



Giunta Regionale della Campania
Direzione Generale per le Risorse Strumentali

“Asta pubblica per l'alienazione di immobili in Aversa alla Via Saporito”

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Art. 1 □ Oggetto dell'alienazione

1.1 Notizie di carattere generale

Oggetto della procedura è il complesso immobiliare costituito da due locali non contigui e di consistenze diverse attualmente destinati a magazzino/deposito e da un'area esterna, adiacente ad uno dei due cespiti.

I beni fanno parte di un complesso immobiliare di maggiore consistenza, edificato nel 1950, allo stato attuale completamente alienato a terzi.

1.2 Dati Catastali, descrizione e ubicazione

CATASTO FABBRICATI	FOGLI O	P.LLA	SUB	CATEGORI A	CLASSE	CONSISTEN ZA (MQ)	RENDITA
	4	5106	17	Area Urbana	-	356	-
	4	5106	20	C/2 - Deposito	2	98	€ 146,78
	4	5106	21	C/2 – Deposito	3	660	€ 1.158,93

Il compendio è ubicato in Aversa alla Via Filippo Saporito civico 49, dalla quale ha accesso attraverso un cancello metallico che porta alla parte esterna privata afferente le varie unità immobiliari che lo compongono.

Le unità immobiliari in esame, che costituiscono funzionalmente un unico compendio, sono posizionate al confine ovest del lotto, sono prospicienti Via Saporito, ma non sono dotate di accesso autonomo dalla pubblica via.

L'unità identificata con il subalterno 21, consiste in un unico, ampio, locale di forma rettangolare (circa mq 21x34), sviluppato su un unico livello al piano terra, a circa +1,00 mt. dalla quota del cortile esterno dal quale ha accesso attraverso una piccola scala che smonta sulla parte esterna a quota, che verosimilmente era in passato il piano di carico.

Si presenta in parte con copertura latero cementizia piana, a terrazzo non accessibile, e per la maggiore consistenza con copertura a falde costituita da travi triangolari in c.a.p., orditura secondaria e lamiera metallica di copertura; le strutture portanti verticali sono in cemento armato ordinario mentre le chiusure d'ambito sono in tufo giallo napoletano.

Lo stato di conservazione attuale di tutte le parti componenti risulta deficitario, specie nella parte strutturale del solaio piano e nel grado di completamento di finiture ed impianti, pressoché inesistenti.

Ad ovest del subalterno 21, sottoposta di 1,00 mt dallo stesso e rialzata di circa 2,00 mt dal piano stradale di Via Saporito è presente l'area urbana esterna identificata con il subalterno 17 con andamento sub orizzontale e declivio verso la strada, pavimentata con cubetti di porfido. Sia la banchina esterna a quota (piano di carico) che parte dell'area esterna sono coperte da una pensilina in c.a. sorretta da pilastri circolari in pessime condizioni di conservazione (evidenti segni di degrado dovuti a fenomeni di infiltrazione ed assenza di manutenzione).

L'unità immobiliare identificata con il subalterno 20, è ubicata in prossimità dello spigolo nord-ovest del complesso produttivo.

E' posizionata al piano terra di un fabbricato su due livelli (il primo piano è di proprietà aliena) e si presenta regolare in pianta di dimensioni lorde pari a mq. 8,00x21,00, al lordo del vano scala.

Ha accesso dal cortile interno, subito dopo aver superato il cancello metallico di ingresso al lotto, e si presenta come il subalterno 21, in condizioni conservative decisamente scadenti.

1.3 Utilizzo attuale

Il locale di cui al sub. 21, con annessa area esterna (sub. 17) sono occupati da terzi in virtù di contratto di locazione commerciale con scadenza fissata al 09/12/2027, mentre il sub. 20, che versa in precarie condizioni manutentive, non è utilizzato.

Saranno a carico dell'aggiudicatario la rimozione e lo smaltimento del materiale eventualmente presente all'interno dell'immobile identificato dal sub. 20.

1.4 Vincoli Urbanistici

Ai sensi del PRG vigente del comune di Aversa, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Caserta n. 12 del 21/01/2004, tutto il complesso immobiliare di cui alla particella 5106, cade in zona G (zone destinate a servizi di quartiere) con destinazione AP (aree destinate alla realizzazione delle attrezzature dell'amministrazione e dei servizi pubblici), di cui all'art. 56 delle norme Tecniche di Attuazione del PRG.

