



Comune di Capaccio Paestum

(Provincia di Salerno)

Urbanistica – Edilizia Privata – Demanio – Patrimonio – Inventario - Area P.I.P.

Via G. Bellelli n. 4/6 – 84047 Capaccio Paestum (SA)

Tel. 0828.1994682 pec. protocollo@pec.comune.capaccio.sa.it

Prot. n. 1785

Capaccio Paestum, lì 15-01-2025

Avviso di asta pubblica per l'alienazione beni immobili di proprietà comunale siti nel comune di Capaccio Paestum alle località Borgo Gromola, Stregara e località Spinazzo

Verbale seduta riservata n. 3 del 15.01.2025

Premesso che:

- in esecuzione della delibera di Consiglio Comunale n. 70 del 19-12-2023 avente ad oggetto “Piano delle alienazioni e valorizzazioni degli immobili comunali 2024 - integrazioni”, ed ai sensi del Regolamento per la gestione, valorizzazione e l'alienazione dei beni del Comune di Capaccio Paestum approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 28/06/2022, si intende procedere all'alienazione, mediante asta pubblica, delle unità immobiliari come descritte in allegato alle richiamate deliberazioni consiliari;
- i beni posti a base d'aste, sono immobili siti nel comune di Capaccio Paestum alle località Borgo Gromola, via Stregara e località Spinazzo e la maggior parte di essi, sono costituiti da unità abitative, locali depositi, e locali commerciali.
- le unità immobiliari oggetto del bando, sono pervenute al Comune di Capaccio Paestum tramite Atto Pubblico rep. n. 4148 del 16-07-2020, ratificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 06-08-2020, trascritti e volturati presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Salerno, in data 01/12/2022- R.G. n. 514061 e Reg. particolare n. 40523 e tramite Atto Pubblico rep. n. 4255 del 12-07-2023, trascritti e volturati presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Salerno, in data 10-01-2024 - R.G. n. 1360 e Reg. particolare n. 1164;
- con determina dirigenziale n. 102 del 28-08-2024 - Reg. Gen. n. 1734 del 28-08-2024, avente ad oggetto “Avviso di asta pubblica per l'alienazione beni immobili di proprietà comunale siti nel comune di Capaccio Paestum – approvazione avviso d'asta pubblica e relative schede dei lotti posti in vendita”;
- l'avviso d'asta pubblica è stato pubblicato all'Albo Pretorio e sul sito istituzionale dell'Ente dal 28-08-2024 al 27-09-2024;
- il termine ultimo per la presentazione delle offerte è stato fissato dall'avviso di asta pubblica, per il giorno 27-09-2024 entro le ore 12,00;
- con disposizione del Responsabile dell'Area E.Q. prot. n. 36640 del 09-09-2024 regolarmente pubblicata sul sito istituzionale, è avvenuta la comunicazione di errata corrige relativamente ai lotti n.13 e n.14 dell'avviso di asta pubblica per l'alienazione beni immobili di proprietà comunale siti nel comune di Capaccio Paestum alle località Borgo Gromola, via Stregara e località Spinazzo;
- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 441 del 12-09-2024 con la quale ha demandato la sospensione parziale dell'avviso di asta pubblica per l'alienazione beni immobili di proprietà comunale siti nel comune di Capaccio Paestum alle località Borgo Gromola, via Stregara e località Spinazzo, relativamente al solo lotto n. 21;
- con disposizione del Responsabile dell'Area E.Q. prot. n. 37334 del 12-09-2024 regolarmente pubblicata sul sito istituzionale, è avvenuta la sospensione parziale relativamente al lotto n. 21 dell'avviso di asta pubblica per l'alienazione beni immobili di proprietà comunale siti nel comune di Capaccio Paestum alle località Borgo Gromola, via Stregara e località Spinazzo;

