



COMUNE DI CAIVANO

Città Metropolitana di Napoli
SETTORE PATRIMONIO
Via Albalunga Tel. 081 83018 60
E-mail infotributi@comune.caivano.na.it

AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI BENI IMMOBILI

L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI CAIVANO

VISTI:

- Il vigente "Regolamento Speciale per la vendita di beni immobili", così come adottato dal Comune di Caivano con Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 29.04.2021;
- Il "Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari" approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.47 del 26.07.2021 riportante il piano degli immobili da alienare;
- L'allegato A prospetto A5 riguardante il prospetto dei terreni da alienare di cui alla Delibera di C.C. n. 47 del 26.07.2021 con il quale vengono indicati i valori dei terreni di proprietà del Comune di Caivano;
- La nota prot.n.27788 del 07.10.2021;
- Il "LOTTO A" ai fini dell'alienazione di alcuni terreni a corpo con il sistema dell'asta pubblica ex art. 3 del R.D. 2440/23, mediante la procedura di cui all'art. 73 lettera c) del R.D. 827/24 per mezzo di offerte segrete sul prezzo a base d'asta;

RENDE NOTO

Che **il giorno 12.04.2022 , alle ore 10.00**, nella Residenza Municipale in via Albalunga presso l'Ufficio Tributi-Patrimonio di questo Ente, avrà luogo la gara per l'alienazione, mediante asta pubblica e con il sistema delle offerte segrete, da confrontare con il prezzo base indicato nell'avviso d'asta, con aggiudicazione anche alla presenza di una sola offerta valida, dei beni immobili di proprietà comunale di seguito indicati:

COMUNE DI CAIVANO							
ELENCO IMMOBILI COMUNALI - DA ALIENARE -							
TERRENI							
NUM.	FOG.	PART.LLA	SUP.	STIMA AL MQ.	VALORE	INCREMENTO 2%	VALORE A BASE D'ASTA
1	7	37	11060	€ 20,00	€ 221.200,00	€ 4.424,00	€ 225.624,00
2	9	506	6086	€ 20,00	€ 121.720,00	€ 2.434,40	€ 124.154,40
3	10	912	19797	€ 20,00	€ 395.940,00	€ 7.918,80	€ 403.858,80
4	10	913	1526	€ 20,00	€ 30.520,00	€ 610,40	€ 31.130,40
5	10	914	4247	€ 20,00	€ 84.940,00	€ 1.698,80	€ 86.638,80
6	10	35	7450	€ 20,00	€ 149.000,00	€ 2.980,00	€ 151.980,00
7	10	25	20530	€ 20,00	€ 410.600,00	€ 8.212,00	€ 418.812,00
8	14	700	2570	€ 20,00	€ 51.400,00	€ 1.028,00	€ 52.428,00
9	14	22	4240	€ 20,00	€ 84.800,00	€ 1.696,00	€ 86.496,00

10	14	769	1268	€ 20,00	€ 25.360,00	€ 507,20	€ 25.867,20
11	15	15	13880	€ 20,00	€ 277.600,00	€ 5.552,00	€ 283.152,00
12	15	12	9580	€ 20,00	€ 191.600,00	€ 3.832,00	€ 195.432,00
13	16	36	5050	€ 20,00	€ 101.000,00	€ 2.020,00	€ 103.020,00
14	19	2562	3622	€ 50,00	€ 181.100,00	€ 3.622,00	€ 184.722,00
15	20	35	980	€ 20,00	€ 19.600,00	€ 392,00	€ 19.992,00
16	23	2404	439	€ 50,00	€ 21.950,00	€ 439,00	€ 22.389,00
17	23	2442	4227	€ 350,00	€ 1.479.450,00	€ 29.589,00	€ 1.509.039,00
18	23	2443	193	€ 350,00	€ 67.550,00	€ 1.351,00	€ 68.901,00
19	23	2444	800	€ 350,00	€ 280.000,00	€ 5.600,00	€ 285.600,00
20	24	20	13050	€ 20,00	€ 261.000,00	€ 5.220,00	€ 266.220,00
21	24	15	8380	€ 20,00	€ 167.600,00	€ 3.352,00	€ 170.952,00
22	24	55	17980	€ 20,00	€ 359.600,00	€ 7.192,00	€ 366.792,00
23	24	14	3930	€ 20,00	€ 78.600,00	€ 1.572,00	€ 80.172,00
24	24	133	4260	€ 20,00	€ 85.200,00	€ 1.704,00	€ 86.904,00
25	24	259	29	€ 20,00	€ 580,00	€ 11,60	€ 591,60
26	24	260	169	€ 20,00	€ 3.380,00	€ 67,60	€ 3.447,60
27	24	261	27	€ 20,00	€ 540,00	€ 10,80	€ 550,80
28	24	262	478	€ 20,00	€ 9.560,00	€ 191,20	€ 9.751,20
29	24	263	26	€ 20,00	€ 520,00	€ 10,40	€ 530,40
30	24	258	3489	€ 20,00	€ 69.780,00	€ 1.395,60	€ 71.175,60
31	26	21	2900	€ 20,00	€ 58.000,00	€ 1.160,00	€ 59.160,00
32	26	2	4100	€ 20,00	€ 82.000,00	€ 1.640,00	€ 83.640,00
					€ 5.371.690,00	€ 107.433,80	€ 5.479.123,80

