

FONDAZIONE REGIONALE INVESTIMENTI SOCIALI

Via A. De Gasperi, 48/d - 16030 Casarza Ligure (GE)

ID.IMMOBILI 11 - AVVISO D'ASTA PUBBLICA

SCADENZA martedì 05.04.2022 ore 12.00

1. AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE

Fondazione Regionale Investimenti Sociali

CF e P.Iva: 01323860997

Via De Gasperi 48/d -16030 - Casarza Ligure (Ge)

P.E.C.: fris@pec.it

Indirizzi e punti di contatto dai quali è possibile ottenere ulteriori informazioni

Denominazione: Fondazione Regionale Investimenti Sociali	Servizio responsabile:
Indirizzo: Via De Gasperi 48/d	C.A.P. 16030
Località/Città: Casarza Ligure (GE)	Stato: Italia
Telefono: +39 0185 4702201	Telefax: +39 0185 4702285
Pec: fris@pec.it	

Indirizzi e punti di contatto ai quali inviare le offerte/domande di partecipazione

Denominazione: Fondazione Regionale Investimenti Sociali	Servizio responsabile:
Indirizzo: Via De Gasperi 48/d	C.A.P. 16030
Località/Città: Casarza Ligure (GE)	Stato: Italia
Telefono: +39 0185 4702201 + 39 338 4536635 Squeri dott. Federico	Telefax: +39 0185 4702285
Pec: fris@pec.it Mail: squerifederico@gmail.com	

2. OGGETTO

Asta pubblica per la vendita di immobile ubicato in Casarza Ligure (GE), via A. De Gasperi civico 48/d.

3. METODO DI AGGIUDICAZIONE

Offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, ai sensi degli articoli 73, comma 1, lettera c), e 76 del Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827.

4. PREZZO A BASE D'ASTA

Importo €. 1.450.000,00 = (Euro un milione quattrocento cinquanta mila/00) **oltre iva se dovuta e/o imposte ad esse sostitutive.**

Sono ammesse solo offerte in aumento.

Al fine di pervenire ad una valutazione aggiornata dell'immobile è stata redatta in data 23/04/2019

una Relazione Estimativa a cura del collegio peritale composto dal Prof. Ing. Alberto Baudà, dal Dott. Ing. Roberto Mottola e dal Dott. Ing. Cristiano Riccamboni, completa di Planimetria e Documentazione Fotografica (allegato 1).

In data 07/05/2019 la citata relazione estimativa è stata giurata e registrata presso la sede distaccata del Giudice di Pace di Chiavari e registrata al n. 375/2019 cron. 59/2019.

Sono a carico dell'acquirente le spese di pubblicità nonché tutte le spese contrattuali, ivi comprese quelle relative alle pratiche catastali eventualmente necessarie.

La scelta del Notaio per la redazione dell'atto di compravendita è dell'acquirente, a cui compete la relativa parcella.

Per le condizioni di vendita si fa riferimento all'art.7 del presente documento.

5. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il compendio immobiliare, ubicato in Casarza Ligure (GE), via A. De Gasperi civico 48/d, è così identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali – Dati catastali:

Immobile – NCEU: Foglio 30 mappale 914 del Comune di Casarza Ligure (GE) – Zona cens. Ucategoria D/1 – Rendita euro € 48.070,00;

Terreno – NCEU Foglio 30 mappale 777 del Comune di Casarza ligure superficie are 12 + ca 53 classe Se.Irr.Arb.1 reddito dominicale € 27,18 reddito agrario € 21,03.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Relazione Estimativa (allegato 1).

6. STATO GIURIDICO E VINCOLI

Il Consiglio Direttivo e il Consiglio Generale della Fondazione Regionale Investimenti Sociali riuniti congiuntamente in data 20/02/2020 hanno deliberato l'alienazione del cespite sopra descritto.

Sul cespite sono attivi n. 2 mutui ipotecari di seguito descritti ed identificati:

1. Mutuo ipotecario n. 00142/3089433/004 con banca CARIGE fil.n.142 di Chiavari con residuo capitale al 31/12/2021 pari ad € 604.846,32, mutuo con scadenza prevista il 14/06/2029 a meno di slittamenti per moratorie.
2. Mutuo ipotecario n. 00142/3089433/005 con banca CARIGE fil.n.142 di Chiavari con residuo capitale al 31/12/2020 pari ad € 347.844,99, mutuo con scadenza prevista il 31/12/2032 a meno di slittamenti per moratorie.