L'unità immobiliare non presenta requisiti di interesse culturale ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004, come risulta dalla nota della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Campania prot. 1960 del 26/10/2004.

Classe energetica NON DETERMINABILE

1.5 Servitù ed altri diritti reali

Occorre precisare che in virtù dell'atto per notaio Luppoli del 10/12/2004 rep.58725/15836, costituzione di diritti reali a titolo gratuito, è costituita una servitù di passaggio sugli immobili identificati con i subalterni 14 e 16 (aree esterne di proprietà di altra ditta), onde consentire l'accesso agli immobili di cui ai subalterni 17 e 19 (ora 21), di proprietà della Regione Campania. Tale accesso, dopo le autorizzazioni di legge, ovvero tramite una richiesta di estinzione della servitù, verrà effettuato esclusivamente a mezzo di varco da aprirsi su via F. Saporito (sottoposta rispetto all'area esterna di circa 2,00 mt).

Inoltre l'area urbana di cui al subalterno 17 è gravata a sua volta da servitù di passaggio, pedonale e veicolare, a favore delle unità immobiliari di cui ai subalterni 11-15-16-17-19-6-9-10 (di proprietà aliena), come da atto per notaio Luppoli del 15/10/2004 rep. 57926/15621.

Art. 2 □ Modalità di alienazione

1. I beni vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e come pervenuti alla Regione Campania, ivi compreso le servitù come esistenti, apparenti e non, o comunque aventi ragione legale di esistere, con la formula "visti e piaciuti", rimanendo a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni edilizie, amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso attuale e per quelli consentiti, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte della Regione. A tal fine l'aggiudicatario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di adeguamento tecnico ed igienico sanitario.
2. La vendita viene fatta a corpo e non a misura, cosicché nessuna contestazione o riserva potrà essere avanzata dai partecipanti alla gara tenuto conto dell'obbligo di prendere visione dell'immobile per il quale s'intende presentare offerta.
3. La vendita avverrà mediante trattativa ad evidenza pubblica precisando che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta utile e valida.
4. Qualora l'asta, nella procedura di vendita, vada deserta per due volte, si procede a successive aste, sino ad un massimo di due, per ciascuna delle quali si pone a base d'asta il valore della precedente decurtato del 10 per cento. (Art. 46 disciplinare sulla gestione ed alienazione del patrimonio immobiliare).

Art. 3 □ Obblighi dell'aggiudicatario

1. L'aggiudicatario è obbligato al versamento quale caparra di un importo pari al venti per cento del prezzo di aggiudicazione provvisoria, da effettuarsi entro i cinque giorni successivi alla chiusura della seduta a mezzo bonifico bancario intestato a Regione Campania, Tesoreria Regionale Gestione ordinaria Codice IBAN IT38 V030 6903 4961 0000 0046 030, Causale Versamento Caparra Alienazione Immobile in Aversa, completo di CRO.
2. In caso di omesso versamento la Regione ha facoltà di dare corso allo scorrimento della graduatoria nei confronti degli altri offerenti.
3. Dovendosi estinguere l'attuale servitù attiva di passaggio gravante sui subalterni 14 e 16 che garantisce l'accesso agli immobili oggetto del presente bando, l'aggiudicatario dovrà realizzare, a propria cura e spese, l'apertura di un varco di accesso dalla Via Saporito per garantirsi autonomo accesso dalla via pubblica.

Art. 4 □ Modalità di esercizio del diritto di prelazione

1. Si precisa che per i subalterni 17 e 21 la vendita sarà subordinata all'eventuale esercizio del diritto di prelazione qualora il conduttore risulti in possesso dei requisiti richiesti dalla legge n. 392/1978 e s.m.i.
2. Ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione nella procedura di vendita, si considera legittimo l'occupante dell'immobile che ha conservato una situazione di regolarità con il pagamento dei canoni e non abbia eseguito sull'immobile interventi in contrasto con la disciplina urbanistica ed edilizia.
3. Se il legittimo occupante dell'immobile non risulta aggiudicatario, può esercitare, entro quindici giorni dalla pubblicazione della graduatoria, il diritto di prelazione e divenire aggiudicatario se dichiara di impegnarsi ad adempiere alle obbligazioni contrattuali alle medesime condizioni offerte dall'aggiudicatario.
4. Il diritto di prelazione si esercita mediante apposita istanza scritta trasmessa a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo centraleacquisti@pec.regione.campania.it, unitamente alla documentazione comprovante il versamento della caparra di cui all'articolo 9, comma 14, della L.R. n. 38/1993. L'omesso versamento della caparra comporta la decadenza dal diritto di prelazione.
5. Se per i beni in alienazione, nelle more dell'espletazione della procedura, dovessero emergere controversie in relazione al titolo o al canone in sede amministrativa o giudiziaria, il diritto di prelazione potrà essere esercitato dall'occupante solo previa regolarizzazione o composizione definitiva della controversia pendente, con desistenza immediata delle azioni giudiziali ed extragiudiziali in corso e rinuncia ad ogni azione ulteriore.

