



## AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DI UN APPARTAMENTO SITO NEL FABBRICATO DI PROPRIETÀ COMUNALE, IN VIA CASE NUOVE, VERBANIA.

Il Comune di Verbania, in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 3, in data 31.01.2025, con la quale è stato approvato il Piano triennale delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2025-2026-2027, in conformità al Regolamento per la gestione ed alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Verbania, bandisce asta pubblica per l'alienazione di un appartamento, cantina, posto auto coperto di pertinenza, facente parte del fabbricato di proprietà comunale sito in Comune di Verbania;

### CARATTERISTICHE

Ubicazione: Via Case Nuove, n.2 – Verbania – località Pallanza;

Inquadramento urbanistico: P.R.G.C. Vigente Art. 18 – Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.).

Identificazione catastale:

- abitazione: C.F. al Foglio 75 Particella 489 subalterno 3, categoria A/3 consistenza 5 vani, Rendita 438,99 €;
- cantina: C.F. al Foglio 75 Particella 489 subalterno 22, categoria C/2 consistenza 1 mq Rendita 1,29 €;
- posto auto coperto: C.F. al Foglio 75 Particella 489 subalterno 37, categoria C/6 consistenza 14 mq Rendita 65,80 €; CF fg. 75 mapp 489;  
le unità immobiliari risultano ubicate all'interno del condominio identificato al C.T. al Foglio 75 Particella 489;

Tipologia del fabbricato/condominio: l'appartamento in vendita è situato in un edificio (anno di costruzione 2013) che si compone di 5 piani fuori terra in un sol corpo di fabbrica che comprende complessivamente 15 alloggi con annessi locali cantina, posto auto coperto e spazi comuni adibiti ad accesso pedonale, carraio e giardino. Il fabbricato è dotato di ascensore e di verde condominiale ed è realizzato in conformità al protocollo "Itaca" della Regione Piemonte, con criteri a basso consumo energetico, è posto in zona semi centrale, nelle immediate vicinanze di centri commerciali, servizi e scuole che

risultano raggiungibili anche a piedi.

Attestazione di Prestazione Energetica: Classe energetica A1

Descrizione e consistenza:

L'appartamento identificato con il subalterno 3 è composto da una zona giorno/cottura, 1 bagno, 3 stanze e un corridoio, circonda un terrazzo con accesso dalla zona giorno.

Dimensioni:

- Soggiorno-cucina con superficie pari a 33mq;
- Camera con superficie pari a 9,01mq;
- Disimpegno con superficie pari a 2,89mq;
- Servizi igienici con superficie pari a 5,50mq;
- Camera con superficie pari a 9,14mq;
- Camera con superficie pari a 14,01mq;
- Terrazzo con superficie pari a 21,81mq.

L'appartamento si presenta al rustico, risultano necessarie opere di finitura quali fornitura e posa di battiscopa, tinteggiatura interna pareti e soffitto.

Stato giuridico e vincoli:

L'immobile oggetto di alienazione di cui al presente avviso:

- è libero da persone e cose e su di esso non grava alcun diritto di prelazione;
- è venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i relativi pesi ed oneri e con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti, oltre ai vincoli imposti dalle vigenti leggi;
- è alienato senza obbligo da parte del Comune di Verbania di ulteriori opere di ultimazione e/o di manutenzione;

**IMPORTO A BASE D'ASTA: euro 225.000,00**

La perizia di stima è depositata in atti comunali così come le planimetrie catastali e disponibili a richiesta solo tramite PEC [istituzionale.verbania@legalmail.it](mailto:istituzionale.verbania@legalmail.it);

Non si procederà all'invio della documentazione richiesta con mezzi postali, salvo richiesta da paese estero con spese a carico del destinatario.

Le modalità di svolgimento e di partecipazione sono regolate dal presente "Avviso d'Asta" che i partecipanti hanno l'onere di esaminare preventivamente alla presentazione dell'offerta.

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:** Dott.ssa Cristina Vesevo.

**MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA:** avrà luogo, in un unico incanto, con il metodo delle offerte segrete da confrontare con il prezzo posto a base d'asta (art. 73 lett. c, del R.D. 24.5.1924 n. 827).