- con determina dirigenziale n. 123 del 29-10-2024 - Reg. Gen. n. 2113 del 30-10-2024, avente ad oggetto "Avviso di asta pubblica per l'alienazione beni immobili di proprietà comunale siti nel comune di Capaccio Paestum - è stata nominata commissione esaminatrice;
- con nota prot. 45808 del 12.11.2024, pubblicata sul sito istituzionale del Comune di Capaccio Paestum, è stato dato Avviso di Convocazione della commissione giudicatrice per il giorno 20-11-2024 ore 9:00, presso gli uffici comunali siti in Via G. Bellelli n. 4/6, per lo svolgimento della seduta pubblica;

Considerato che:

Con verbale n. 1 del 20.11.2024 prot. n. 46995 del 20.11.2024 è stato approvato l'elenco delle istanze ammesse alla procedura di alienazione beni immobili di proprietà comunale siti nel comune di Capaccio Paestum alle località Borgo Gromola, via Stregara e località Spinazzo, di seguito riportato;

n.	Prot. n.	Data Protocollo	Richiedente	Lotto n.
1	Prot. 38510	23.09.2024	Paestum Cooperativa Società Agricola – Legale Rappresentante Orlando Mandetta	17
2	Prot. 38558	23.09.2024	D.P. Immobiliare S.R.L. – Legale Rappresentante Di Perna Carmelo	22
3	Prot. 39058	25.09.2024	Rufolo Vincenzo	12
4	Prot. 39083	25.09.2024	Corrado Marciano	4
5	Prot. 39109	26.09.2024	Marciano Domenico	8
6	Prot. 39111	26.09.2024	Marciano Domenico	3
7	Prot. 39206	26.09.2024	Quaglia Maria Rosaria	7
8	Prot. 39226	26.09.2024	Malfeo Giuseppe	22
9	Prot. 39368	27.09.2024	Talaczek Michalina Ewa	19
10	Prot. 39383	27.09.2024	Quaglia Maria Rosaria	9
11	Prot. 39384	27.09.2024	SA.COS. S.R.L. – Amministratrice Unica Iannone Paola	10
12	Prot. 39387	27.09.2024	Colangelo Davide – Impresa Individuale	2

Che con determina dirigenziale n. 130 del 20.11.2024 reg. gen. n. 2227 del 20.11.2024 è stato approvato l'elenco delle istanze ritenute ammissibili dalla Commissione esaminatrice;

Che con verbale n. 2 del 26.11.2024 prot. n. 47806 del 26.11.2024 è stata aggiudicata provvisoriamente l'asta pubblica per la vendita dei lotti oggetto di bando, di seguito riportati:

Lotto	Richiedente	Prezzo a base d'asta	Offerta economica proposta
17	Paestum Cooperativa Società Agricola – Legale Rappresentante Orlando Mandetta	€ 22.857,50	<u>€ 23.000,00</u>
22	D.P. Immobiliare S.R.L. – Legale Rappresentante Di Perna Carmelo	€ 115.000,00	<u>€ 170.157,00</u>
12	Rufolo Vincenzo	€ 49.115,00	<u>€ 49.115,00</u>
4	Corrado Marciano	€ 70.167,50	<u>€ 70.167,50</u>

8	Marciano Domenico	€ 46.880,00	€ 46.880,00
3	Marciano Domenico	€ 60.000,00	€ 60.000,00
7	Quaglia Maria Rosaria	€ 127.449,52	€ 127.500,00
19	Talaczek Michalina Ewa	€ 39.081,25	€ 39.200,00
9	Quaglia Maria Rosaria	€ 4.640,00	€ 4.650,00
10	SA.COS. S.R.L. – Amministratrice Unica Iannone Paola	€ 5.480,00	€ 5.550,00
2	Colangelo Davide – Impresa Individuale	€ 148.864,00	€ 161.000,00

Che con determina dirigenziale n. 131 del 26.11.2024 reg. gen. n. 2263 del 26.11.2024 è stato preso atto del verbale n. 2 del 26.11.2024 prot. n. 47806 del 26.11.2024 con aggiudica provvisoria dei lotti oggetto di bando;

Che con nota a firma del Responsabile Area E.Q. del 26.11.2024 prot. n. 47884, è stato comunicato all'attuale locatario del **Lotto n. 22** di poter esercitare l'eventuale diritto di prelazione previsto dall'art. 5 del Bando;

