

**ASTA PUBBLICA DI VENDITA BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA  
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,

**AVVISA**

che il giorno 23 giugno 2017 alle ore 12,30 presso la sede legale della società in Napoli alla Via Agnano Astroni n. 24 – piano 1 procederà alla vendita di fabbricati e terreni alienabili in quanto non strategici per il proprio programma di sviluppo.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili oggetto della presente asta pubblica sono ricompresi nella procedura ad evidenza pubblica, già espletata, avente ad oggetto la concessione in fitto di azienda trentennale del Complesso Terme di Agnano e per i quali il soggetto conduttore Nuove Terme di Agnano S.r.l. ha espressamente autorizzato la procedura di dismissione non essendo per lo stesso asset strategici per la gestione del complesso termale ed alberghiero.

Il complesso immobiliare oggetto della vendita è ubicato nella zona periferica occidentale di Napoli in località Agnano, con accesso da via Agnano Astroni n. 179.

L'immobile destinato ad abitazione è costituito da un corpo di fabbrica di un solo piano fuori terra, di altezza 2,70 m. Trattasi di una vecchia pertinenza rurale composta da due ambienti poi separati e ampliati negli anni 80 e successivamente richiesta concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85.

L'immobile presenta le caratteristiche di una civile abitazione con rifiniture di tipo economico. Si compone di una cucina abitabile, tre camere da letto, un bagno ed un disimpegno. La cucina affaccia su di un terrazzo coperto da un portico in ferro e lamiera coibentata. La superficie coperta risulta essere di mq. 93,68 lorda, di cui:

- Portico mq 20.46
- Cucina mq 20.12
- Camera Letto S mq 14.4
- Camera Letto S mq 8.8
- Camera Letto M mq 17.6
- Bagno mq 5.73
- Disimpegno mq 8.35

Annessi all'abitazione ci sono una serie di manufatti pertinenziali, destinati a deposito della superficie in pianta di mq. 19.64; mq 17,23; tettoia di mq 95,11; forno mq 6,72; area di corte di mq 456.

Legittimità Urbanistica e Condoni

Pratica di condono edilizio L. 47/85.

La richiesta di concessione edilizia in sanatoria è ancora in stato di definizione ed è stata inoltrata per i sottoelencati immobili con istanza di Concessione edilizia in sanatoria per ampliamenti ai sensi della L.47/85 prot. N°59/2/87 a nome di Noviello Anna.

#### Individuazione dei dati catastali

Il compendio immobiliare è ad oggi censito al Catasto Terreni del Comune di Napoli al foglio 181 particella n. 509.

Sono in corso aggiornamenti catastali che comprendono l'accatastamento dell'immobile mai censito al NCEU, che prevedranno il frazionamento e l'immissione in mappa, nonché le schede immobiliari.

#### 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 complesso in oggetto è classificata come:

- Zona nF: Attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale
- Sottozona nFa: Parchi.

Il complesso 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. del 12/01/96). In particolare essa è compresa nella zona denominata P.I. (Protezione Integrale).

L'area è assoggettata alle disposizioni del Dlgs. 42/2004 in quanto ricadente nel perimetro delle zone vincolate ai sensi della L. 1497/1939.

Per l'individuazione puntuale dei vincoli e dei piani di dettaglio si rimanda al certificato di destinazione urbanistica che si allegnerà all'atto della stipula del contratto definitivo di compravendita.

L'immobile come sopra evidenziato attualmente non è oggetto di contratto di locazione, ma è occupato con indennità di occupazione da parte della sig.ra Noviello Anna.

**Il valore a base di gara complessivo di tutti i beni oggetto della presente asta pubblica di vendita è di euro 222.442,00 oltre IVA laddove dovuta**, come da elaborato peritale redatto dall'Arch. Giovanni Bartolo, responsabile dell'area tecnica delle Terme di Agnano S.p.A. in liquidazione, agli atti della società.

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

**1) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro le ore 12,00 del giorno 23 giugno 2017** 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 nelle mani del dott. Salvatore Papaluca, Responsabile Unico del Procedimento.

