



## DIREZIONE PATRIMONIO E SVILUPPO ECONOMICO

# AVVISO D'ASTA PUBBLICA

### 1. AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE

Denominazione: <b>Città Metropolitana di Genova</b>	Codice Fiscale: <b>80007350103</b>
Indirizzo: <b>Piazzale G. Mazzini 2</b>	Partita IVA: <b>00949170104</b>
Località/Città: <b>Genova</b>	Telefono centralino: <b>+39 010 54991</b>
C.A.P. <b>16122</b>	Indirizzo pec: <a href="mailto:pec@cert.cittametropolitana.genova.it">pec@cert.cittametropolitana.genova.it</a>
Stato: <b>Italia</b>	Indirizzo web (URL): <a href="http://www.cittametropolitana.genova.it">http://www.cittametropolitana.genova.it</a>

### 2. OGGETTO

Vendita cielo-terra di unità immobiliare di proprietà di Città Metropolitana di Genova sita in comune di Genova, Via Francesco Ardini n. 18, già via Angelo Carrara n°4.

Trattasi di seconda Asta espletata con riduzione del prezzo di alienazione ai sensi e nei limiti di cui all'art. 7.5 del Regolamento per l'Alienazione e l'Acquisto del Patrimonio Immobiliare della Città Metropolitana di Genova, approvato con Deliberazione del Consiglio Metropolitano N. 13/2021 in data 05.05.2021.

La prima asta è stata dichiarata deserta come da verbale redatto nella seduta pubblica in data 13.07.2021.

### 3. METODO DI AGGIUDICAZIONE

Offerte segrete in aumento sull'importo a base d'asta, ai sensi degli articoli 73, comma 1, lett. c), e 76 del Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827.

È previsto il sopralluogo obbligatorio dell'immobile, con rilascio di apposito verbale, redatto dal Servizio Patrimonio, che dovrà essere allegato all'offerta.

#### 4. PREZZO A BASE D'ASTA

<b>Euro</b>	<b>922.000,00</b>	<b>Euro novecentoventiduemila/00</b>
-------------	-------------------	--------------------------------------

Sono ammesse solo offerte in aumento.

#### 5. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Dati catastali	N.C.T. Comune di Genova Foglio: 6 All. B Particella: 298
	N.C.E.U. Comune di Genova Sez. Urb.: QUA Foglio: 6 Particella: 298 Sub.: 1 – Zona cens. 6 Categoria B/1 Classe 3 Consistenza 1544 mc – Rendita euro € 2.631,45;
	N.C.E.U. Comune di Genova Sez. Urb.: QUA Foglio: 6 Particella: 298 Sub.: 2 – Zona cens. 6 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 5 vani – Rendita euro € 710,13
	N.C.E.U. Comune di Genova Sez. Urb.: QUA Foglio: 6 Particella: 298 Sub.: 3 – Zona cens. 6 Categoria C/2 Classe 3 Consistenza 20 mq – Rendita euro € 144,61
	N.C.E.U. Comune di Genova Sez. Urb.: QUA Foglio: 6 Particella: 298 Sub.: 4 – Categoria lastrico solare Consistenza 94 mq – Rendita /
	N.C.E.U. Comune di Genova Sez. Urb.: QUA Foglio: 6 Particella: 298 Sub.: 5 – Categoria area urbana Consistenza 550 mq – Rendita /

Il complesso è attualmente destinato a servizi da cui discende la prevalente categoria catastale B1.

Il fabbricato confina a Nord e a Ovest con Via Ardini e a Est con una strada interna al Complesso Immobiliare del SE.Di. di proprietà di Città Metropolitana di Genova ove sono collocati i propri uffici nonché altri servizi pubblici (asili, scuole secondarie, uffici ASL3).

L'immobile complessivamente ha una superficie lorda di circa 630 mq ed è suddiviso in 4 livelli: Piano 1, Piano T, piano I e piano II.