Il complesso immobiliare non è sottoposto al vincolo dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modifiche ed integrazioni.

L'immobile è attualmente locato. L'attuale conduzione risulta regolata dal contratto sottoscritto in data 18/01/2010 e Registrato al n. 632 serie III presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Chiavari il 28/01/2010 tra Fondazione Regionale Investimenti Sociali ed il Consorzio di Cooperative sociali Roberto Tassano s.c.ar.l., rinnovato in data 01/01/2019 e scadenza 31/12/2027.

Il canone iniziale di locazione inizialmente ammontante ad euro 180.000,00 annui al netto di IVA, in ragione di successivo aggiornamento causa parziale inutilizzo da parte dell'affittuario il canone è stato ridotto ad € 108.450,00 annui al netto di IVA a far data dal 01/01/2013.

Trattasi di contratto di conduzione sottoscritto ai sensi della Legge 27 luglio 1978, n. 392. Il proprietario ha dato comunicazione al conduttore della deliberata vendita tramite asta pubblica del compendio immobiliare.

All'attuale conduttore è riconosciuta in esito alla gara pubblica la prelazione prevista dalla stessa legge.

A conclusione dell'asta pubblica, Fondazione Regionale Investimenti Sociali comunicherà al conduttore l'esito della stessa con il prezzo di aggiudicazione.

Il conduttore potrà esercitare il diritto di prelazione entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla ricezione della comunicazione dell'esito dell'asta, mediante l'offerta di condizioni analoghe a quelle risultanti dall'aggiudicazione e dal relativo prezzo comprensivo dei rialzi offerti dal soggetto aggiudicatario.

7. CONDIZIONI DI VENDITA

La Fondazione Regionale Investimenti Sociali ha quale scopo la predisposizione di immobili da destinare all'attività di cooperative di produzione e lavoro preferibilmente organizzate in forma consortile e ad alta densità occupazionale di soggetti svantaggiati purché aventi finalità sociali e senza perseguire fini di lucro. Lo scopo della Fondazione Regionale Investimenti Sociali potrà essere perseguito solo nell'ambito del territorio del Tigullio Orientale. (art.3 dell'atto costitutivo - allegato 2).

La Fondazione Regionale Investimenti Sociali intende porre le condizioni per cui lo scopo, così come esplicitato poc'anzi, venga mantenuto dall'eventuale acquirente dell'immobile. In merito alla valutazione del fabbricato vincolato si veda la perizia estimativa (all.1) ai paragrafi "procedure di stima" e "conclusioni". **Il vincolo non sarà comunque inferiore a 17 anni.**

L'immobile di cui al presente avviso è venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge 28 febbraio 1985, n. 47, al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, con le relative accessioni e pertinenze, così come è posseduto dalla Fondazione Regionale Investimenti Sociali, con tutte le servitù attive e

passive, tanto apparenti, quanto non apparenti, anche se non indicate nella perizia estimativa, nonché con tutti i pesi che vi fossero inerenti.

La vendita è fatta a corpo e non a misura. Non si darà luogo ad aumento o diminuzione di prezzo per qualsiasi errore materiale nella descrizione del bene posto in vendita o nella determinazione del prezzo a base d'asta, nella indicazione della superficie, dei confini, dei numeri di mappa e per qualunque differenza, sebbene eccedente il ventesimo stabilito dalla legge (articolo 1538 del codice civile).

La Fondazione Regionale Investimenti Sociali dichiara che l'immobile non è gravato da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, vincoli, fatti salvi quelli trascritti al punto 6 del presente avviso, oneri ed atti d'obbligo di qualsivoglia natura, privilegi anche fiscali e passività in genere, fatto salvo quanto descritto in precedenza.

In relazione all'immobile è in fase di redazione l'attestazione di prestazione energetica (APE).

In relazione al D.M. 37/2008 Fondazione Regionale Investimenti Sociali dichiara di non prestare alcuna garanzia in ordine alla conformità degli impianti posti a servizio dell'immobile oggetto di vendita alla vigente normativa in materia di sicurezza. In sede di atto di compravendita, la parte acquirente dovrà esonerare la parte venditrice da ogni responsabilità al riguardo e dichiarerà di farsi integralmente carico dei rischi che possano derivare dalla mancata conformità di detti impianti alla vigente normativa.

Nell'immobile sono presenti alcune lievi difformità edili interne che saranno regolarizzate entro la data di sottoscrizione del contratto di compravendita.

