



VERBALE DELL'ASTA RELATIVA AL LOTTO NUMERO 21 NELLA PROCEDURA DI DISMISSIONE TRAMITE ASTA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI NAPOLI

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno uno dicembre duemilaventidue, alle ore 18:00.

(01.12.2022)

in Napoli, Via M. Cervantes n.64, nel mio studio secondario. Io Dottor **Pietro Di Nardo**, Notaio in Marano di Napoli (NA), con studio ivi alla via Francesco Baracca - Fabbricato F, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, redigo il presente verbale d'asta,

su incarico del

- **"COMUNE DI NAPOLI"**, con sede in Napoli alla Piazza Municipio, Palazzo San Giacomo, codice fiscale n. 80014890638, partita IVA n. 01207652639, in quest'atto rappresentato dalla società **"NAPOLI SERVIZI SPA."** con socio unico, con sede in Napoli alla Piazza Cavour n.42, capitale sociale di euro 3.269.880,00 (tremilione duecentosessantanove mila ottocentottanta virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione nel Registro Imprese di Napoli 07577090637, REA n. NA-632275, in virtù di procura speciale conferita con scrittura privata autenticata nella firma dal notaio Paolo Morelli di Napoli in data 1° aprile 2020, Repertorio n. 142553 - Raccolta n. 32623, registrata a Napoli DP I il 7 aprile 2020 al n. 12803 serie 1T, a sua volta rappresentata da **xxxxxxxxxx**, nato **xxxxxxxxxx**, domiciliato per la carica presso la sede sociale, autorizzato in virtù di procura speciale conferita con atto del Notaio Paolo Morelli di Napoli in data 1° aprile 2020, Repertorio n. 142554 - Raccolta n. 32624, registrata a Napoli DP I il 7 aprile 2020 al n. 12804 serie 1T. Preliminariamente si precisa che tutte le dichiarazioni rese e ricevute, nel presente atto, dai soggetti rappresentati si intendono effettuate a mezzo dei relativi rappresentanti.

Della cui **identità personale** del costituito io Notaio sono certo.

PREMESSO CHE

1)

- con avviso pubblicato in data **26 ottobre 2022** sul sito www.avvisinotarili.notariato.it, è stata indetta **asta pubblica** per la vendita della complesso immobiliare consistente in un unico corpo costituito da n. 3 capannoni siti in **Napoli alla Via Nelson Mandela** (già Strada Provinciale Montagna Spaccata) civici 23/33 - edificio LD. e precisamente:

- **locale artigianale** distinto con l'interno 1, dotato di annessa area scoperta di pertinenza esclusiva, riportato in catasto alla Strada Provinciale Montagna Spaccata SNC, edificio LD, piano terra;

Registrato a Napoli
1
in data 07/12/2022
al numero 48906
serie 1T

identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla **Sezione urbana PIA, foglio 6, con la particella 994 subalterni 2-3**, z.c. 5, categoria C/3, classe 2, consistenza catastale 278 m.q., rendita catastale € 1.622,40;

- **locale artigianale** distinto con l'interno 2, con annessa area scoperta di pertinenza esclusiva riportato in catasto alla Strada Provinciale Montagna Spaccata SNC, edificio LD, piano terra;
identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla **Sezione Urbana PIA, foglio 6 con la particella 994 subalterni 4-5**, z.c. 5, categoria C/3, classe 2, consistenza catastale 271 m.q., rendita catastale € 1.581,55
- **locale artigianale** distinto con l'interno 3, con annessa area scoperta di pertinenza esclusiva, riportato in catasto alla Strada Provinciale Montagna Spaccata SNC, edificio LD, piano terra;
identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla **Sezione urbana PIA, foglio 6 con la particella 994 subalterni 6-7**, z.c. 5, categoria C/3, classe 2, consistenza catastale 271 m.q., rendita catastale € 1.581,55.

I locali sono disposti su di un unico livello al piano terra, contigui e confinanti tra loro e tutti dotati di due accessi diretti da area scoperta comune, sia attraverso il viale di accesso pedonale sia dal viale carrabile.