Al piano terra, lato nord, è presente un'area grigia carrabile e nella parte a sud insiste un'area destinata a giardino. Tutti i piani sono collegati da un vano scala interno e, tranne l'ultimo, da un ascensore (l'impianto con il termine di utilizzo dell'edificio non è più stato oggetto di manutenzioni/verifiche).

Il secondo piano ospita un piccolo appartamento, dotato di due ampi terrazzi.

L'immobile ha una corte delimitata da cancellata con due accessi. Uno carrabile su Via Ardini, ed uno pedonale posto su camminamento interno alla proprietà di Città Metropolitana di Genova (collegamento pedonale da via Ardini al complesso Se.Di.). La presenza di quest'ultimo accesso non determina alcun diritto di ingresso e/o transito sulle aree limitrofe che restano di proprietà dell'Ente e che pertanto non saranno gravate da servitù di passaggio.

Al Piano -1 è presente un locale dotato di portone carrabile che collega il vano alla strada interna facente parte dell'adiacente complesso immobiliare di proprietà di Città Metropolitana. La presenza del portone non determina alcun diritto di ingresso e/o transito sulle aree limitrofe che restano di proprietà dell'Ente e che pertanto non saranno gravate da servitù di passaggio.

La limitazione d'uso dei varchi sopra illustrati trova supporto nell'adeguata accessibilità all'immobile dall'ingresso carrabile principale che affaccia su via Ardini.

L'immobile, per la sua ubicazione in un contesto prevalentemente residenziale non risente di elementi negativi connessi ad attività industriali o artigianali tali da arrecare disagio e/o degrado sociale.

La viabilità cittadina per giungere all'edificio è mediamente agevole ed il contesto socio-economico in cui il bene ricade offre i sufficienti servizi basilari (scuole, negozi, uffici pubblici). Nella zona ci sono poche possibilità di parcheggio, ma le aree esterne scoperte oggetto di alienazione, di consistenza pari a circa 550 mq, permettono di essere adibite parzialmente a posti auto.

Allo stato attuale, l'immobile necessita di interventi manutentivi sulle parti esterne: copertura, facciata, cornicioni. Anche internamente, i locali necessitano di interventi di riqualificazione.

### **Consistenze**

Le consistenze delle porzioni oggetto di alienazione sono riepilogate nella seguente tabella, nella quale si riportano gli identificativi catastali e le relative entità, estratte dalla banca dati dell'Ufficio:

<b>Riferimenti catastali</b>			
<b>Comune/sez./Fg.</b>	<b>Sub</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Sup catastale</b>
<b>Genova – Sez. QUA Fg. 6 - Map. 298</b>	Sub. 1	1544 mc	472 mq
	Sub. 2	5 vani	109 mq
	Sub. 3	20 mq	25 mq
	<b>Totale</b>		
Superfici lorde coperte piani T, 1 e 2			<b>596 mq.</b>
Superfici Terrazzi			<b>74 mq</b>
<b>Area Esterna</b>			<b>550 mq.</b>

Ad integrazione della descrizione delle porzioni che compongono il cespite, si rinvia all'elaborato catastale allegato al presente avviso.

## **6. STATO GIURIDICO E VINCOLI**

L'Amministrazione Provinciale di Genova, in oggi Città Metropolitana di Genova, acquisì la proprietà dell'unità immobiliare mediante atto n. Rep. 5852 in data 15 maggio 1933 e registrato a Genova il 27 maggio 1933 al n. 11918 a rogito del Comm. Mario Badano in qualità di Segretario Generale della Provincia di Genova.

L'immobile non è sottoposto al vincolo dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo

10 della legge 6 luglio 2002, n. 137", e successive modifiche ed integrazioni, come da comunicazione prot. 73012 del 12/06/2007 da parte del competente Segretariato Regionale per la Liguria – Ufficio tutela beni culturali.

Il cespite, inserito alla scheda n.121 del "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni – Anno 2021" della Città Metropolitana di Genova approvato con determinazione del Sindaco Metropolitan n. 83/2020 e incluso nel patrimonio disponibile dell'Ente, è pertanto alienabile.