L'offerta si considera vincolante ed irrevocabile dalla sua presentazione e per i 180 giorni successivi alla scadenza dell'avviso d'asta.

Il concorrente riconosce che la partecipazione all'asta pubblica costituisce proposta irrevocabile ai sensi degli articoli 1329 e 1331 del codice civile e che, in caso di rifiuto alla stipulazione del contratto definitivo, l'Amministrazione ha diritto di procedere all'escussione della cauzione.

Fermo restando che i soggetti che presentano l'offerta per l'acquisizione dell'immobile sono da subito vincolati alla stipula del contratto, l'Amministrazione si riserva per motivi di pubblico interesse, prima della stipula, di non procedere alla formalizzazione del contratto, senza che l'aggiudicatario possa accampare richieste di danni, indennizzi o altri rimborsi di qualsiasi genere.

Tutte le spese di contratto, nessuna eccettuata ed esclusa (ivi comprese pratiche catastali eventualmente necessarie) saranno a carico del soggetto aggiudicatario.

8. PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

In data 20/02/2020 il Consiglio Direttivo e il Consiglio Generale della Fondazione Regionale

Investimenti Sociali riuniti congiuntamente, alla luce delle precedenti considerazioni, deliberavano quanto segue:

- a) di procedere mediante evidenza pubblica alla vendita dell'immobile
- b) di fissare il prezzo di vendita in euro 2.100.000,00
- c) di alienare l'immobile con un vincolo di destinazione coerente con quanto previsto dall'atto costitutivo e dallo statuto in capo alla Fondazione
- d) di dare evidenza del contratto di locazione
- e) di darne pubblicità anche sul giornale di maggiore rilevanza locale "Il secolo XIX" e/o altre forme meglio viste.

In data 9 giugno 2021 il Consiglio Direttivo e il Consiglio Generale della Fondazione Regionale Investimenti Sociali riuniti congiuntamente, alla luce del fatto che la prima edizione di incanto è andata deserta, deliberavano quanto segue:

- f) di procedere nuovamente mediante evidenza pubblica alla vendita dell'immobile
- g) di fissare il prezzo di vendita in euro 1.700.000,00
- h) di alienare l'immobile con un vincolo di destinazione coerente con quanto previsto dall'atto costitutivo e dallo statuto in capo alla Fondazione comunque non inferiore a 15 anni.
- i) di dare evidenza del contratto di locazione
- j) di darne pubblicità anche sul giornale di maggiore rilevanza locale "Il secolo XIX" e/o altre forme meglio viste.

In data 15 dicembre 2021 il Consiglio Direttivo e il Consiglio Generale della Fondazione Regionale Investimenti Sociali riuniti congiuntamente, alla luce del fatto che la prima edizione di incanto è andata deserta, deliberavano quanto segue:

- k) di procedere nuovamente mediante evidenza pubblica alla vendita dell'immobile
- l) di fissare il prezzo di **vendita in euro 1.450.000,00**
- m) di alienare l'immobile con un vincolo di destinazione coerente con quanto previsto dall'atto costitutivo e dallo statuto in capo alla Fondazione comunque **non inferiore a 17 anni**.
- n) di dare evidenza del contratto di locazione
- o) di darne pubblicità anche sul giornale di maggiore rilevanza locale "Il secolo XIX" e/o altre forme meglio viste.

Sono ammesse solo offerte in aumento. Non sono ammesse offerte condizionate o per persona da nominare.

Sono ammesse offerte cumulative da parte di più soggetti, i quali dovranno conferire procura speciale ad uno di essi ed indicare la quota di acquisto di ciascuno. La cauzione deve essere in ogni caso unica.

Le modalità di partecipazione e di presentazione dell'offerta sono disciplinate dalle **NORME DI PARTECIPAZIONE**.

9. TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta e la relativa documentazione dovranno pervenire in un unico plico, come indicato nelle **NORME DI PARTECIPAZIONE**, presso la sede della Fondazione Regionale Investimento Sociali in Via De Gasperi 48/d -16030 - Casarza Ligure (Ge),

ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12:00 DEL GIORNO martedì 5 aprile 2022 ore 12.00

Sul plico devono essere apposte le informazioni relative al mittente (denominazione o ragione sociale) e la seguente dicitura:

✂-----✂

**ID.IMMOBILI 11 - Asta Pubblica. Vendita del compendio immobiliare, ubicato
in Casarza Ligure (GE), via A. De Gasperi civico 48/d**

✂-----✂

Gli offerenti avranno facoltà di ritirare la propria offerta, con o senza presentazione di una nuova, fino al momento della scadenza del termine previsto per la presentazione delle offerte.

