



COMUNE DI NAPOLI

Area Tecnica Patrimonio

*Servizio Coordinamento dei processi di
Valorizzazione, Acquisizione ed Alienazione del Patrimonio*

PG/2025/46486

Napoli, 17/01/2025

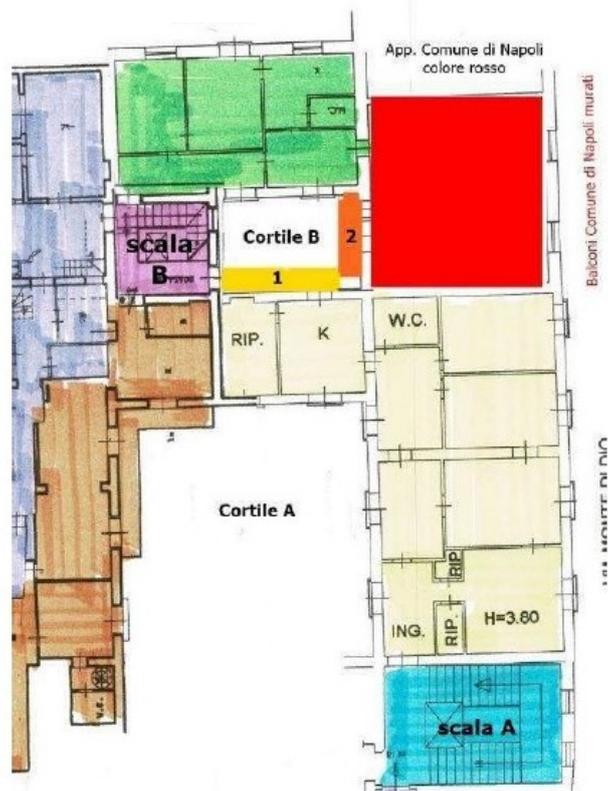
Alla Napoli Servizi S.p.A

**e p.c Area Tecnica Patrimonio
Assessorato al bilancio con delega al patrimonio**

Oggetto: Richiesta predisposizione nuovo Bando di Avviso D'Asta relativo all'immobile sito in Napoli alla Piazza Santa Maria degli Angeli a Pizzofalcone n.1 piano 5- Avviso Asta precedente :60674 a seguito di parere dell'Avvocatura.

Si fa seguito al parere dall'Avvocatura, Servizio Difesa Giuridica Del Patrimonio, reso con nota PG/2025/0018818 del 09/01/2025, a seguito di apposita richiesta effettuata dallo Scrivente Servizio, che si allega alla presente per pronta lettura, **per rappresentare la necessità di procedere in tempi brevi alla predisposizione del nuovo bando di asta pubblica relativo all'immobile di cui all'oggetto, tenendo cura di inserire nel bando, in aggiunta a quanto già previsto nella precedente procedura sospesa con nota PG/2024/943179 del 31/10 dello Scrivente, le seguenti prescrizioni:**

- 1) specificare che l'immobile non è visionabile poichè allo stato risulta intercluso, atteso che la veranda/ballatoio, che rappresenta l'unico accesso possibile all'immobile posto all'asta e rappresentato graficamente nella planimetria di seguito riportata con i numeri 1 e 2 (l'immobile posto all'asta è il locale campito con il colore rosso) di proprietà del Comune di Napoli, a seguito di un incendio intervenuto nel 1975 è stata gravemente danneggiata e da allora versa in uno stato di totale abbandono e degrado;**
- 2) precisare che alla fine della veranda - parte 1, indicata nella piantina con il colore giallo - insiste un muro in blocco di lapilli che dovrà essere abbattuto in modo da avere accesso alla parte 2, indicata in piantina con il colore arancione, che allo stato non essendo verandata, è completamente scoperta ed è presente solo il piano di calpestio;**



- 3) dare atto che 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 ballatoio, che conduce all'ingresso dell'immobile all'asta, **che dovranno quindi essere eseguiti a spese dell'aggiudicatario**, e che tali lavori sono stati quantificati in € 32.781,26, 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, appunto, con ordinanza di condanna nei confronti dell'Ente n.18621/2022.- **inserirlo nel rogito**
- 4) segnalare che, diversamente da quanto previsto nel precedente bando, l'ingresso esterno al palazzo è da Via Santa Maria degli Angeli a Pizzofalcone n. 1 e non da via Santa Maria alle croci come precedentemente indicato;
- 5) in ordine alla circostanza già prevista nel precedente bando che prevede a carico dell'aggiudicatario: “..... la *presentazione presso la Soprintendenza ai BB.AA. Di Napoli 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.....*” si rappresenta la necessità di chiarire nel bando che sia nell'ipotesi in cui venga dichiarata l'assenza del vincolo di interesse pubblico, sia nell'eventualità in cui tale vincolo sussista e quindi sia necessaria l' autorizzazione da parte della competente 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

indicando espressamente un termine massimo di 60 gg dall'aggiudicazione per richiedere tali determinazioni/autorizzazioni a cura dell'aggiudicatario.

6) specificare che allo stato all'interno del locale in vendita non vi sono servizi igienici e che le finestre che prospettano su Via monte di Dio sono murate (cfr. foto allegate);

7) specificare nel bando che la veranda costituisce una pertinenza dell'immobile all'asta e che a seguito di compravendita l'aggiudicatario ne diventerà proprietario esclusivo rappresentando che sulla stessa insiste un diritto di passaggio a favore del proprietario confinante (immobile riportato in giallo chiaro nella planimetria) al quale è riconosciuto il diritto di accedere altresì dalla scala B oltre che dalla scala A;

8) allegare al bando le foto della veranda lignea che si allegano alla presente.

Si chiede altresì, una volta predisposto il Bando di Avviso d'Asta relativo all'immobile in oggetto, di inviarlo allo Scrivente Servizio al fine della sua approvazione.

Il Dirigente
ing. Giovanni Toscano()*

(*) La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D. Lgs. 07/03/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). Il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell'art. 22 del D. Lgs. 82/2005. Ai sensi dell'art. 23 del d. lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii, si attesta che la presente copia su supporto analogico è conforme, in tutte le sue componenti, al documento informatico originale da cui è stato tratto.