite può avvenire o attraverso l'appartamento cui attualmente esso è accorpato, oppure attraverso una veranda lignea, realizzata esternamente sulla vanella condominiale ma non usufruibile a causa delle scarse condizioni di manutenzione. Il cespite si trova in normali condizioni manutentive, sia edili che impiantistiche.

- L'unità immobiliare, attualmente è accorpata all'abitazione con ingresso da Via Santa Maria alle Croci n° 1, anziché alla Piazza Santa Maria degli Angeli a Pizzofalcone n° 1, posta al piano quinto, contraddistinta con l'int. 29 ed identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sez. SFE, foglio 3, particella 50, subalterno 40, z.c. 12, categoria A/4, classe 4, consistenza catastale 6.5 vani, rendita catastale € 469.98. Il lotto in vendita sviluppa una **superficie totale commerciale di mq. 92.90 (novantadue/90)**, come da stima immobiliare redatta in data 27/07/2023 dal Servizio Tecnico del Patrimonio del Comune di Napoli con prot. PG/2023/601033, che è presente tra gli allegati al presente avviso. Data la particolarità della situazione in cui si trova attualmente il cespite di proprietà del Comune di Napoli, l'Ente proprietario si è trovato nella materiale impossibilità di procedere all'esecuzione preliminare di tutte le attività tecnico-amministrative necessarie al frazionamento urbanistico e catastale del cespite da dismettere rispetto all'appartamento a cui è attualmente accorpato e che risulta di proprietà aliena.

Sarà, pertanto, l'aggiudicatario, a propria cura e spese, procedere all'espletamento di tutti gli adempimenti necessari ad addivenire alla dall'allineamento urbanistico e ipo-catastale



del cespite.

L'aggiudicatario procederà, quindi, a sua cura e spese ed a mezzo di ditte e tecnici di propria fiducia, sempre sotto il diretto controllo dell'Ente (e per esso, eventualmente, della Napoli Servizi S.p.A.): alla redazione di pratica urbanistica per l'autorizzazione dei lavori edili necessari alla separazione dell'immobile dall'alloggio cui esso attualmente è aggregato, alla presentazione di atti di aggiornamento catastale per l'assegnazione di un subalterno catastale univoco, alla trascrizione della proprietà del cespite presso la CC.RR.II. di Napoli 1, alla presentazione presso la Soprintendenza ai BB.AA. di Napoli per la Verifica di Interesse Culturale ai sensi del D.lgs. 42/2004 e, nel caso di accertamento del vincolo, di successiva presentazione di domanda di autorizzazione alla dismissione presso la medesima Soprintendenza.

In merito alle attività di cui sopra, è indispensabile specificare che, ai sensi del combinato disposto dell'art. 40, co. 5 e co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, dell'art. 2, co. 59, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, e dell'art. 7, co. 2, della legge 30 aprile 1999, n.136, l'aggiudicatario può avvalersi di quanto disposto dall'art. 3, comma 1, della legge di conversione 29 gennaio 2014, n. 5 del D.L. 30 novembre 2013, n. 133.

**Il prezzo base è stato fissato in Euro 176.500,00 (Euro centosettantaseimilacinquecento/00).**

L'Asta si svolgerà il giorno **02 Dicembre 2024 alle ore 10:00**, con modalità telematiche, dinanzi al Notaio Dott. **Diomede Falconio** presso lo studio del predetto professionista sito in Napoli alla via **Mergellina n°32**.

Sui siti internet del Comune di Napoli, del Consiglio Nazionale del Notariato e della Napoli Servizi S.p.A., sarà disponibile il link all'indirizzo web dove consultare la documentazione (planimetrie, perizia, foto, ecc.), l'elenco dei Notai presso i quali è possibile depositare le offerte, il presente Bando integrale, il Disciplinare d'asta e i suoi allegati (fac-simile Modelli di partecipazione), che regola le modalità di partecipazione e di svolgimento dell'asta e le istruzioni da seguire per richiedere di effettuare eventuali sopralluoghi all'immobile in asta.

Nel merito si specifica che, fermo restando quanto indicato nel disciplinare di asta, sarà possibile effettuare visite al bene all'asta ESCLUSIVAMENTE a far data dal giorno 23 Ottobre 2024 e sino a tutto il 27 Novembre 2024, nei soli giorni feriali dalle 10 alle 12 e dalle 14 alle 15:30, previo appuntamento, da richiedere inviando una specifica pec alla Napoli Servizi S.p.A. all'indirizzo [affarigeneralinapoliservizi@legalmail.it](mailto:affarigeneralinapoliservizi@legalmail.it).

Le informazioni relative al lotto potranno essere aggiornate o rettificare mediante apposita pubblicazione sui citati siti web, restando onere di ciascun offerente prendere visione di tali eventuali aggiornamenti prima della presentazione di ciascuna offerta.