Sono fatti salvi migliori indicazioni e dati, il cui eventuale errore od omissione, da verificarsi in sede di rogito, non potranno mai invalidare la procedura dell'asta.

La vendita dell'immobile avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

1) MODALITA' DELLA GARA

L'asta sarà tenuta per pubblica gara, con il metodo delle offerte segrete, ai sensi dell'art. 73 lett. c) e 76, 2° comma del R.D. 23.05.1924 n. 827, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta.

L'aggiudicazione sarà definitiva ad unico incanto ed avverrà a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa, **il cui prezzo dovrà essere superiore o almeno pari** a quello fissato nel presente avviso d'asta.

Nel caso due o più concorrenti facciano la stessa offerta, ed esse siano accettabili, si procederà secondo le modalità dell'art. 77 del regolamento approvato con R.D. 827/1924.

A norma dell'art. 69 del R.D. 827/1924 si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta purché superiore o almeno pari al prezzo a base d'asta (art. 8, comma 5 del regolamento speciale per la vendita di beni immobili).

Non sono ammesse offerte per telegramma, telefono, telefax, posta elettronica né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato, né offerte per persone da designare.

Sono ammesse offerte presentate a mezzo di mandatario purché munito di copia autentica di procura speciale, rilasciata nelle forme di legge.

2) MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Al fine di partecipare all'asta pubblica i partecipanti dovranno far pervenire al Comune, con qualsiasi mezzo non telematico, un plico, a pena di esclusione, chiuso e sigillato in maniera tale da non consentire manomissioni e controfirmato sui lembi dal mittente, contenente **l'istanza di partecipazione e l'offerta/e per ogni singolo immobile**.

2.1 – Formalità

Il plico dovrà recare le seguenti diciture:

- NON APRIRE – “Asta pubblica per vendita di beni immobili” con il nominativo del presentatore.

2.2 – Recapito

Il plico deve essere consegnato all'ufficio Protocollo Generale del comune di CAIVANO - Via Don Minzoni n. – 80023 CAIVANO (NA)

I partecipanti che intendano procedere alla consegna a mano (anche tramite corriere) devono recapitare i suddetti plichi direttamente presso il Comune di Caivano – Ufficio protocollo – nei seguenti giorni ed orari di apertura al pubblico:

- . **lunedì - martedì - giovedì e venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00**
- . **giovedì dalle ore 15.30 alle ore 17.30.**

2.3 – Termine di consegna

Il plico deve pervenire **entro e non oltre il termine perentorio delle ore 12.00 del giorno 11.04.2022 a pena di esclusione.**

2.4 – Modalità di consegna

Il plico deve essere recapitato come indicato in precedenza al punto” 2.2 – Recapito”.

L'invio del plico **è a totale ed esclusivo rischio del mittente**, restando esclusa qualsivoglia responsabilità dell'Amministrazione aggiudicatrice ove, per qualsiasi motivo ivi compresi disguidi postali o di altra natura, il plico non pervenga all'indirizzo di destinazione entro il termine perentorio di scadenza di cui al precedente punto 2.3 del giorno e dell'ora del recapito farà fede il protocollo dell'Ufficio ricevente. Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine perentorio di scadenza, anche indipendentemente dalla volontà del partecipante ed anche se spediti prima del termine medesimo, ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale dell'agenzia accettante. Tali plichi non verranno aperti e verranno considerati come non consegnati.

