

**ASTA PUBBLICA DI VENDITA BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA'  
TERME DI AGNANO S.p.A. IN LIQUIDAZIONE**

La società Terme di Agnano S.p.A. in liquidazione, partecipata al 100% dal Comune di Napoli, con sede legale in Napoli alla via Agnano Astroni n. 24

**AVVISA**

che il giorno 1 giugno 2018 alle ore 15,00 presso la sede legale della società in Napoli alla Via Agnano Astroni n. 24 – piano 1 procederà alla vendita del seguente terreno di sua proprietà.

**DESCRIZIONE**

Il terreno oggetto della vendita è ubicato nella zona periferica occidentale di Napoli in località Agnano, con accesso da via Agnano Astroni SNC. L'area in oggetto è una risultante da una particella più grande divisa dalla bretella dell'ingresso della tangenziale realizzata nel 1990. Si trova a Nord Ovest degli immobili sede del complesso centrale.

Gli appezzamenti catastalmente si presentano a forma irregolare e misurano poco più di 4.000 mq, confinano con le strade Via Agnano Astroni a nord, e l'ingresso della tangenziale sulla bretella denominata Italia 90 a sud (realizzata appunto in occasione dei mondiali di calcio nel 1990) e per gli altri due lati con altre proprietà agricole aliene. Il terreno risulta libero e non vi sono comodi rurali, ad eccezione di un piccolo manufatto utilizzato probabilmente dall'Enel ma oggetto di indagini. Il terreno risulta coltivato con prodotti da orto frutticoli. Per quanto concerne l'accatastamento, l'appezzamento necessita di essere staccato dalla maggiore consistenza della particella originaria, poiché la bretella di ingresso della tangenziale non è stata riportata negli aggiornamenti degli estratti di mappa catastali dal Comune di Napoli.

Per quanto concerne i dati urbanistici con riferimento al P.R.G. della città di Napoli, ovvero alla vigente "Variante per la Zona Occidentale al PRG approvato con Dm 1829/72", di cui al D.P.G.R.C. nr. 4741 del 5/04/1998, la zona in cui ricade il terreno in oggetto è classificata come: Zona nF: Attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale Sottozona nFa: Parchi.

Tale sottozona comprende i parchi pubblici esistenti, storici o di recente formazione, e quelli previsti su aree pubbliche o private riservate all'uso pubblico. Gli interventi previsti in tale zona sono regolati dall'art.17 delle norme di attuazione della variante alle quali si rimanda per dettagli. In particolare il complesso è inserito nell'ambito nr.9 Agnano i cui obiettivi di piano sono disciplinati dall'art.31 e dalla scheda nr. 5 (indirizzi per la progettazione) ai quali si rimanda. Il terreno inoltre ricade in una zona soggetta a vincolo ambientale, essendo compresa nel "Piano Paesistico Agnano Camaldoli" di cui al D.M. del 06/11/95 (G.U. del12/01/96). In particolare essa è compresa nella zona denominata P.I. (Protezione Integrale). L' art. 10 di tale P.P. consente interventi volti "alla conservazione ed al

miglioramento del verde" ed "interventi di risanamento e restauro ambientale per l'eliminazione di strutture ed infrastrutture in contrasto con l'ambiente", È espressamente vietato, tra l'altro, qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi esistenti, nonché l'alterazione dell'andamento naturale del terreno. Il tutto come meglio illustrato nella Relazione tecnica di Stima immobile redatta dall'arch. Giovanni Bartolo responsabile dell'area tecnica delle Terme di Agnano S.p.A. in liquidazione, agli atti della società.

**Il valore a base di gara complessivo di tutti i beni oggetto della presente asta pubblica di vendita è di euro 102.680,00 oltre IVA laddove dovuta.**

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

Il terreno oggetto della presente asta pubblica viene venduto a corpo e non a misura, nei limiti di cui alla Relazione tecnica di Stima immobile agli atti della società e con espressa rinuncia ai rimedi previsti dagli articoli 1538 e 1540 del codice civile, nello stato di fatto e di diritto (anche manutentivo e degli impianti tutti) in cui si trova con le relative accessioni e pertinenze, diritti e servitù attive e passive, oneri, canoni, vincoli esistenti anche non noti e non trascritti e con esonero della parte venditrice. Il terreno oggetto della presente asta pubblica sarà acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e nessuna garanzia verrà rilasciata dalla parte venditrice, se non quelle previste in termini di legge e tranne quella per la piena proprietà e l'evizione.