Che con nota prot. 536 del 08.01.2025, pubblicata sul sito istituzionale del Comune di Capaccio Paestum, è stato dato avviso di convocazione della commissione giudicatrice per il giorno 15.01.2025 ore 09:00, presso gli uffici comunali siti in Via G. Bellelli n. 2/4, per lo svolgimento della seduta riservata;

Che entro il termine prescritto dall'art. 5 del Bando è pervenuta la seguente istanza per l'esercizio del diritto di prelazione:

- 1) Istanza pervenuta a mezzo pec in data 11.12.2024 ed acquisita al protocollo generale dell'ente in data 12.12.2024 prot. n. 49827, presentata dalla società Paestum Cooperativa Società Agricola – Legale Rappresentante Orlando Mandetta, concernente la richiesta del diritto di prelazione per la vendita del **lotto n. 22**, aggiudicato in via provvisoria alla società D.P. Immobiliare S.R.L. – Legale Rappresentante Di Perna Carmelo, per un prezzo di vendita pari a € 170.157,00.

Tutto ciò premesso, alle ore 09:30 del giorno 15.01.2025, presso gli uffici comunali siti in Via G. Bellelli n. 2/4, il Presidente, accertata la presenza dei componenti e del segretario verbalizzante nominati, dichiara aperta la seduta riservata per la verifica dei requisiti dell'esercizio del diritto di prelazione così come prescritto dall'art. 5 del Bando.

In via preliminare la commissione ha verificato che tutti i partecipanti all'asta pubblica (aggiudicatari e non) sono risultati in possesso della capacità di vincolarsi contrattualmente, ovvero a nessuno di essi risulta applicata la pena accessoria della incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione o di divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione (Certificato numero: 17685/2024/R - 17686/2024/R - 17687/2024/R - 17688/2024/R - 17690/2024/R - 17691/2024/R - 17693/2024/R - 17689/2024/R - 17692/2024/R).

La commissione:

Vista l'istanza pervenuta a mezzo pec in data 11.12.2024 ed acquisita al protocollo generale dell'ente in data 12.12.2024 prot. n. 49827, tesa ad esercitare e comprovare il diritto di prelazione, a firma della società Paestum Cooperativa Società Agricola – Legale Rappresentante Orlando Mandetta;

Vista la nota pervenuta a mezzo pec in data 11.12.2024 ed acquisita al protocollo generale dell'Ente in data 12.12.2024 prot. n. 49827, a firma della società Paestum Cooperativa Società Agricola – Legale Rappresentante Orlando Mandetta, con la quale dichiara, così come prescritto dall'art. 5 del Bando, di impegnarsi alle obbligazioni contrattuali alle medesime condizioni offerte dall'aggiudicatario

provvisorio D.P. Immobiliare S.R.L. – Legale Rappresentante Di Perna Carmelo ad un prezzo di vendita pari a € 170.157,00;

Vista la nota pervenuta a mezzo pec in data 11.12.2024 ed acquisita al protocollo generale dell'ente in data 12.12.2024 prot. n. 49827, a firma della società Paestum Cooperativa Società Agricola – Legale Rappresentante Orlando Mandetta con la quale trasmette, così come prescritto dall'art. 5 del Bando, il versamento della caparra (Assegno circolare non trasferibile n. 903 6082248532 – 09 emesso dalla banca Monte dei Paschi di Siena ed intestato al Comune di Capaccio Paestum per l'importo di € 11.500,00, ovvero pari al 10% del prezzo posto a base di gara);

Visto il contratto di locazione ad uso non abitativo, stipulato tra la Regione Campania in data 27.02.2019 e la società Paestum Cooperativa Società Agricola – Legale Rappresentante Orlando Mandetta, registrato all'Agenzia delle Entrate U.T. Vallo della Lucania Sportello di Agropoli in 01-03-2019 al n. 589 serie 3T;

Vista la richiesta pervenuta in data 01.02.2024 prot. 4679, con la quale la società Paestum Cooperativa Società Agricola – Legale Rappresentante Orlando Mandetta ha richiesto la regolarizzazione dei canoni di locazione non versati;