**AGGIUDICAZIONE:** sarà disposta a favore del concorrente che avrà offerto il prezzo più alto.

La presentazione dell'offerta costituisce proposta irrevocabile di acquisto.

**Sono ammesse esclusivamente offerte in aumento rispetto al prezzo a base d'asta.**

**OFFERTE UGUALI:** qualora due o più concorrenti presentino la stessa offerta, si procederà, nella medesima seduta, a richiedere agli offerenti un'offerta migliorativa in busta chiusa con aggiudicazione al miglior offerente. Se le offerte migliorative risultassero ancora uguali si procederà mediante sorteggio.

Ove i concorrenti che hanno prodotto la stessa offerta (o uno di essi), non fossero presenti, l'aggiudicatario sarà scelto tramite sorteggio.

**Non sono ammesse:**

- offerte in diminuzione, condizionate o non presentate con le modalità previste dal presente bando;
- offerte plurime presentate direttamente/indirettamente da parte del medesimo soggetto;
- offerte presentate durante la seduta d'asta e dopo la data di scadenza del termine previsto di presentazione dell'offerta;

**Sono ammesse:**

- offerte effettuate per persona da nominare, ai sensi dell'art. 81, comma 4, del R.D. n. 827/24 e dell'art. 1401 del Codice Civile. In tale ipotesi, in caso di aggiudicazione, la persona dovrà essere nominata, ai sensi degli articoli 1402 e seguenti del Codice Civile, entro tre giorni dalla data del verbale di aggiudicazione, a pena di decadenza e

dovrà presentare tutte le dichiarazioni di cui ai fac-simili allegati A, B e D;

- offerte presentate da persona munita di valida procura speciale o generale, rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, che dovrà essere unita alla documentazione presentata per la partecipazione alla gara;

- offerte di acquisto pro-quota indivisa: le dichiarazioni per la partecipazione alla gara di cui al punto successivo del presente bando dovranno essere rese, sottoscritte ed accompagnate dal documento d'identità di ciascun offerente; anche l'offerta economica (unica) dovrà essere sottoscritta da ciascun offerente; in tal caso l'alienazione avverrà in comunione indivisa a favore degli aggiudicatari.

Non sono ammesse offerte formulate di più soggetti con richiesta di ripartizione/divisione tra essi dei beni posti in vendita.

Non saranno ammesse cessioni ad altri dell'aggiudicazione.

## **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:**

### **BUSTA A)**

#### **Documentazione di ammissione**

per essere ammessi alla gara:

le persone fisiche dovranno produrre, a pena d'esclusione, una dichiarazione ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 (con sottoscrizione non autenticata), nella quale attestino di non essere interdette e/o inabilitate, nonché, l'inesistenza di cause che impediscono di contrattare con la Pubblica Amministrazione, secondo quanto previsto nel fac-simile allegato "A".

#### **le persone giuridiche:**

- il legale rappresentante dell'impresa individuale;

- tutti i soci nel caso di s.n.c. (indipendentemente dai poteri di rappresentanza/amministrazione);

- gli accomandatari nel caso di s.a.s.;

- tutti gli amministratori muniti del potere di rappresentanza per ogni altro tipo di società;

dovranno rendere, a pena d'esclusione:

- dovranno produrre una dichiarazione ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000,

nella quale si attesti di non essere interdetti e/o inabilitati e l'inesistenza di cause che impediscono di contrattare con la Pubblica Amministrazione secondo quanto previsto nel fac-simile allegato "B" - Modello 1.

**Il legale rappresentante che sottoscrive l'offerta, dovrà inoltre produrre, a pena d'esclusione:**

- una dichiarazione ai sensi degli art. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 (con sottoscrizione non autenticata), nella quale si attesti, oltre l'iscrizione della ditta presso il Registro imprese o equivalente in paesi UE, che l'impresa non si trova in situazioni che impediscono a norma di legge di contrattare con la Pubblica Amministrazione, secondo quanto previsto nel fac-simile allegato "B" - Modello 2.

Sarà cura dell'Amministrazione procedere alla verifica delle dichiarazioni rese, ai sensi di legge.

**Deposito cauzionale**

Alla predetta documentazione di ammissione (**BUSTA "A"**) dovrà essere allegata la prova dell'avvenuto deposito cauzionale provvisorio nella misura prevista del 10% dell'importo a base d'asta (euro 22.500,00), a pena d'esclusione.