L'immobile verrà posto in vendita a corpo, nello stato di fatto, di diritto, di manutenzione e di consistenza in cui si trova con ogni pertinenza di proprietà, impianti esistenti, servitù attive e passive ove esistenti.

**Le offerte potranno essere depositate fino alle ore 12:00 del 29 Novembre 2024.**

**Tipologia di Asta:**

L'Asta si svolgerà senza incanto, con la presentazione di offerte segrete, cartacee, digitali o cartacee digitalizzate, innanzi al Notaio Banditore o al Notaio Periferico (Notaio Abilitato alla Rete Aste Notarili il cui elenco è consultabile sui siti del notariato [www.notariato.it](http://www.notariato.it) e [www.avvisinotarili.notariato.it](http://www.avvisinotarili.notariato.it)) di importo almeno pari al prezzo posto a base d'Asta, pari al valore di stima sopra indicato.

**Il Notaio provvederà all'aggiudicazione del Lotto a favore del soggetto che avrà presentato offerta valida di valore più elevato, non eguagliata da altra valida offerta.**

Il Notaio Banditore, nel solo caso in cui risultino presentate più offerte valide di pari importo collocate ex-aequo al primo posto in graduatoria, aggiudicherà in base alla priorità temporale di registrazione dell'offerta e, in ipotesi di contemporanea registrazione temporale, si procederà con estrazione a sorte.

**Prezzo e Cauzione:** i partecipanti dovranno, **a pena di esclusione**, costituire, a garanzia dell'offerta, **una cauzione per un importo pari al 10% del prezzo base d'Asta che per il presente lotto è pari ad Euro 17.650,00 (Euro diciassettemilaseicentocinquanta/00)**. La cauzione dovrà essere costituita, a pena di esclusione, **mediante fideiussione bancaria oppure mediante assegno circolare all'ordine del Notaio (Banditore o periferico) presso il quale viene presentata l'Offerta Segreta**, con le modalità indicate nel punto 4.2 del Disciplinare d'Asta.

**Contratto di compravendita:** il contratto di compravendita sarà stipulato in Napoli dal Notaio Banditore e, comunque, nei termini ed alle condizioni di cui al punto 7 del Disciplinare d'Asta.

**Onorari e spese relative alla procedura d'asta:** sono interamente a carico dell'aggiudicatario definitivo, unitamente all'onorario del Notaio per la redazione del verbale d'asta - fissato in **Euro 1.200 (Euro milleduecento/00) oltre IVA** - le spese e le imposte inerenti al verbale d'asta quali, a titolo meramente esemplificativo, le spese per bolli, accessori, imposte, tasse ed oneri di qualsiasi genere.

Sono altresì parimenti da corrispondersi al Notaio Banditore le spese sostenute dallo stesso per la gestione informatica della procedura d'Asta, nella misura di **Euro 290,00 (Euro duecentonovanta/00), oltre IVA**.

Infine, come precisato in precedenza, sono sempre a totale carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed i tributi, necessari per l'allineamento edilizio, urbanistico, tecnico, amministrativo, e ipo-catastale, al fine di poter poi procedere con la stipula

del rogito di dismissione.

Per ogni ulteriore dettaglio si rimanda al punto 9 del Disciplinare d'Asta.

**Svolgimento asta:**

L'Asta si svolgerà il 02 Dicembre 2024 alle ore 10:00, con modalità telematica attraverso la rete notarile del Consiglio Nazionale del Notariato.

Le offerte potranno essere depositate fino alle ore 12.00 del 29 Novembre 2024.

Si ricorda che la procedura telematica consente sia il consueto deposito di un'offerta cartacea in busta chiusa sia, in alternativa, il deposito dell'offerta in formato digitale o cartaceo digitalizzato con le modalità indicate dal vigente Disciplinare e che per la partecipazione all'Asta il deposito dell'offerta deve avvenire entro i termini indicati nel bando d'Asta del relativo lotto, presso il Notaio banditore ovvero presso uno dei Notai Periferici il cui elenco ufficiale è disponibile sul sito internet istituzionale del Consiglio Nazionale del Notariato [www.notariato.it](http://www.notariato.it).

Per ogni ulteriore informazione, nonché per concordare appuntamenti per la visita agli immobili all'asta, è possibile inviare una richiesta, corredata da documento di riconoscimento del richiedente in corso di validità, alla Napoli Servizi S.p.A. - U.O.S. Dismissioni - Via della Piazzolla 36, c.a.p. 80141 NAPOLI, all'indirizzo [affarigeneralinapoliservizi@legalmail.it](mailto:affarigeneralinapoliservizi@legalmail.it)