2.5 – Contenuto

Il plico di cui sopra dovrà contenere, **a pena di esclusione dalla gara**, la documentazione di cui ai successivi punti A) e B)

A) Una busta, debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, recante il NOMINATIVO DEL PRESENTATORE e la dicitura “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”, contenente:

A.1. l'istanza di partecipazione alla presente asta pubblica, sottoscritta, **pena l'esclusione**, dall'offerente o dal legale rappresentante (in caso di società ed enti), resa in bollo (€ 16,00) contenente la dichiarazione ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. N. 445/2000. In caso di partecipazione in nome e per conto di altre persone fisiche, dovrà essere prodotta la relativa procura speciale, anche in copia autentica.

Tale istanza, sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentate del partecipante, utilizzando il “MODELLO1” già predisposto dal Comune di Caivano, **deve, a pena di esclusione:**

- avere allegata una fotocopia di un documento di riconoscimento del firmatario in corso di validità, ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. N. 445/2000;

- contenere le seguenti dichiarazioni, attestanti:

a) Di avere preso cognizione e di accettare integralmente tutte le condizioni, norme e clausole riportate nell'avviso d'asta

in oggetto e nella documentazione connessa all'asta;

- b) Di accettare ed approvare in particolare ai sensi dell'art. 1341 del C.C. le seguenti condizioni:
- l'indizione e l'esperimento di gara non vincolano in alcun titolo il Comune di Caivano, al quale rimane sempre riservata la potestà, in caso di sopravvenute ragioni di interesse pubblico, di non concludere il contratto di compravendita;
 - l'immobile sarà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova a favore del miglior offerente;
 - non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita ovvero non si presentiper la stipulazione di eventuale preliminare, nei termini, nella sede e nelle modalità comunicati (art.10 comma 3 del regolamento speciale per la vendita di beni immobili);
 - tutte le spese d'asta, di istruttoria, di registrazione e contrattuali, nonché tutte le spese comunque inerenti alla vendita, alla consegna, di volturazione, di trascrizione, catastali, compresi i costi sostenuti per la redazione della perizia di stima del valore dell'immobile, **saranno interamente a carico dell'aggiudicatario** e dovranno essere corrisposte mediante versamento da effettuarsi prima della stipula del rogito notarile da redigersi entro 90 (novanta) giorni dalla data di comunicazione dell'approvazione della vendita.
 - di avere verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto dell'offerta, di accettarlo, esonerando il Comune di qualsiasi voglia responsabilità al riguardo, assumendo a proprio carico esclusivo ogni possibile pregiudizio che, anche solo potenzialmente, sia riconducibile alla situazione di cui sopra.
- c) Di assumere tutte le obbligazioni e gli impegni di cui all'avviso di asta in oggetto, per sé, per i successori anche parziali e aventi causa a qualsiasi titolo;
- d) Di impegnarsi, in caso di successivo trasferimento totale o parziale del bene oggetto di asta, a fare espressa menzione nei relativi atti di trasferimento delle obbligazioni e degli impegni di cui all'avviso d'asta in oggetto, che, nell'ipotesi di pluralità di aventi causa, saranno da questi ultimi solidamente assunti;
- e) Di avere valutato tutti i fattori che possono influire sull'offerta, ritenendola equa;
- f) Di produrre idoneo documento, allegato all'istanza, valido per tutto il periodo di efficacia dell'offerta, comprovante la costituzione di un deposito cauzionale provvisorio a conferma dell'offerta.

NONCHÉ

per le persone fisiche:

dati anagrafici dell'offerente (nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale):

- g) Di produrre idoneo documento, allegato all'istanza, valido per tutto il periodo di efficacia dell'offerta,
- h) dichiarazione di non ricadere in cause di esclusione previste dall'art.10 della legge 575/1965 (disposizioni antimafia);
- i) dichiarazione di inesistenza a proprio carico di condanne penali che abbiano determinato incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- j) dichiarazione di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- k) dichiarazione di non essere stati protestati per mancato pagamento di effetti o per emissione di assegni a vuoto negli ultimi cinque anni.

per le persone giuridiche ed altri soggetti:

denominazione o ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA, generalità dei soggetti aventi i poteri di rappresentanza (ed, altresì, dei soci, se trattasi di società di persone) con relativi poteri;

- l) dichiarazione che la società o ente ed i legali rappresentanti - nonché i soci, se trattasi di società di persone ovvero il

titolare se trattasi di Ditta individuale - non ricadono in cause di esclusione previste dall'art. 10 della legge 575/1965 (disposizioni antimafia);

