

**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, con la presente procedura di asta pubblica avvia la vendita di fabbricati e terreni alienabili in quanto non strategici per il proprio programma di sviluppo e non ricompresi nella procedura ad evidenza pubblica, già espletata, avente ad oggetto la concessione in fitto di azienda trentennale del Complesso Terme di Agnano. In particolare i beni che si intende alienare, in maniera obbligatoriamente congiunta, sono i seguenti:

**DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

**Centro sportivo**

Il campo di calcio è rappresentato da un terreno di gioco perfettamente livellato, avente dimensioni in pianta pari a mt. 109 di lunghezza e mt. 66 di larghezza per una superficie di circa mq. 7.194, il cui perimetro risulta essere delimitato da una recinzione in ferro.

All'esterno della recinzione, lungo il lato di maggiore lunghezza è stata realizzata in opera una gradinata, composta da cinque gradoni avente ciascuno altezza di mt. 0.45 e lunghezza di mt. 31,80.

Nel vertice nord - est del campo, al suo esterno, è presente una struttura ad un livello realizzata in muratura e c/Is., utilizzata come deposito della superficie di circa mq. 36,00 A servizio del campo di calcio, nel vertice sud - ovest del complesso sono ubicati gli spogliatoi e gli uffici. L'immobile destinato a spogliatoi per l'attività sportiva, confina a est con il corpo ristorante ed a ovest con un viale di accesso al complesso sportivo.

**Uffici e Spogliatoi**

L'immobile destinato ad uffici, a servizio dell'attività sportiva e ristorativa, è ubicato nel vertice sud - ovest dell'area in cui ricade il rettangolo di gioco, ed è costituito da due corpi di fabbrica adiacenti a pianta rettangolare.

Trattasi di un corpo di fabbrica ad un piano fuori terra e sagoma esterna pressoché quadrangolare di superficie coperta circa mq. 400,00.

La distribuzione interna dell'immobile e si articola in:

- zona costituita dai servizi igienici e docce;
- area prospiciente il campo di calcio la cui struttura è realizzata in legno a falde spioventi.

**Ristorante con annessi servizi.**

Il cespite adibito a ristorante è costituito da un corpo di fabbrica di un solo piano fuori terra, di sagoma pressoché rettangolare, della superficie in pianta di circa mq. 400. L'unità immobiliare è costituita da : sale da pranzo e portico, con affaccio verso nord direttamente sul campo di calcio; servizi igienici, guardaroba e cucina. Sia la cucina che i servizi, ricavati in parte all'interno delle dimensioni di ingombro

della sala, perfettamente funzionanti e dotati degli impianti necessari ed idonei alla destinazione. La zona antistante al ristorante, in corrispondenza del suo fronte sud ovvero dalla parte dell'ingresso principale, è attrezzata a giardino e zona di ristoro all'aperto. Di fronte l'area scoperta sistemata a giardino e zona di ristoro è ubicata una zona destinata al parcheggio delle autovetture dei clienti del ristorante, estesa per circa mq. 750,00

#### **Abitazione**

L'immobile destinato ad abitazione è costituito da un corpo di fabbrica di un solo piano fuori terra, di altezza variabile da 3,20 m a 5,00 m, per l'esistenza, al di sotto di parte dell'abitazione.

L'immobile presenta le caratteristiche di una civile abitazione con rifiniture di tipo normale.

Si compone di un salone, una cucina abitabile, quattro camere da letto, tre bagni ed una lavanderia.

Il salone e la cucina affacciano su di un terrazzo coperto da un portico in legno e tegole.

La superficie coperta risulta essere di mq. 180,00

Annessi all'abitazione ci sono una serie di manufatti pertinenziali, destinati a deposito della superficie in pianta di mq. 192,00.

#### **LEGITTIMITA' URBANISTICA E CONDONI**

Il complesso immobiliare è composto da manufatti realizzati in data antecedente il 1935 ampliati nel tempo e oggetto di istanze di condono edilizio presentate ai sensi della L.47/85 e della L.724/94.

##### **A. Pratica di condono edilizio L. 47/85**

La richiesta di concessione edilizia in sanatoria ancora in stato di definizione, ed è stata inoltrata per i sottoelencati immobili:

- a) ristorante con cucina;
- b) attrezzature e servizi per il campo di calcio;
- c) locali w.c. ubicati nel vertice sud - ovest del campo di calcio;
- d) depositi e ripostigli posti in prossimità dell'abitazione. Il deposito adiacente l'abitazione è stato successivamente annesso alla stessa per ricavarne il locale cucina;
- e) Campo di calcio;
- I) Tribuna in c.a.;
- g) Deposito attrezzi ubicato nel vertice nord - est del complesso.

##### **B. Pratica di condono L.724/94**

La richiesta di concessione edilizia in sanatoria ancora in stato di definizione, ed è stata inoltrata per i sottoelencati immobili:

- a) ampliamento verso nord (verso il campo di calcio) degli spogliatoi per una superficie occupata a terra di circa mq. 160;
- b) ampliamento dei locali w.c. posti nel vertice sud - ovest del campo di calcio per ricavare uffici a servizio del complesso sportivo - ristorativi.