Le clausole da inserire nel contratto definitivo di compravendita saranno conformi alle condizioni di cui al presente avviso d'asta. La parte aggiudicataria del terreno di cui alla presente asta pubblica esonera sin d'ora la parte venditrice dalla consegna della documentazione inerente la regolarità degli impianti (ad es. L. 37/08, certificazione prevenzione incendi, sicurezza impianti, dell'attestato di certificazione energetica ex art. 6 comma 1-bis, lettera c del D. Lgs. 192/2005, etc.), la documentazione urbanistica, edilizia e quella eventuale relativa alla abitabilità e agibilità dei fabbricati rurali presenti. Nessuna previsione di garanzia sarà contenuta nel contratto di vendita anche riguardo le sanzioni di cui all'articolo 15 del Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008, n. 37, ma troveranno unicamente applicazione le norme del codice civile sulla garanzia per vizi.

Non vi sarà luogo di azione per lesione, né aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione del bene posto in vendita, o nella determinazione del prezzo, nella indicazione di superficie, dei confini, numeri di mappa e per qualunque differenza, dovendo intendersi come espressamente dichiarato dall'offerente di ben conoscere, nel suo complesso, il terreno per il quale propone la relativa offerta, ivi inclusa la documentazione catastale ed urbanistica del medesimo.

La parte aggiudicataria provvederà a propria cura e spese a:

- 1) eseguire tutte le regolarizzazioni tecniche ed amministrative eventualmente indicate nella Relazione tecnica di Stima immobile nella sezione relativa alle prescrizioni, propedeutiche alla stipula dell'atto definitivo;
- 2) a liberare il terreno da eventuali cose presenti e, se occupato abusivamente e senza alcun titolo da terzi, da persone;
- 3) espletare le formalità di cancellazione di eventuali trascrizioni illegittime di pignoramenti e/o di iscrizioni ipotecarie per debiti assunti da soggetti non proprietari del bene;
- 4) a sostenere ogni onere, diritto, spesa e imposta di qualunque genere, conseguenti la vendita.

### **SVOLGIMENTO DELL'ASTA**

L'asta pubblica sarà tenuta sotto l'osservanza delle disposizioni del R.D. 18.11.1923, n. 2440 e successivo Regolamento 23.05.1924, n. 827; con il metodo di cui agli articoli 73 lettera c), 76 e 77 del medesimo Regolamento; quindi con il sistema dell'offerta segreta da confrontarsi con il prezzo a base d'asta fissato senza possibilità di offerte in miglioramento.

### **MODALITA' DI OFFERTA**

Il plico per la partecipazione all'asta dovrà pervenire presso la sede legale della società Terme di Agnano S.p.A. in liquidazione in Napoli alla Via Agnano Astroni n. 24, mediante una delle seguenti modalità:

- consegna nelle mani del dott. Salvatore Papaluca, Responsabile amministrativo;
- spedizione a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno a mezzo del servizio postale;
- consegna a mezzo di agenzia di recapito autorizzata.

In ogni caso il plico dovrà pervenire **entro le ore 14,00 del giorno 31 maggio 2018**, pena l'esclusione dall'asta a prescindere dai motivi del mancato recapito entro il termine stabilito. Il recapito dell'offerta è ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, il plico non dovesse giungere a destinazione in tempo utile. A tal fine faranno fede unicamente le ricevute di consegna dei plichi che ciascun partecipante è tenuto a chiedere al momento della consegna. A pena d'esclusione, il plico dovrà pervenire chiuso, sigillato con qualsiasi mezzo idoneo a non consentirne l'apertura e controfirmato sui lembi di chiusura, e dovrà presentare l'indicazione del mittente, del destinatario e la dicitura "Offerta vincolante per l'asta pubblica di vendita del giorno 1/6/2018".

All'atto della ricezione del plico il dott. Salvatore Papaluca, previa identificazione di chi eventualmente provvede materialmente al deposito, annoterà sull'esterno della busta: la data del ricevimento e il numero di protocollo assegnato e rilascerà ricevuta a chi avrà effettuato la consegna.