Art. 5 □ Stipula del contratto

1. La data di stipulazione dell'atto di compravendita sarà concordata tra le parti, nel termine indicato dal Direttore Generale per le Risorse Strumentali entro quattro mesi dall'aggiudicazione.
2. Nel caso in cui l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo, il termine per la stipulazione del contratto potrà essere differito fino all'erogazione del mutuo stesso e comunque non oltre otto mesi dalla data di aggiudicazione.
3. Se, per fatto dell'interessato, la stipulazione non avviene nei termini di cui sopra, la S.A. dichiara decaduto l'aggiudicatario, incamera la cauzione provvisoria depositata a garanzia dell'offerta e, salvo azione di maggior danno da far valere in sede competente, procede allo scorrimento della graduatoria ovvero, in presenza di una sola offerta, ad una nuova procedura, addebitando all'aggiudicatario decaduto tutte le spese ed i danni conseguenti.
4. Tutte le spese contrattuali, ivi comprese quelle di trascrizione, volturazione, diritti di rogito, imposte, ecc. saranno integralmente a carico dell'aggiudicatario stesso.

5. Il Notaio che dovrà redigere l'atto di compravendita, compresi gli adempimenti successivi, sarà proposto dall'aggiudicatario e comunicato alla Regione.
6. Dalla data di stipulazione del rogito decorreranno gli effetti attivi e passivi della compravendita, intendendosi fin d'ora che da tale data le imposte, le tasse e gli oneri di qualsiasi genere, riferiti direttamente o indirettamente ai beni alienati, saranno a carico dell'acquirente.
7. L'acquirente subentra in tutti i diritti ed in tutti i rapporti, anche di natura personale ed obbligatoria della Regione Campania, per gli immobili oggetto di acquisto, ivi compresi quelli in itinere.
8. All'atto della stipulazione del rogito, l'aggiudicatario procederà al saldo del pagamento del prezzo in un'unica soluzione mediante consegna di copia del bonifico bancario intestato a Regione Campania, Codice IBAN Tesoreria Regionale gestione ordinaria IT38 V030 6903 4961 0000 0046 030, Causale Alienazione Immobile, completo di CRO, il cui importo dovrà essere pari al prezzo d'acquisto detratte le somme depositate versate a titolo di cauzione provvisoria e di caparra all
9. La consegna degli immobili avverrà all'atto della stipulazione del rogito di compravendita.

Art. 6 □ Norme applicabili

Per quant'altro non previsto nel presente bando, varranno le disposizioni per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità dello Stato di cui ai Regi Decreti n. 2440 del 18/11/1923 e n. 827 del 23/05/1924 e successive modifiche ed integrazioni, alle disposizioni vigenti in materia di antimafia e le disposizioni del codice civile nonché, in quanto compatibile, il Disciplinare per la gestione e l'alienazione dei beni immobili regionali ai sensi dell'art. 6-bis della legge regionale 3 novembre, 1993, n. 38, approvato con D.G.R. n. 133 del 13 marzo 2018.

Art. 7 □ Foro competente

L'intera procedura è regolata dalla legge italiana e per ogni eventuale controversia ad essa attinente sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Napoli.

Art. 8 □ Informativa trattamento dati personali

La Stazione Appaltante informa che i dati contenuti nel presente documento saranno trattati esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti in materia. Tutti i dati saranno utilizzati per soli fini istituzionali, assicurando la protezione e la riservatezza delle informazioni secondo quanto stabilito dal regolamento generale per la protezione dei dati personali n. 2016/679 (General Data Protection Regulation o GDPR).