L'ampliamento ha interessato una superficie di circa mq. 160,00 che sommati alla superficie esistente di mq. 15,00, formano una consistenza complessiva di mq. 175,00.

### **INDIVIDUAZIONE DEI DATI CATASTALI**

Il compendio immobiliare è ad oggi censito al Catasto Terreni del comune di Napoli al foglio 182 particelle n. 116-117-118-119-120-121-122-123-124-206-207 qualità Ente Urbano, in corso di verifiche ed aggiornamento catastale oltre ad area di corte da staccarsi dalla maggiore consistenza della particella n. 287, operazione che sarà effettuata, a cura delle Terme di Agnano S.p.A. in liquidazione, prima della stipula dell'atto di vendita.

Confini: per tre lati con la part 287 del foglio 182, ad ovest con la p.lla 288.

### **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. de112/01/96). In particolare essa è compresa nella zona denominata P.I. (Protezione Integrale).

L'area è assoggettata alle disposizioni del Dlgs. 42/2004 in quanto ricadenti 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'intero complesso (Centro sportivo, Uffici e Spogliatoi, Ristorante con annessi servizi) come sopra evidenziato è attualmente oggetto di contratto di locazione ad uso commerciale con la Società Centro Sportivo Ristorante Bar di Anna Cerrone & C. Sas, registrato all'Ufficio Napoli 1 con il n. 309/5 a far data 01/01/2008 e con scadenza 31/12/2019; l'Abitazione è invece attualmente oggetto di contratto di locazione ad uso abitativo con i sig.ri Luongo Irene e Cerrone Anna, registrato all'Ufficio Napoli 1 con il n. 306/3 a far data 01/01/2008 e con scadenza 31/12/2019. Ai conduttori, a parità di offerta, sarà garantito il diritto di prelazione.

Il valore a base di gara complessivo di tutti i beni oggetto della presente asta pubblica di vendita è di euro 915.000,00 (novecentoquindicinquemila/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.

Gli interessati dovranno far pervenire la proposta incondizionata ed irrevocabile di acquisto ex articolo 1329 c.c. in busta chiusa e sigillata riportante la dicitura " *Asta pubblica di vendita immobili Terme di Agnano S.p.A. in liquidazione - Offerta vincolante*", in un unico originale accludendo, a titolo di cauzione irrevocabile, un assegno circolare non trasferibile intestato a " *Terme di Agnano S.p.A. in liquidazione* " di euro 65.000,00 (sessantacinquemila/00), **entro le ore 12 del giorno 2 dicembre 2016** presso la sede legale della società Terme di Agnano S.p.A. in liquidazione in Napoli alla Via Agnano Astroni n° 24 - piano 1 - alla c.a. del dott. Salvatore Papaluca, Responsabile Unico del Procedimento.

La proposta incondizionata di acquisto, debitamente sottoscritta, dovrà pervenire, pena la sua non valutabilità, in un plico chiuso e sigillato su tutti i lembi di chiusura.

La proposta dovrà essere corredata dalla fotocopia di un documento di identità dell'offerente in corso di validità e dovrà contenere le generalità dell'offerente, i suoi recapiti, preferibilmente anche di posta elettronica certificata, nonché l'elezione di domicilio ove il candidato offerente intende ricevere le comunicazioni.

Il liquidatore della società Terme di Agnano S.p.A., alle ore 12,30 del giorno di scadenza del termine per la ricezione delle proposte, procederà all'apertura delle stesse nella stanza del Liquidatore sita al I piano della palazzina Albergo.

Una volta lette le offerte pervenute il liquidatore procederà alla formazione di una graduatoria che vedrà collocata al primo posto l'offerta più elevata, seguiranno quelle di importo inferiore.

L'offerente risultato primo in graduatoria verrà convocato entro sette giorni per la sottoscrizione del contratto preliminare di vendita e, a tal fine, l'assegno circolare già consegnato verrà imputato a titolo di caparra confirmatoria; inoltre, sempre a titolo di caparra confirmatoria, dovrà essere versato un ulteriore importo di euro 65.000,00 (sessantacinquemila/00) a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a " *Terme di Agnano S.p.A. in liquidazione* ". L'assegno circolare verrà, invece, direttamente incamerato in ipotesi in cui l'offerente non sottoscriva il contratto preliminare di compravendita nel termine assegnato dalla soc. Terme di Agnano S.p.A. in liquidazione.

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 per la sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita. In tal caso dovrà versare una caparra confirmatoria di euro 130.000,00 (centotrentamila/00).

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.

La presente procedura è vincolante per l'offerente per un periodo di trenta giorni; a tal fine la proposta, debitamente sottoscritta, dovrà contenere una esplicita dichiarazione in tal senso. L'offerente dovrà dichiarare, inoltre, di essere a conoscenza che la soc. Terme di Agnano S.p.A. in liquidazione potrà decidere, a suo insindacabile giudizio, di non addvenire alla sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita, senza che l'offerente possa accampare pretese risarcitorie.

Il contratto definitivo di compravendita sarà stipulato solo al buon esito delle procedure di verifica disposte dalla vigente normativa antimafia.

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. Gianluca Battaglia

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gianluca Battaglia', with a large, stylized flourish above the name.