L'edificio è attualmente libero.

## **7. CONDIZIONI DI VENDITA**

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 Città Metropolitana di Genova, 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, nell'indicazione della superficie, dei confini, dei numeri di mappa e per qualunque differenza, nel rispetto di quanto stabilito dalla legge (articolo 1538 del codice civile).

La Città Metropolitana di Genova attesta che da ispezione ipotecaria effettuata sull'immobile in oggetto per i 30 anni precedenti il presente avviso non risultano trascrizione pregiudizievoli, vincoli ovvero oneri di qualsivoglia natura gravanti sull'immobile stesso.

L'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) è in corso di predisposizione.

In relazione al Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, la Città Metropolitana di Genova 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 dovrà dichiarare di farsi integralmente carico dei rischi che possano derivare dalla mancata conformità di detti impianti alla vigente normativa.

La verifica di conformità urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile effettuata da tecnico incaricato da Città Metropolitana di Genova, datata 02.09.2019, ha evidenziato le seguenti risultanze:

### **a) Analisi catastale**

L'immobile è stato censito al NCEU alla partita 2242 con l'identificativo catastale Fg. 6 mappale 298 ed accertato con Mod.5 del 13.05.1940 in categoria B2. Lo stesso è stato successivamente oggetto di divisione e mutamento della destinazione d'uso a seguito della denuncia di aggiornamento presentata in data 28.05.2009 prot. n. GE0194245 generando gli identificativi sub. 1, sub. 2 e sub. 3.

Nel corso dei primi mesi del 2021 Città Metropolitana ha predisposto e depositato apposito "Tipo Mappale" per la definizione a Catasto Terreni della corte della Villa, così come già da tempo

evidenziata in sito con muri e recinzioni. Pertanto, il subalterno 5 individua il planimetria detta corte come indicata nel paragrafo di descrizione dell'immobile, di circa 550 mq.

b) Analisi urbanistico-edilizia

L'edificio è stato costruito in epoca antecedente la data del 01 settembre 1967 ed è stato oggetto di successivi interventi di manutenzione straordinaria (opere interne) previa presentazione delle pratiche nn. 837 del 20.04.1995 e 3380 del 01.06.2007.

Dalla data di acquisizione della verifica di conformità di cui sopra, alla data odierna non sono intervenute modifiche allo stato dei luoghi, pertanto la medesima verifica può considerarsi ancora valida e coerente.

Le planimetrie di progetto rispecchiano lo stato dei luoghi.

c) Analisi Catastale

Sostanzialmente i contenuti delle planimetrie catastali si differenziano dallo stato dei luoghi per alcuni modesti dettagli attribuibili verosimilmente ad errori di rappresentazione grafica.

In tempi più recenti il Servizio Patrimonio ha provveduto a rettificare le rappresentazioni grafiche catastali in sede di variazione concernente l'inserimento della corte dell'immobile anche al catasto fabbricati.

## 8. CAUZIONE

A garanzia dell'offerta presentata è richiesta, ai sensi del Regolamento della Città Metropolitana di Genova per l'alienazione del patrimonio immobiliare, la costituzione di una cauzione a garanzia dell'offerta presentata, con le modalità previste dalle Norme di partecipazione, in misura pari al 5% dell'importo a base d'asta:

Euro	46.100,00	Euro quarantaseimilacento/00
------	-----------	------------------------------

## 9. SOPRALLUOGO ASSISTITO

Il sopralluogo assistito è obbligatorio e potrà essere effettuato, previa prenotazione telefonica ai riferimenti indicati alla voce INDIRIZZI E PUNTI DI CONTATTO, in presenza del Responsabile Unico del Procedimento, o di un suo delegato, che rilascerà apposita attestazione da includere nella documentazione di gara, come indicato nelle Norme di partecipazione.

È prevista la possibilità di effettuare il suddetto sopralluogo a partire dal 26 luglio 2021 sino al 20 agosto 2021.