L'espletamento della procedura avrà luogo in seduta pubblica il giorno **mercoledì 06.04.2022 ore 15.00** c/o la sede di Via De Gasperi 48/d a Casarza Ligure.

10. CAUZIONE

Importo € 72.500,00 = (settanta duemila cinquecento /00 euro), pari al 5% dell'importo a base d'asta.

La cauzione deve essere costituita con le modalità previste dalle **NORME DI PARTECIPAZIONE**.

Gli offerenti avranno facoltà di ritirare la propria offerta, con o senza presentazione di una nuova,

fino al momento della scadenza del termine previsto per la presentazione delle offerte.

11. SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO

Il contratto di compravendita dell'immobile dovrà essere sottoscritto entro 90 giorni dell'aggiudicazione. Il prezzo di vendita dovrà essere versato dall'acquirente in sede di stipulazione dell'atto di compravendita.

Il contratto sarà stipulato nella forma di atto pubblico notarile. Gli effetti attivi e passivi della vendita decorrono dalla data di sottoscrizione della stessa. Conseguentemente l'immobile verrà consegnato all'acquirente nella medesima data.

In caso di rifiuto alla stipula del contratto ovvero nel caso in cui lo stesso non venga sottoscritto nei termini sopra indicati per fatto imputabile al soggetto aggiudicatario, la Fondazione Regionale Investimento Sociali potrà dichiarare la decadenza dell'aggiudicatario ed incamerare il deposito cauzionale, salvo l'azione di maggior danno da far valere in sede competente, con conseguente aggiudicazione a favore del secondo in graduatoria e, se del caso, lo scorrimento della graduatoria a favore degli altri offerenti.

12. ULTERIORI INFORMAZIONI

Costituiscono parte integrante e sostanziale del presente avviso e ad essi si fa espresso rinvio:

1. la PERIZIA giurata e registrata presso la sede distaccata del Giudice di Pace di Chiavari e registrata al n. 375/2019 cron. 59/2019.
2. le NORME DI PARTECIPAZIONE e i relativi allegati, costituiti da:

ALLEGATO A modello per domanda di ammissione;

ALLEGATO B modello per verbale di sopralluogo;

ALLEGATO C modello di offerta

Il sopralluogo assistito è **obbligatorio** e potrà essere effettuato, previa prenotazione telefonica o a mezzo pec fris@pec.it, in presenza di un incaricato della Fondazione, che rilascerà apposita attestazione da includere nella documentazione di gara, come indicato nelle **NORME DI PARTECIPAZIONE**.

Il soggetto incaricato dal concorrente deve presentarsi al sopralluogo munito di copia di un documento di identità e dell'atto di delega e/o autorizzativo, che verranno allegati al verbale di sopralluogo.

La documentazione di gara, la perizia, il dossier con la documentazione fotografica, le planimetrie, saranno reperibili e scaricabili al seguente link:

<https://sua.cittametropolitana.genova.it/aste-attive>

Al fine di garantire la massima trasparenza e la parità di trattamento e di assicurare la piena tracciabilità delle comunicazioni, le richieste di chiarimenti devono essere formulate in forma scritta e in lingua italiana.

Le richieste dovranno pervenire almeno sette giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, esclusivamente tramite i canali sopra indicati.

Le risposte alle richieste, unitamente alle richieste medesime trasformate in forma anonima, saranno pubblicate come "CHIARIMENTI" nella pagina dedicata alla procedura sul sito <https://sua.cittametropolitana.genova.it/aste-attive> almeno cinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte soltanto se presentate in tempo utile. Salvo casi particolari, non saranno pertanto inviate risposte dirette ai richiedenti.

Le risposte alle richieste di chiarimenti costituiscono interpretazioni del testo dell'avviso d'asta, nonché dei documenti ulteriori allegati alla procedura, al fine di renderne chiaro e comprensibile il significato o la ratio.

Per informazioni in merito alla documentazione tecnica e all'immobile si prega di contattare il dott. Squeri Federico cellulare n. +39 338 4536635

Casarza Ligure, 22/02/2022

FONDAZIONE REGIONALE INVESTIMENTI SOCIALI

IL PRESIDENTE

Dott. Alessandro Repetto