2)

- il complesso immobiliare suddetto costituisce il **lotto n. 21**;

3)

il relativo disciplinare di gara è stato pubblicato sul sito www.avvisinotarili.notariato.it;

4)

- tale complesso immobiliare è attualmente di proprietà del Comune di Napoli;

5)

- per tale "Lotto" sono stati fissati:
 - il prezzo base d'asta di **Euro 555.891,00 (cinquecentocinquantacinquemilaottocentonovantuno virgola zero zero)**;
 - l'importo del deposito cauzionale pari al **10% (dieci per cento)** del suddetto valore a base d'asta e, quindi, pari ad **Euro 55.589,10 (cinquantacinquemilacinquecentottantanove virgola dieci)**;

6)

- i soggetti interessati sono stati invitati a presentare da me Notaio, presso il mio studio in Napoli alla Via M. Cervantes n.64 o presso altro Notaio periferico, plico chiuso cartaceo o digitale per offerta segreta **entro il giorno 30 novembre 2022 alle ore 12:00**;

7)

- ai sensi del punto 3.2 del Disciplinare D'Asta l'Offerta Segreta cartacea, digitale o cartacea digitalizzata, redatta

conformemente a quanto indicato al punto 3.1 del medesimo disciplinare, deve contenere:

a) Modello di Offerta Segreta per l'Asta per l'acquisto di beni immobili del Comune di Napoli - LOTTO N°21", compilata, datata e firmata;

b) La prova dell'avvenuta costituzione della cauzione, inserita in originale all'interno del plico o consegnata al Notaio;

c) I seguenti documenti:

-- Fotocopia di un valido documento di riconoscimento, sottoscritta in originale dall'Offerente (nel caso di persone giuridiche, quello del legale rappresentante p.t.);

-- Fotocopia del codice fiscale dell'Offerente;

-- Dichiarazione di non aver riportato condanne penali, di non essere destinatario di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa e di non essere a conoscenza di procedimenti penali pendenti, comportanti il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;

--- Dichiarazione sostitutiva di atto notorio dei poteri di firma del rappresentante, se l'offerta è presentata da un legale rappresentante del soggetto Offerente;

--- Copia di un valido certificato di iscrizione al competente Pubblico Registro, in caso di soggetti Offerenti diversi da persone fisiche;

--- Procura in originale o in copia conforme autenticata con traduzione giurata se redatta, in tutto o in parte, in lingua straniera ed in regola con la legalizzazione, se l'offerta è presentata dal procuratore del soggetto Offerente;

--- Autorizzazione al trattamento dei dati personali.

Quindi io Notaio **attesto**:

- che sono stati consegnati tempestivamente presso il mio studio secondario in Napoli alla via M. Cervantes n.64 numero **cinque plichi cartacei** per il lotto in oggetto, che io Notaio ho registrato attraverso il portale per la gestione delle carte digitali notaio notailio.

- che tutti i plachi, come anzi ricevuti, sono chiusi, controfirmati almeno su di un lembo di chiusura e riportano l'indicazione del mittente e del suo indirizzo e recano la dicitura richiesta dal Disciplinare d'Asta.

Io Notaio, il giorno **1 dicembre 2022** alle **ore 16:14**, presenti il **COMUNE DI NAPOLI**, come costituito, ed i signori:

- XXXXXXXXX, nato a XXXXXX in data XXXXXXXX

ho effettuato il collegamento alla piattaforma telematica R.A.N. (Rete Aste Notarili) tramite il sito www.webrun.notariato.it, ho verificato l'**assenza** di Offerenti collegati alla medesima piattaforma per il tramite di Notai Periferici, ho proceduto, alla presenza dei suddetti soggetti, all'apertura delle cinque buste contenenti l'offerta economica, ne ho esaminato il contenuto ed ho verificato la conformità dell'offerta alle prescrizioni del disciplinare d'asta, il tutto alla continua ed ininterrotta presenza dei detti signori ed in contraddittorio col Comune di Napoli, risultando quanto segue:

- quanto al **plico n.1**, la cui offerta è stata presentata in data **29 novembre 2022** alle **ore 18:02**, ho verificato che il prezzo offerto è di **Euro 608.000,00 (seicentoottomila virgola zero zero)** superiore al prezzo base d'asta.