- m) l'iscrizione nel Registro delle Imprese presso la competente CCIAA per l'attività oggetto della procedura, indicando il numero di codice attività e l'elenco dei legali rappresentanti con relativa qualifica (riportare cognome, nome, data di nascita, luogo di nascita, residenza);
- n) dichiarazione del sottoscrittore di essere il titolare dell'impresa o il legale rappresentante della società, ditta o ente e di essere abilitato ad impegnarsi e a quietanzare;
- o) dichiarazione del sottoscrittore che non sussistono a proprio carico (ed, altresì, a carico dei soci se trattasi di società di persone) nonché a carico della persona giuridica, condanne penali che abbiano determinato incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione. Qualora trattasi di società commerciali, la predetta dichiarazione dovrà riferirsi:
 - se trattasi di Società in Nome Collettivo, a tutti i soci;
 - se trattasi di Società in Accomandita Semplice, a tutti i soci accomandatari;
 - se trattasi di Società di qualsiasi tipo, agli amministratori muniti di potere di rappresentanza.
- p) dichiarazione che la società, la ditta o l'ente non si trova in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non sono in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni.

A2) DEPOSITO CAUZIONALE, a garanzia dell'offerta e della sottoscrizione del contratto, pari al 10% del valore a base d'asta del lotto/i.

Qualora l'offerente intenda acquistare più lotti di terreno il deposito cauzionale dovrà riferirsi al singolo lotto di terreno.

Il deposito cauzionale potrà essere costituito secondo una delle seguenti modalità:

- assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Caivano;
- fideiussione bancaria rilasciata da aziende di credito;
- polizza fideiussoria rilasciata da impresa di assicurazioni debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni.

La polizza fideiussoria o la fideiussione bancaria dovrà contenere:

- l'assunzione dell'obbligo da parte del fideiussore di pagare l'importo della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Ente, con rinuncia espressa al diritto di opporre a quest'ultima qualsiasi eccezione;
- espressa rinuncia del fideiussore al beneficio di preventiva escussione del debitore principale previsto dall'art. 1944 del codice civile;
- espressa rinuncia del fideiussore dei diritti e delle tutele di cui all'art.1957 del codice civile;
- clausola liberatoria di svincolo solo all'ottenimento di dichiarazione emessa dal Comune di Caivano, di liberazione del contraente da ogni responsabilità in ordine alla garanzia prestata al comune garantito.

B) Una busta, debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, recante il NOMINATIVO DELL'OFFERENTE e la dicitura "PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO TERRENO/I compresi nel LOTTO A, indentificato/i al fog..... particella..... sup.....; al fog..... particella..... sup.....; al fog..... particella..... sup.....; al fog..... particella..... sup.....; contenente l'offerta/e economica/he, in forma di documento cartaceo.

In tale busta NON dovranno essere inseriti altri documenti, a pena di esclusione.

In detta proposta irrevocabile di acquisto il soggetto interessato all'acquisizione dovrà dichiarare, pena l'esclusione dalla gara:

- a) il prezzo in cifre ed in lettere, che s'intende offrire per l'acquisto, tenendo presente che, qualora fra l'importo espresso in cifre e quello indicato in lettere vi fosse differenza, s'intenderà valida l'offerta più vantaggiosa per il Comune, ai sensi dell'art.72, comma 2 del R.D. n.827/1924;
- b) l'impegno a provvedere al pagamento dell'importo di cui al precedente comma in unica soluzione alle condizioni

stabilite dall'Avviso d'asta.

Tale offerta economica, resa in bollo (€ 16,00), sottoscritta dal soggetto interessato utilizzando il "MODELLO 2" già predisposto dal Comune di Caivano deve, a pena di esclusione essere resa in bollo nelle forme di legge, e sottoscritta:

- dall'offerente (in caso di persona fisica);
- dal legale rappresentante dell'operatore economico offerente, in caso di impresa singola;

In caso di discordanza fra quanto indicato in cifre e quanto indicato in lettere, sarà ritenuta valida l'offerta più vantaggiosa per il Comune, ai sensi dell'art. 72, comma 2 del R.D. n. 827/1924.

Non saranno ammesse offerte più basse rispetto alla base d'asta, incomplete, parziali o plurime, condizionate, o espresse in modo indeterminato o tale da non consentire la comparazione con le altre offerte per mancato rispetto di quanto previsto dal presente avviso di asta e dai documenti ad essa allegati.

Il Comune non corrisponderà compenso e/o rimborso alcuno ai concorrenti, per qualsiasi titolo o ragione, per le offerte presentate.

