

COMUNE DI NAPOLI

Servizio Demanio e Patrimonio

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.

Allo stato l'immobile non è visionabile poichè risulta intercluso, atteso che la veranda/ballatoio che rappresenta l'unico accesso possibile all'immobile a seguito di un incendio intervenuto nel 1975 è stata gravemente danneggiata e da allora versa in uno stato di totale abbandono e degrado. Alla fine della veranda (indicata nella piantina allegata di colore giallo)insiste un muro in blocchi di lapilli che dovrà essere abbattuto in modo da avere accesso alla parte 2 indicata in piantina di colore arancione che allo stato non essendo verandata è completamente scoperta ed è presente solo il piano di calpestio.

Inoltre sussiste la necessità di eseguire i lavori necessari alla messa in sicurezza della veranda lignea con accesso dal pianerottolo del 4° piano della scala B.

I lavori dovranno essere eseguiti a spese dell'aggiudicatario. Tali opere sono state quantificate in € 32.781,86 come da prospetto redatto dal CTU del tribunale di Napoli in data 15/11/2021 (Allegato)nel corso del giudizio tra il Comune di Napoli e il Condominio di Piazza Santa Maria degli Angeli che si è concluso con ordinanza di condanna nei confronti dell'Ente n° 18621/2022.

Allo stato attuale nell'immobile in vendita non vi sono servizi igienici e le finestre che prospettano su Via Monte di Dio sono murate.

Inoltre la veranda costituisce una pertinenza dell'immobile all'asta; a seguito di compravendita l'aggiudicatario ne

diventerà proprietario esclusivo, rappresentando che sulla stessa insiste un diritto di passaggio a favore del proprietario confinante al quale è riconosciuto il diritto di accedere altresì dalla scala B oltre che dalla scala A.

L'unità immobiliare, attualmente è accorpata all'abitazione con ingresso da 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 all'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,

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.

L'aggiudicatario procederà, inoltre, a sua cura e spese, entro un termine massimo di 60 gg dall'aggiudicazione alla presentazione presso la Soprintendenza ai BB.AA. di Napoli alla Verifica di Interesse Culturale ai sensi del D.lgs. 42/2004 e, nel caso di accertamento del vincolo, alla successiva presentazione di domanda di autorizzazione alla dismissione presso la medesima Soprintendenza.

Le determinazioni della Soprintendenza devono essere acquisite prima della stipula del contratto di compravendita secondo quanto previsto dagli artt. 10, 13, 55 e segg. del D.Lgs. n. 42 del 2004-

In caso di diniego da parte della Soprintendenza l'aggiudicatario non potrà rivalersi nei confronti dell'Ente per le spese sostenute e non sarà possibile procedere al perfezionamento del trasferimento del bene con conseguente stipula dell'atto di compravendita.

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

L'Asta si svolgerà il giorno **16 Aprile 2025 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, per tutte le motivazioni innanzi riportate, **non sarà possibile eseguire un sopralluogo per la visione dell'immobile oggetto di vendita, essendo lo stesso intercluso.**

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 14 Aprile 2025.**

**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.notarato.it](http://www.notarato.it) e [www.avvisinotarili.notarato.it](http://www.avvisinotarili.notarato.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 16 Aprile 2025 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 14 Aprile 2025.

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)