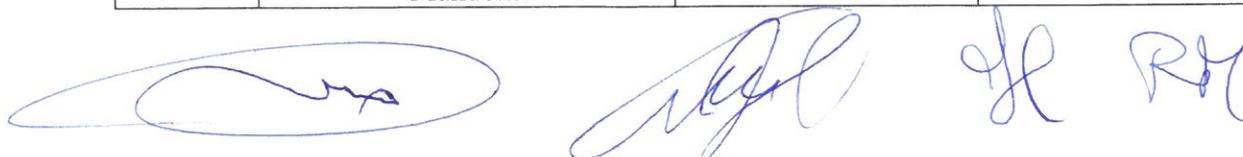
Considerato:

Che la società Paestum Cooperativa Società Agricola – Legale Rappresentante Orlando Mandetta risulta essere locataria dell'immobile in oggetto, in virtù di contratto di locazione ad uso non abitativo, in corso di validità;

Che la società Paestum Cooperativa Società Agricola – Legale Rappresentante Orlando Mandetta ha provveduto alla regolarizzazione dei canoni pregressi, ovvero al pagamento dei canoni dovuti fino al 31.12.2024.

La commissione, viste le risultanze dell'istruttoria della documentazione di cui sopra, dichiara di riconoscere il diritto di prelazione, così come prescritto dall'art. 5 del Bando, alla società Paestum Cooperativa Società Agricola – Legale Rappresentante Orlando Mandetta alla medesima condizione offerte dall'aggiudicatario provvisorio D.P. Immobiliare S.R.L. – Legale Rappresentante Di Perna Carmelo, giusta determina dirigenziale n. 131 del 26.11.2024 reg. gen. n. 2263 del 26.11.2024 e di approvare la seguente graduatoria definitiva per l'alienazione dei beni immobili di proprietà comunale siti nel comune di Capaccio Paestum alle località Borgo Gromola, via Stregara e località Spinazzo di cui all'Avviso di asta pubblica del 28.08.2024 prot. n. 35171:

Lotto	Aggiudicatario	Prezzo a base d'asta	Offerta economica proposta
2	Colangelo Davide – Impresa Individuale	€ 148.864,00	€ 161.000,00
3	Marciano Domenico	€ 60.000,00	€ 60.000,00
4	Corrado Marciano	€ 70.167,50	€ 70.167,50
7	Quaglia Maria Rosaria	€ 127.449,52	€ 127.500,00
8	Marciano Domenico	€ 46.880,00	€ 46.880,00
9	Quaglia Maria Rosaria	€ 4.640,00	€ 4.650,00
10	SA.COS. S.R.L. – Amministratrice Unica Iannone Paola	€ 5.480,00	€ 5.550,00
12	Rufolo Vincenzo	€ 49.115,00	€ 49.115,00
17	Paestum Cooperativa Società Agricola – Legale Rappresentante Orlando Mandetta	€ 22.857,50	€ 23.000,00



19	Talaczek Michalina Ewa	€ 39.081,25	€ 39.200,00
22	Paestum Cooperativa Società Agricola – Legale Rappresentante Orlando Mandetta	€ 115.000,00	€ 170.157,00

Alle ore 13:00 il Presidente della commissione esaminatrice dichiara chiusa la seduta riservata.

Si trasmettono gli atti al Responsabile dell'Area E.Q. Patrimonio per le attività consequenziali, ovvero per la determinazione dell'aggiudicazione definitiva per l'alienazione beni immobili di proprietà comunale siti nel comune di Capaccio Paestum alle località Borgo Gromola, via Stregara e località Spinazzo di cui all'Avviso di asta pubblica del 28.08.2024 prot. n. 35171.

Il presente verbale, redatto in triplice esemplare, consta complessivamente di n. 05 (cinque) pagine, viene letto, firmato e sottoscritto.

Ing. Christian FRANCO (Presidente)

Arch. Ilaria CONCILIO (Componente)

Arch. Rosanna MAURO (Componente)

Geom. Ubaldo MALFEO (Segretario Verbalizzante)