NON SI DARÀ LUOGO ALL'APERTURA DEI PLICHI NON SIGILLATI E CONTROFIRMATI SUI LEMBI DI CHIUSURA E CHE NON SIANO PERVENUTI NEI TERMINI INDICATI, COSÌ COME NON SI PROCEDERÀ ALL'APERTURA DELLE OFFERTE CHE NON SIANO REGOLARMENTE ACCLUSE NELL'APPOSITA BUSTA SIGILLATA O NON SIANO REGOLARMENTE ACCOMPAGNATE DA QUANTO RICHIESTO. L'OMMISSIONE ANCHE DI UN SOLO DOCUMENTO O QUALSIASI IRREGOLARITÀ COMPORTERÀ L'ESCLUSIONE DALLA GARA.

3) CONDIZIONI PARTICOLARI

I lotti di terreni in vendita non sono frazionabili;

La vendita verrà effettuata nel rispetto di quanto previsto dal comma 2 bis dell'art. 2643 del Codice Civile (inserito dal comma 3 art. 5 della legge 106/2011).

4) CONDIZIONI GENERALI

La vendita degli immobili sopra descritti avverrà a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, ivi compresi eventuali oneri, servitù continue e discontinue, apparenti e non apparenti.

Saranno ammessi alla gara tutti coloro che dichiarino la propria capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione. Tutte le spese d'asta, di registrazione e contrattuali comprese quelle di stampa, affissione ed inserzione del presente avviso, nonché tutte le spese comunque inerenti alla vendita, alla consegna, di volturazione, di trascrizione, catastali e per eventuali frazionamenti degli immobili **saranno interamente a carico dell'aggiudicatario** e dovranno essere corrisposte mediante versamento da effettuarsi prima della stipula del rogito notarile da redigersi entro 90 (novanta) giorni dalla data di comunicazione dell'approvazione della vendita.

Il pagamento del prezzo di aggiudicazione, dal quale sarà scomputato l'importo del deposito cauzionale che sarà incamerato, nel solo caso di presentazione di assegno circolare, dovrà essere corrisposto all'atto della stipulazione del rogito notarile mediante versamento presso la Tesoreria Comunale.

Qualora, per difficoltà non dipendenti dalla volontà delle parti, non sia possibile giungere alla stipula dell'atto definitivo di compravendita entro 90 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione, si procederà alla stipula di un preliminare alla cui sottoscrizione la parte promissoria acquirente verserà, un acconto del 30% del prezzo stabilito, a titolo di caparra confirmatoria.

In difetto del pagamento del prezzo, o del versamento delle spese, come sopra specificato, non si darà luogo alla sottoscrizione del formale contratto di compravendita e l'aggiudicazione si intenderà come non avvenuta, trattenendo il deposito cauzionale, ed ogni altro versamento eseguito, a titolo di penalità, salvo eventuali maggiori danni.

Il verbale di aggiudicazione sarà senz'altro vincolante per l'aggiudicatario, mentre lo sarà per il Comune solo dopo la

determinazione di approvazione degli atti della gara e della procedura prevista dall'art. 38 della legge 392/1978 in materia di diritto di prelazione.

Ai concorrenti che non siano resi aggiudicatari e a coloro che non siano stati ammessi alla gara, sarà restituita la documentazione presentata, ivi compreso il deposito cauzionale, previo rilascio di apposita dichiarazione attestante che il procedimento di gara si è svolto regolarmente, che si accetta l'esito dell'asta pubblica e che non vi sono da fare osservazioni o rilievi in merito all'aggiudicazione.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso, valgono le disposizioni relative all'Amministrazione del Patrimonio e sulla contabilità generale dello Stato, di cui al R.D. 18/11/1923 n.2440 e relativo Regolamento approvato con R.D. 23/5/1924 n.827, e successive modificazioni, nonché del vigente Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Caivano.

Si precisa, infine, che ai sensi del D.Lgs. 196/2003, i dati forniti dai partecipanti alla gara saranno raccolti e pubblicati come previsto dalle norme vigenti. I diritti di cui all'art.7 del decreto legislativo citato sono esercitabili con le modalità della Legge n.241/90.

Copia del presente Avviso d'Asta Pubblica, ulteriori informazioni nonché la modulistica da utilizzare per la presentazione dei documenti d'asta, possono essere richiesti all'Ufficio Patrimonio ubicato in Via Albalunga – del Comune di Caivano – nei giorni e nelle ore di servizio.

Ai sensi della Legge n. 241/90, si rende noto che il responsabile del procedimento è il dott. Sirico Gennaro – Responsabile del Settore Tributi-Patrimonio.

Caivano, 03.03.2022

Il Responsabile del Settore
Dott. Gennaro Sirico