Quindi io Notaio procedo ad esaminare gli altri documenti contenuti nel plico presentato dal signor **XXXXXXXXXX**, e constato che sono presenti:

--- domanda di partecipazione all'asta presentata per la società XXXXXXXXXXXXX, con sede legale in XXXXXX alla via XXXXXXXX n.XXXX, codice fiscale e partita Iva numero XXXXXXXXXX, iscritta nel Registro delle Imprese di Napoli, NA - XXXXX R.E.A., dalla signora XXXXXXXX (nata a XXXXXX, codice fiscale XXXXXX) redatta secondo lo schema allegato al disciplinare di gara e regolarmente sottoscritta in originale unitamente alle autocertificazioni previste nel detto disciplinare;

--- un **assegno circolare** pari ad **Euro 50.000,00 (cinquanta mila virgola zero zero)** emesso in data 29 novembre 2022 dalla Banca "XXXXXX S.p.A." filiale di Napoli, recante la clausola "NON TRASFERIBILE", all'ordine di me Notaio, distinto dal numero XXXXXXXX;

--- un **assegno circolare** pari ad **Euro 5.589,10 (cinquemila-cinquecentottantanove virgola dieci)** emesso in data 29 novembre 2022 dalla Banca "XXXXXX S.p.A." filiale di Napoli, recante la clausola "NON TRASFERIBILE", all'ordine di me Notaio, distinto dal numero XXXXXXXXX;

corrispondenti all'ammontare della cauzione richiesta per la validità dell'offerta presentata;

--- ulteriore documentazione richiesta e/o equivalente per la legittima presentazione dell'offerta ai sensi del punto 3.2 del Disciplinare d'Asta.

In virtù di ciò l'offerta presentata, essendo rispettate le indicazioni del Disciplinare d'asta come confermato dal COMUNE DI NAPOLI, risulta **valida**;

- quanto al **plico n.2**, la cui offerta è stata presentata in data **29 novembre 2022** alle **ore 18:14**, ho verificato che il

prezzo offerto è di **Euro 1.205.000,43 (unmilioneduecentocinque mila virgola quarantatré)** superiore al prezzo base d'asta. Quindi io Notaio procedo ad esaminare gli altri documenti contenuti nel plico presentato dal signor **XXXXXXXXXXXX**, e constato che sono presenti:

--- domanda di partecipazione all'asta presentata per la società **XXXXXXXXXXXX**, con sede legale in **XXXXXXXX**, codice fiscale e partita Iva numero **XXXXXXXX**, iscritta nel Registro delle Imprese di Napoli, n. **XXXXXX** del R.E.A., dal signor **XXXXXXXXXX** (nato a **XXXXXX** in data **XXXXXX**, codice fiscale **XXXXXX**) redatta secondo lo schema allegato al disciplinare di gara e regolarmente sottoscritta in originale unitamente alle autocertificazioni previste nel detto disciplinare;

--- un **assegno circolare** pari ad **Euro 55.589,10 (cinquanta-cinquemilacinquecentottantanove virgola dieci)** emesso in data 21 novembre 2022 dalla Banca "XXXXXX S.p.A." filiale di Napoli, recante la clausola "NON TRASFERIBILE", all'ordine di me Notaio, distinto dal numero **XXXXXX** **corrispondente** all'ammontare della cauzione richiesta per la validità dell'offerta presentata;

--- ulteriore documentazione richiesta e/o equivalente per la legittima presentazione dell'offerta ai sensi del punto 3.2 del Disciplinare d'Asta.

In virtù di ciò l'offerta presentata, essendo rispettate le indicazioni del Disciplinare d'asta come confermato dal COMUNE DI NAPOLI, risulta **valida**;

- quanto al **plico n.3**, la cui offerta è stata presentata in data **28 novembre 2022** alle **ore 11:31**, ho verificato che il prezzo offerto è di **Euro 1.503.333,87 (unmilionecinquecentotremilatrecentotrentatré virgola ottantasette)** superiore al prezzo base d'asta.