Nel plico dovranno essere inseriti:

1. La proposta incondizionata ed irrevocabile di acquisto ex articolo 1329 c.c., che dovrà contenere:

A) cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica certificata (ove esistente), codice fiscale dell'offerente e, in caso di persona fisica coniugata, le indicazioni delle generalità del coniuge e il regime patrimoniale prescelto.

A1) se l'offerente è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale previa autorizzazione del Giudice tutelare;

A2) nell'ipotesi in cui l'offerta pervenga da una società, alla proposta di acquisto dovrà essere allegato certificato, in corso di validità, rilasciato dal Registro delle Imprese competente attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante;

A3) in caso di offerta per persona da nominare, la partecipazione all'asta è valida solamente con l'assistenza di un procuratore legale. L'offerta è fatta a mezzo di mandatario munito di procura speciale conferita con atto pubblico o scrittura privata autenticata dal notaio concernente l'esplicita indicazione del bene da acquistare (art. 579, 2° comma c.p.c.). La dichiarazione di nomina della persona per la quale è stata fatta l'offerta, si fa presso la sede legale della società Terme di Agnano S.p.A. in liquidazione in Napoli alla Via Agnano Astroni n. 24 – piano 1 della palazzina Albergo al dott. Salvatore Papaluca entro tre giorni dalla data dell'aggiudicazione, depositando il mandato (art. 583 c.p.c.);

B) l'indicazione del terreno per il quale si effettua la proposta: "Terreno in Agnano Terme - Via Agnano Astroni, snc – Napoli";

C) l'indicazione in cifre e in lettere del prezzo offerto che dovrà essere superiore al prezzo base d'asta di euro 102.680,00 oltre IVA laddove dovuta, a pena di inefficacia dell'offerta.

In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere, prevale quest'ultimo.

D) La dichiarazione, ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 n. 445:

- di aver preso visione e di accettare, senza condizione o riserva alcuna, tutte le norme e disposizioni contenute nella presente vendita per asta pubblica;
- di ben conoscere il terreno per il quale propone la relativa offerta, ivi inclusa la documentazione catastale ed urbanistica del medesimo;
- di aver preso visione della Relazione tecnica di Stima immobile redatta dall'arch. Giovanni Bartolo e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile;
- di essere a conoscenza che la società Terme di Agnano S.p.A. in liquidazione potrà decidere, a suo insindacabile giudizio, di non addivenire alla sottoscrizione del contratto di compravendita, senza che l'offerente possa accampare pretese risarcitorie;

- di essere consapevole che la mancata stipula per fatto addebitabile all'aggiudicatario o il mancato versamento del prezzo comporteranno la decadenza dal diritto di acquisto, con conseguente perdita del diritto alla ripetizione del deposito cauzionale.

E) per la persona fisica o per gli amministratori muniti del potere di rappresentanza, la dichiarazione ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 n. 445:

- di non aver riportato condanne per delitti che comportino la pena accessoria della incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione (art. 32 quater del codice penale);
- di non essere sottoposto a misure di prevenzione e antimafia di cui all'art. 67 del D.Lgs. 06/09/2011, n. 159 e successive modificazioni ed integrazioni e di allegare dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi del D.P.R. n. 445 del 28.12.2000 relativa ai familiari conviventi ex art. 85, comma 3 del D.Lgs. 159/2011;
- che nei suoi confronti non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, né emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, né di applicazione della pena su richiesta, (ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale), per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità, che incidono sulla propria moralità professionale; né è stata riportata condanna con sentenza passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'art. 45, par. 1 Direttiva C.E. 2004/18;
- di non trovarsi nelle condizioni di cui all'art. 68 del RD n. 827/1924 (esclusione dalla partecipazione per negligenza o malafede in precedenti procedure di aggiudicazione o rapporti contrattuali);
- di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, né è in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- di non essere destinatario della sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lett. c) del D.Lgs. 8 giugno 2001, n. 231, né altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

F) la proposta dovrà essere presentata da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile dovrà essere intestato con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare. In caso di mancata sottoscrizione della proposta la stessa sarà dichiarata inefficace;

Per facilitare la presentazione dell'offerta, i concorrenti potranno avvalersi dei modelli facsimile, allegati al presente avviso (Allegati 1 e 2).