Si ricorda che il concorrente deve presentarsi al sopralluogo munito di copia di un documento di identità, che verrà allegata al verbale di sopralluogo che dovrà essere controfirmato per complessiva presa visione dello stato di fatto dell'immobile.

## 10. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per la presentazione dell'offerta dovranno essere rigorosamente seguite le indicazioni riportate nelle Norme di partecipazione e nei relativi allegati, costituiti da:

- Allegato A modello domanda di ammissione;
- Allegato B modello di offerta;
- Allegato C modello per verbale di sopralluogo;

L'offerta e la relativa documentazione dovranno pervenire in un unico plico, come indicato nelle Norme di partecipazione, a:

Denominazione: <b>Città Metropolitana di Genova</b>	<b>Ufficio Protocollo</b>
Indirizzo: <b>Piazzale G. Mazzini 2</b>	C.A.P.: <b>16122</b>
Località/Città: <b>Genova</b>	Stato: <b>Italia</b>

Il termine per la presentazione delle offerte è fissato entro e non oltre:

**ORE 12:00 del giorno 24 agosto 2021**

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

✂ ----- ✂

<b>Asta Pubblica ID. IMMOBILI 7 - Vendita di unità immobiliare in Genova - Via Francesco Ardinghi 18</b>
--

✂ ----- ✂

La seduta pubblica di apertura delle offerte si svolgerà presso la sede della Città Metropolitana in Genova, Piazzale Mazzini 2, il giorno **25 agosto 2021** a partire dalle ore 10,00.

## 11. PAGAMENTO DEL PREZZO E SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO

Il prezzo di vendita dovrà essere versato dall'acquirente in sede di stipulazione dell'atto di compravendita, da stipularsi entro i 90 giorni successivi allo svolgimento dell'asta.

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 all'aggiudicatario, la Città Metropolitana di Genova 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.

Gli effetti attivi e passivi della vendita decorrono dalla data di sottoscrizione del contratto nella forma di atto pubblico notarile. L'immobile verrà consegnato all'acquirente nella medesima data.

Tutte le spese contrattuali, ivi comprese pratiche catastali eventualmente necessarie, sono a carico dell'aggiudicatario acquirente, cui compete la scelta del Notaio per la redazione dell'atto di compravendita.

## 12. INDIRIZZI E PUNTI DI CONTATTO

<p><b>Denominazione:</b>  <b>Città Metropolitana di Genova</b>  <b>Direzione Patrimonio e Sviluppo Economico</b>  <b>Piazzale G. Mazzini 2</b>  <b>16122 Genova</b></p>	<p><b>Ufficio Patrimonio Immobiliare</b>  <b>Telefono n. +39 010 5499 423 – 559 – 448 – 305 - 3341049288</b>  <b>Telefax n. +39 010 5499 443</b>  <a href="mailto:patrimonio@cittametropolitana.genova.it">patrimonio@cittametropolitana.genova.it</a>  <a href="mailto:pec@cert.cittametropolitana.genova.it">pec@cert.cittametropolitana.genova.it</a></p>
---	--

Al fine di garantire la massima trasparenza e la parità di trattamento, nonché per 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.

## 13. ULTERIORI INFORMAZIONI

Responsabile del procedimento	Dott. Francesco Scriva
-------------------------------	------------------------

Tutta la documentazione indispensabile per la partecipazione alla procedura, nonché tutti gli atti integranti il presente avviso sono reperibili e scaricabili al seguente link: <https://sua.cittametropolitana.genova.it/aste-attive>.

Si fa inoltre espresso rinvio, per quanto non espressamente disciplinato dal presente avviso, al vigente "Regolamento per l'alienazione e l'acquisto del patrimonio immobiliare della Città metropolitana di Genova", approvato con Delibera del Consiglio Metropolitano n. 13 del 5 maggio 2021.

Genova, 22 luglio 2021

IL DIRIGENTE  
DEL SERVIZIO PATRIMONIO  
Dott. Francesco Scriva