Quindi io Notaio procedo ad esaminare gli altri documenti contenuti nel plico presentato dal signor **XXXXXXXX**, constato che sono presenti:

--- domanda di partecipazione all'asta presentata per la società **"XXXXXXXX"**, con sede legale in **XXXXXXXXXXXXXX**, codice fiscale e partita Iva numero **XXXXXXXX**, iscritta nel Registro delle Imprese di Napoli, n. NA **XXXXXX** del R.E.A., dal signor **XXXXXXXXXX** (nato a **XXXXXX**, codice fiscale **XXXXXX**) redatta secondo lo schema allegato al disciplinare di gara e regolarmente sottoscritta in originale unitamente alle autocertificazioni previste nel detto disciplinare;

--- un **assegno circolare** pari ad **Euro 55.589,10 (cinquanta-cinquemilacinquecentottantanove virgola dieci)** emesso in data 25 novembre 2022 dalla Banca "XXXXXXX S.p.A." filiale di Pozzuoli (NA), recante la clausola "NON TRASFERIBILE",

all'ordine di me Notaio, distinto dal numero XXXXXXXX

corrispondente all'ammontare della cauzione richiesta per la validità dell'offerta presentata;

--- ulteriore documentazione richiesta e/o equivalente per la legittima presentazione dell'offerta ai sensi del punto 3.2 del Disciplinare d'Asta.

Al riguardo si precisa che l'offerta **non è stata compilata conformemente** alle prescrizioni del Disciplinare d'asta, poiché nessuna delle fotocopie di un valido documento di riconoscimento contenute nel plico risulta stata sottoscritta in originale dall'offerente.

In virtù di ciò io sottoscritto, quale Notaio Banditore, ho constatato la **non validità** della suindicata ultima offerta, non essendo rispettate le indicazioni del Disciplinare d'Asta il tutto come confermato, altresì, dal COMUNE DI NAPOLI; - quanto al **plico n.4**, la cui offerta è stata presentata in data **29 novembre 2022 alle ore 15:17**, ho verificato che il prezzo offerto è di **Euro 851.000,00 (ottocentocinquantunomila virgola zero zero)** superiore al prezzo base d'asta.

Quindi io Notaio procedendo ad esaminare gli altri documenti contenuti nel plico presentato dal signor **XXXXXXXX** (nato a XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXX) e constato che sono presenti:

--- domanda di partecipazione all'asta presentata per la società "**XXXXXXXX**", con sede legale in XXXXXXXXXX, codice fiscale e partita Iva numero XXXXXXXXXX, iscritta nel Registro delle Imprese di XXXXXX, dal signor XXXXXXXX redatta secondo lo schema allegato al disciplinare di gara e regolarmente sottoscritta in originale unitamente alle autocertificazioni previste nel detto disciplinare;

--- un **assegno circolare** pari ad **Euro 55.589,10 (cinquanta-cinquemilacinquecentottantanove virgola dieci)** emesso in data 28 novembre 2022 dalla Banca "Banca XXXXXX", recante la clausola "NON TRASFERIBILE", all'ordine di me Notaio, distinto dal numero XXXXXXXXXX **corrispondente** all'ammontare della cauzione richiesta per la validità dell'offerta presentata;

--- ulteriore documentazione richiesta e/o equivalente per la legittima presentazione dell'offerta ai sensi del punto 3.2 del Disciplinare d'Asta.

In virtù di ciò l'offerta presentata, essendo rispettate le indicazioni del Disciplinare d'asta come confermato dal COMUNE DI NAPOLI, risulta **valida**;

- quanto al **plico n.5**, la cui offerta è stata presentata in data **22 novembre 2022 alle ore 17:40**, ho verificato che il prezzo offerto è di **Euro 750.000,00 (settecentocinquantamila virgola zero zero)** superiore al prezzo base d'asta.