2. Un assegno circolare non trasferibile intestato a "Terme di Agnano S.p.A. in liquidazione" di euro 10.000,00 (diecimila/00) a titolo di deposito cauzionale irrevocabile infruttifero.

In caso di mancata allegazione della predetta cauzione o in caso di cauzione avente modalità difformi, la proposta di acquisto sarà dichiarata inefficace.

3. La fotocopia di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente.

#### MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

**L'apertura delle buste contenenti le proposte di acquisto si terrà in seduta pubblica e si svolgerà il giorno 1 giugno 2018 alle ore 15,00** presso la sede legale della società Terme di Agnano S.p.A. in liquidazione, in Napoli alla via Agnano Astroni n. 24 nella stanza del Liquidatore sita al I piano della palazzina Albergo.

I partecipanti dovranno essere fisicamente presenti o rappresentati da un procuratore che dovrà produrre in originale o in copia autentica l'atto di procura notarile. Dalla procura dovrà risultare che il procuratore, oltre ad agire in nome e per conto dell'interessato, sia autorizzato: a partecipare all'asta; a presentare una nuova offerta segreta in aumento rispetto al precedente prezzo offerto in caso di offerta segreta di rilancio; a ricevere il deposito cauzionale prestato dal partecipante non aggiudicatario o non ammesso; a sottoscrivere la ricevuta del ritiro; a sottoscrivere il verbale in caso di aggiudicazione (procura speciale).

L'esame delle domande di partecipazione sarà effettuato da parte di un'apposita Commissione che procederà in seduta pubblica alla apertura dei plichi pervenuti entro il termine di scadenza previsto dal presente avviso, con le seguenti modalità:

Verifica della regolarità della domanda di partecipazione, della documentazione prodotta e del deposito cauzionale.

In caso di difformità rispetto al presente avviso verrà verbalizzata l'esclusione della domanda di partecipazione.

Al termine dell'esame delle offerte conformi al presente avviso, la Commissione d'asta formulerà la graduatoria delle offerte pervenute che vedrà collocata al primo posto l'offerta più elevata, seguiranno quelle di importo inferiore.

Resta stabilito che non saranno richieste, né saranno accettate offerte in miglioramento.

Il Liquidatore disporrà l'aggiudicazione provvisoria con propria determinazione in favore del soggetto che avrà effettuato l'offerta di importo più elevato.

La società Terme di Agnano S.p.A. in liquidazione si riserva l'insindacabile diritto di procedere all'aggiudicazione anche nel caso sia pervenuta una sola offerta valida.

Nel caso di offerte più elevate di pari importo, ai relativi offerenti verrà richiesta la presentazione nel tempo massimo di 10 (dieci) minuti di una nuova offerta segreta, in aumento rispetto al precedente prezzo offerto (offerta segreta di rilancio). Il Liquidatore disporrà l'aggiudicazione provvisoria con propria determinazione in favore del soggetto che avrà effettuato l'offerta segreta di rilancio di importo più elevato.

L'aggiudicatario viene immediatamente informato dell'esito favorevole dell'asta mediante comunicazione diretta.

Il deposito cauzionale prestato dai partecipanti non aggiudicatari o non ammessi sarà immediatamente svincolato e consegnato agli stessi, dopo aver obbligatoriamente sottoscritto la ricevuta del ritiro. Il deposito cauzionale prestato dall'aggiudicatario rimarrà vincolato fino al saldo del prezzo di compravendita, a garanzia degli obblighi derivanti dall'offerta esibita nel pubblico incanto. L'aggiudicazione non produce alcun effetto traslativo della proprietà che si produce solo al momento del rogito notarile e del pagamento integrale del prezzo.

La società Terme di Agnano S.p.A. in liquidazione si riserva, in ogni momento, di non procedere all'aggiudicazione, attraverso atto comunicato a tutti i partecipanti.