2) La proposta incondizionata ed irrevocabile di acquisto ex articolo 1329 c.c. dovrà contenere:

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

b) 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;

c) 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;

d) in caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario dovrà dichiarare il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, 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 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione;

e) l'indicazione dell'immobile per il quale si effettua la proposta: "Immobile in Agnano Terme - Via Agnano Astroni, 179 – Napoli"

f) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta di euro 222.442,00 (duecentoventiduemilaquattrocentoquarantadue/00) oltre IVA laddove dovuta a pena di inefficacia dell'offerta;

g) l'indicazione del termine di pagamento del prezzo che, in tutti i casi, non potrà essere superiore al 23 dicembre 2017;

h) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia estimativa e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile;

i) l'espressa dichiarazione 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 preliminare di compravendita, senza che l'offerente possa accampare pretese risarcitorie;

l) la proposta dovrà essere sottoscritta 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;

3) A titolo di cauzione irrevocabile, alla proposta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile intestato a "*Terme di Agnano S.p.A. in liquidazione*" di euro 25.000,00 (venticinquemila/00) che sarà trattenuto e acquisito dalla società "*Terme di Agnano S.p.A. in liquidazione*" in caso di mancato versamento del saldo prezzo. In caso di mancata allegazione

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

4) All'offerta dovrà essere allegata fotocopia di un documento di identità dell'offerente in corso di validità.

5) La busta, chiusa e sigillata su tutti i lembi di chiusura, contenente la proposta e gli allegati dovrà riportare la sola dicitura "*Asta pubblica di vendita immobili Terme di Agnano S.p.A. in liquidazione – Offerta vincolante*". All'atto del deposito della busta il dott. Salvatore Papaluca provvederà, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito, ad annotare sull'esterno della busta: la data del ricevimento, il numero di protocollo assegnato e la data stabilita per l'esame delle offerte.

6) **Le buste contenenti le proposte saranno aperte il giorno 23 giugno 2017 alle ore 12,30** dal Liquidatore della società Terme di Agnano S.p.A. in liquidazione, nella stanza del Liquidatore sita al I piano della palazzina Albergo.

7) Se risulta presentata una sola offerta e la stessa è pari al prezzo base sopra indicato sarà senz'altro accolta;

8) Se risultano presentate più offerte, il liquidatore procederà alla formazione di una graduatoria che vedrà collocata al primo posto l'offerta più elevata, seguiranno quelle di importo inferiore. In caso in cui vi siano offerte di pari importo, verrà collocata prima quella che prevede un termine di pagamento più breve. Se l'importo più elevato è offerto da più offerenti e siano uguali anche i termini di pagamento proposti, il liquidatore inviterà questi offerenti ad una gara sulla base dell'offerta proposta, mediante rilanci verbali con ciascun rilancio minimo non inferiore ad euro 2.000,00 (duemila/00).

9) L'offerta è irrevocabile.

10) L'offerente risultato primo in graduatoria verrà convocato entro 15 (quindici) giorni per la sottoscrizione del contratto preliminare 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. Sempre a titolo di caparra confirmatoria, dovrà essere versato un ulteriore importo di euro 25.000,00 (venticinquemila/00) a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "*Terme di Agnano S.p.A. in liquidazione*".

11) L'assegno circolare verrà, invece, direttamente incamerato nell'ipotesi in cui l'offerente non sottoscriva il contratto preliminare di vendita nel termine assegnato dalla società Terme di Agnano S.p.A. in liquidazione.

12) L'atto definitivo di vendita sarà stipulato solo al buon esito delle procedure di verifica disposte dalla vigente normativa antimafia. Il mancato buon esito delle procedure di verifica antimafia produrrà di diritto la risoluzione del contratto preliminare di vendita e l'annullamento

dell'aggiudicazione con diritto della società Terme di Agnano S.p.A. in liquidazione di trattenere in via definitiva l'intera caparra fino ad allora versata.

13) L'atto definitivo di vendita sarà stipulato dal notaio Roberto de Falco in Napoli alla Via del Parco Margherita n. 3 entro il prossimo 23 dicembre 2017 su indicazione della società Terme di Agnano S.p.A. che trasmetterà all'aggiudicatario la documentazione tecnica necessaria per la stipula dell'atto definitivo di vendita. Qualora la documentazione venisse consegnata dopo il 30 settembre 2017, il termine per la stipula dell'atto definitivo di vendita sarà prorogato al 23 febbraio 2018.

14) 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 preliminare di compravendita. In tal caso dovrà versare una caparra confirmatoria di euro 50.000,00 (cinquantamila/00).

15) Tutte le spese ed imposte successive all'aggiudicazione, ivi compresi i compensi notarili per il contratto preliminare di vendita e per l'atto definitivo di vendita, sono a carico dell'aggiudicatario.

16) Coloro che non siano risultati aggiudicatari della procedura potranno ritirare, personalmente, l'assegno circolare a corredo dell'offerta sin dal momento della proclamazione della migliore offerta, dopo aver obbligatoriamente sottoscritto la ricevuta del ritiro.

Al dott. Salvatore Papaluca potranno essere richieste a mezzo email, all'indirizzo [s.papaluca@termediagnano.com](mailto:s.papaluca@termediagnano.com), informazioni relative agli immobili.

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 nonché all'Albo Pretorio del Comune di Napoli.

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

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

Dott. Massimo Grillo