Quindi io Notaio procedo ad esaminare gli altri documenti contenuti nel plico presentato dal signor **XXXXXXXX** e constato che sono presenti:

--- domanda di partecipazione all'asta presentata per la società "**XXXXXXXX**", con sede legale in XXXXXXXXXX, codice

fiscale e parti- ta Iva numero XXXXXXXX, iscritta nel Registro delle Impre- se di XXXX, n. XXXXXXXX del R.E.A., dal signor XXXXXXXXXX (nato a XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXX) redatta secondo lo schema alle- gato al disciplinare di gara e regolarmente sottoscritta in originale unitamente alle autocertificazioni previste nel detto disciplinare;

--- un **assegno circolare** pari ad **Euro 55.589,10 (cinquanta-cinquemilacinquecentottantanove virgola dieci)** emesso in data 21 novembre 2022 dalla Banca "XXXXXXX S.p.A.", recante la clausola "NON TRASFERIBILE", all'ordine di me Notaio, distinto dal numero XXXXXX **corrispondente** all'ammontare della cauzione richiesta per la validità dell'offerta presentata;

--- ulteriore documentazione richiesta e/o equivalente per la legittima presentazione dell'offerta ai sensi del punto 3.2 del Disciplinare d'Asta.

In virtù di ciò l'offerta presentata, rispettando le indica- zioni del Disciplinare d'asta come confermato dal COMUNE DI NAPOLI, risulta **valida**;

Quindi io Notaio dò atto, alla presenza e con il consenso del COMUNE DI NAPOLI, che il lotto numero 21 - Comune di Na- poli, complesso immobiliare consistente in un unico corpo co- stituito da n. 3 capannoni siti in **Napoli alla Via Nelson Mandela** (già Strada Provinciale Montagna Spaccata) civici 23/33 come sopra descritto, è **aggiudicato** al miglior offeren- te società denominata "**XXXXXXXXXX**" partita Iva numero XXXXXX per l'importo di **Euro 1.205.000,43 (unmi- lioneduecentocinquemila virgola quarantatré)**.

Nel caso di **decadenza** dall'aggiudicazione per le ipotesi e- spressamente previste nel Disciplinare d'asta il Comune di Napoli procederà ad individuare il nuovo Aggiudicatario in base alla successiva miglior Offerta valida disponibile, pro- cedendo, se necessario, fino ad esaurimento della graduato- ria.

All'uopo io Notaio indico la **graduatoria** delle successive mi- gliori offerte valide e disponibili da cui attingere in caso di decadenza dell'aggiudicatario suddetto e precisamente:

1) in primo grado l'offerente "**XXXXXXXXXX**" partita Iva numero XXXXXX per l'importo di **Euro 851.000,00 (ottocentocinquantunomila virgola zero zero)**;

2) in secondo grado l'offerente "**XXXXXXXXXX**" partita Iva numero XXXXXX per l'importo di **Euro 750.000,00 (set- tecentocinquantamila virgola zero zero)**;

3) in terzo grado l'offerente "**XXXXXXXXXX**" parti- ta Iva numero XXXXXX per l'importo di **Euro 608.000,00**

(seicentoottomila virgola zero zero).

Il Comune di Napoli, come rappresentato, conferma integralmente quanto suesposto attestando la corrispondenza del presente verbale a quanto nella realtà accaduto alla sua presenza.

Nessuno dei presenti ha chiesto la parola al fine di verbalizzare dichiarazioni e/o contestazioni in ordine a quanto accaduto pertanto io Notaio dichiaro terminate le operazioni d'asta alle ore 17.30 (diciassette e trenta).

Le spese del presente atto e dipendenti sono a carico dell'aggiudicatario.

Richiesto, io Notaio ho rogato il presente verbale del quale **ho dato lettura** al costituito che l'approva e con me Notaio lo sottoscrive a norma di legge.

Il presente verbale è composto di tre fogli per complessive nove pagine fin qui, scritto a macchina da persona di mia fiducia sotto la mia personale direzione e completato da me Notaio a mano.

Sottoscritto alle ore 19.00 (diciannove)

FIRMATO DA: XXXXXXXXX - PIETRO DI NARDO NOTAIO (SIGILLO)

Copia su supporto informatico conforme all'originale documento su supporto cartaceo, ai sensi dell'art.22, commi 3,4 e 5 del D.Lgs 82/2005, e successive modifiche art. 68 ter., legge 16 febbraio 1913 n.89.

Marano di Napoli, via Francesco Baracca - Fabbricato F, li 7 dicembre 2022

Firmato Digitalmente dal Notaio Pietro di Nardo