Fatti salvi tutti i poteri di accertamento d'ufficio della Società, all'esito dell'asta verrà richiesto al soggetto aggiudicatario di produrre i documenti ed i certificati relativi a quanto dichiarato nella domanda di partecipazione. Le dichiarazioni rese ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 saranno oggetto di verifica secondo le modalità e con le conseguenze previste dallo stesso DPR 445/2000, inclusa la decadenza dall'aggiudicazione e il definitivo incameramento da parte della società Terme di Agnano S.p.A. in liquidazione del deposito cauzionale.

Nel caso di rinuncia da parte dell'aggiudicatario o di decadenza dello stesso, la società Terme di Agnano S.p.A. in liquidazione si riserva la facoltà di interpellare i soggetti utilmente collocati in graduatoria, nell'ordine di classificazione.

L'aggiudicazione definitiva sarà condizionata alla verifica con esito favorevole dell'effettivo possesso dei requisiti di ammissione alla gara autocertificati dal concorrente risultato aggiudicatario. Qualsiasi omissione anche soltanto formale, ma giudicata influente dal Presidente della Commissione d'asta, rispetto ai principi inderogabili di trasparenza e par condicio, produrrà di diritto l'annullamento dell'aggiudicazione provvisoria con diritto della società Terme di Agnano S.p.A. in liquidazione di trattenere in via definitiva l'intero deposito cauzionale versato.

## **VENDITA DEI BENI ALL'AGGIUDICATARIO**

Al buon esito delle procedure di verifica, l'aggiudicatario verrà convocato entro 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione per la stipula del contratto di vendita presso lo studio del Notaio Roberto de Falco in Napoli alla Via del Parco Margherita n. 3. L'assegno circolare già consegnato verrà imputato a titolo di caparra confirmatoria. La società Terme di Agnano S.p.A. in liquidazione trasmetterà tempestivamente al Notaio designato la documentazione tecnica necessaria per la stipula dell'atto definitivo di vendita.

Il pagamento del prezzo di aggiudicazione, al netto del versamento effettuato in sede di deposito cauzionale, dovrà essere effettuato in un'unica soluzione a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Terme di Agnano S.p.A. in liquidazione".

Contestualmente alla stipula del contratto di vendita il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova sarà trasferito all'aggiudicatario.

L'assegno circolare versato dall'aggiudicatario a titolo di deposito cauzionale infruttifero, sarà ritenuto dalla società Terme di Agnano S.p.A. in liquidazione in caso di mancata stipula del contratto di vendita per rinuncia o per fatto addebitabile per colpa al soggetto risultato aggiudicatario.

Ove non si pervenga, per cause imputabili all'offerente alla sottoscrizione dell'atto definitivo di vendita, il liquidatore provvederà ad interpellare colui che ha formulato la seconda migliore offerta. Costui, laddove ancora interessato, sarà convocato presso lo studio del notaio Roberto de Falco in Napoli alla Via del Parco Margherita n. 3 per la sottoscrizione del contratto di vendita. In tal caso dovrà versare l'intero prezzo di aggiudicazione in un'unica soluzione con le modalità sopra indicate.

Tutte le spese ed imposte successive all'aggiudicazione, ivi compresi tutti i compensi notarili, sono a carico dell'aggiudicatario.

#### **INFORMAZIONI E VISIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE**

Le informazioni e la Relazione tecnica di Stima immobile relative al Complesso immobiliare potranno essere richieste al dott. Salvatore Papaluca a mezzo e-mail, all'indirizzo [s.papaluca@termediagnano.com](mailto:s.papaluca@termediagnano.com). Con la stessa modalità potrà essere concordata con il dott. Papaluca o suo delegato la visione del complesso immobiliare.

#### **PUBBLICAZIONE**

L'asta pubblica di vendita viene pubblicata sul sito istituzionale della società Terme di Agnano S.p.A. in liquidazione [www.termediagnano.it](http://www.termediagnano.it) - nella sezione Bandi - e sul sito istituzionale del Comune di Napoli [www.comune.napoli.it](http://www.comune.napoli.it) – nella sezione Bandi.

L'asta pubblica di vendita sarà inoltre pubblicata per estratto sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e sul quotidiano Il Mattino.

Napoli, 14 maggio 2018

Il Liquidatore delle Terme di Agnano S.p.A. in liquidazione

Dott. Massimo Grillo

