

AVVISO PUBBLICO

PER LA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE ALL'ACQUISTO con TRATTATIVA PRIVATA, A SEGUITO DI DUE ASTE PUBBLICHE NON ANDATE A BUON FINE, DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN TORRE DEL GRECO (NA), ALLA SALITA MONTAGNELLE IN LOCALITÀ SANTA MARIA LA BRUNA (oggi Via Salzano n 3)

Visto il Regolamento per l'alienazione dei beni del patrimonio immobiliare disponibile approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 47/2004, aggiornato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 66/2017;

Visto l'art. 12 del citato Regolamento che al comma 1 prevede *“Si procede a trattativa privata per gli immobili ad uso residenziale non occupati e diverso dal residenziale per i quali è già stata esperita l'asta pubblica e questa per due incanti consecutivi non è andata a buon fine (asta deserta o offerte irregolari o non valide)”*;

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 391 del 31/07/2021 avente ad oggetto *“Alienazione diretta, a mezzo trattativa privata, di immobili del patrimonio disponibile. Determinazioni”* e l'elenco di beni immobili del patrimonio disponibile ivi riportato per i quali Napoli Servizi S.p.A. ha esperito la relativa asta pubblica che, per due incanti consecutivi, non è andata a buon fine;

Visti l'art. 1, comma 436, della Legge n. 311/2004 e l'art. 41 del regio decreto n. 827/1924;

Considerato che la dismissione dei beni del patrimonio immobiliare disponibile, in tempi celeri, riveste valenza strategica per l'Amministrazione;

In esecuzione della Disposizione Dirigenziale REP n.1139E/2026/04 del 29/09/2026 di approvazione del presente avviso pubblico,

SI RENDE NOTO

che il Comune di Napoli intende ricevere entro e non oltre **il giorno 06/11/2026 alle ore 12:00** manifestazioni di interesse da parte di soggetti pubblici o privati, interessati ad acquistare a trattativa privata il complesso Immobiliare Sito in Torre Del Greco (Na), alla Salita Montagnelle in Località Santa Maria La Bruna, oggi via Salzano n. 3, piano T -1-2-3, **prezzo iniziale di vendita di euro 1.180.000,00 (unmilionecentottantamila/00); importo determinato a seguito di una decurtazione del 30% rispetto al prezzo di vendita della prima trattativa privata, quale indispensabile correttivo economico necessario a compensare l'obsolescenza funzionale del fabbricato e l'elevato rischio d'impresa legato alla futura e complessa trasformazione urbanistica del compendio.**

FOTO DI INSIEME DEL CESPITE



DESCRIZIONE DEL BENE

Il complesso sorge su un lotto di terreno di circa 22.000 mq e si compone di n. 9 (nove) corpi di fabbrica, dell'area di sedime complessiva di circa 9.500 mq, oltre circa 12.500 mq scoperti a cortili, camminamenti e pineta.

L'accesso al complesso può avvenire esclusivamente dai cancelli posti in corrispondenza del civico 3 al quadrivio tra la Via Montagnelle (altresì definita Via Salzano), la Via Friuli e le vie Antica e Nuova Trecase. L'epoca di costruzione risale alla fine degli anni '60 del secolo scorso.

Le strutture portanti orizzontali e verticali degli edifici sono realizzate in cemento armato, le tamponature sono in muratura, mentre gli infissi esterni (quelli residui) sono in ferro e vetro. Le finiture esterne degli edifici sono con pannelli di materiale isolante la cui natura andrà accertata.

Il cespite si presenta in totale abbandono ed in pessimo stato manutentivo, i nove corpi di fabbricati che sono stati tutti fortemente vandalizzati e deturpati presentandoli allo stato attuale in definizione edilizia in condizioni rustiche, non vi è possibilità di accedere all'interno dei fabbricati, né sostarvi in prossimità in quanto la struttura allo stato visivo appare fortemente non sicura. Le strutture portanti orizzontali e verticali degli edifici sono realizzate in cemento armato, le tamponature (ove presenti) sono in muratura, mentre gli infissi esterni (quelli residui) sono in ferro e vetro, in conclusione da un'analisi prettamente visiva da media-lunga distanza lascia intuire che nulla, o quasi, sia rimasto sia all'esterno che all'interno dei corpi di fabbrica.

Si precisa che l'unità immobiliare innanzi descritta non è gravata dal vincolo di interesse culturale ai sensi del d.lgs. 42 del 22/01/2004, in quanto l'immobile è stato edificato da meno di settanta anni.

Costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Avviso:

- *Disciplinare di vendita a trattativa privata a seguito di due aste pubbliche non andate a buon fine;*
- *Modello A - Manifestazione di interesse;*
- *Modello B - offerta economica*
- *Patto di integrità del Comune di Napoli approvato con deliberazione di Giunta comunale n.522 del 21/12/2023;*
- *Protocollo di legalità;*
- *PG/2025/46931 del 17/01/2025 di aggiornamento della stima del più probabile valore di mercato al 2025;*
- *perizia tecnica estimativa redatta dalla borsa immobiliare di Napoli il 29/09/2017.*

F.to

Napoli, 29/09/2026

*Il DIRIGENTE del Servizio
Valorizzazione del Patrimonio
ing. Giovanni Toscano*

Le firme, in formato digitale, sono state apposte sull'originale del presente atto ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. 07.03.2005 n. 82 e ss.mm.ii. (CAD). Il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. n. 82/2005.