Il deposito cauzionale a garanzia dell'offerta e della sottoscrizione del contratto, potrà essere prestato esclusivamente mediante:

**a) fidejussione bancaria o assicurativa (rilasciata da azienda di credito o impresa di assicurazioni autorizzate a norma di legge).**

La stessa dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escusione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante. Tale cauzione dovrà avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

OPPURE, IN ALTERNATIVA

**b) deposito presso Tesoreria**

La cauzione mediante deposito è da effettuarsi esclusivamente presso la Tesoreria del Comune di Verbania - Banca Popolare di Sondrio – sede in Largo Tonolli n. 24 e Piazza Ranzoni n. 27. Anche in tal caso nel plico contenente la documentazione amministrativa

dovrà essere inserita la quietanza dell'avvenuto deposito.

**Si precisa che non si accetteranno altre forme di prestazione della cauzione.**

Ai non aggiudicatari la cauzione sarà svincolata/restituita entro 30 giorni dall'aggiudicazione.

La cauzione prestata presso la tesoreria comunale (non produttiva d'interessi) sarà trattenuta a titolo di acconto sul prezzo finale. Nel caso di costituzione di cauzione mediante fideiussione da parte dell'aggiudicatario, la fideiussione sarà restituita previo versamento della corrispondente somma sempre a titolo di acconto sul prezzo, oppure all'atto del versamento dell'intero importo in sede di stipulazione del contratto.

## **BUSTA B)**

### **OFFERTA ECONOMICA**

L'offerta economica deve essere, a pena d'esclusione:

- redatta su carta resa legale (in bollo), in lingua italiana e nel rispetto del fac-simile allegato "C" al presente bando, riportante il prezzo offerto, in aumento rispetto all'importo a base di gara, indicato sia in cifre che in lettere in modo chiaro e leggibile;
- sottoscritta dall'offerente, se persona fisica, o dal Legale Rappresentante nel caso di persona giuridica.

In caso di discordanza prevale l'importo espresso in lettere.

Non saranno accettate offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.

Non saranno accettate offerte per importi uguali o inferiori all'importo a base d'asta.

Il modello d'offerta non deve recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

L'offerta economica deve essere racchiusa in una busta sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura recante all'esterno la seguente dicitura: ASTA PUBBLICA - BUSTA "B."

**La BUSTA "B", contenente l'offerta economica, dovrà essere inserita, unitamente alla documentazione amministrativa di ammissione ed alla cauzione, nella BUSTA "A", sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura recante all'esterno l'indirizzo del destinatario e la seguente dicitura: "ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DI UN**

**APPARTAMENTO SITO NEL FABBRICATO DI PROPRIETÀ COMUNALE, IN VIA CASE NUOVE, VERBANIA BUSTA “A” - NON APRIRE”, nonché l’indicazione del mittente.**  
Queste ultime formalità sono richieste a pena d’irricevibilità del plico.

**INDIRIZZO DI PRESENTAZIONE DELL’OFFERTA:**

Le offerte, redatte come sopra indicato, dovranno pervenire **entro le ore 12.00 del giorno 15.04.2025**, al seguente indirizzo: Ufficio Protocollo, Comune di Verbania, P.zza Garibaldi n. 15 , Verbania, a pena d’esclusione.

**Per ragioni operative connesse alla organizzazione degli uffici e dei servizi, non saranno considerate validamente pervenute le offerte consegnate ad uffici diversi dall’Ufficio Protocollo, anche prima della scadenza del termine.**

La consegna potrà essere effettuata per mezzo di servizio postale ovvero a mano anche a mezzo di terze persone e/o corrieri.

Il termine di consegna delle offerte rimarrà improrogabile anche in caso di scioperi ovvero altre agitazioni dei vettori.

**NON SARANNO RITENUTE VALIDE LE OFFERTE PERVENUTE OLTRE IL TERMINE STABILITO E NON SARANNO ACCETTATE SOSTITUZIONI, INTEGRAZIONI O RITIRO, DOPO LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.**

Faranno fede esclusivamente il timbro della data di ricevimento e l’orario posti dall’Ufficio Protocollo del Comune all’atto del ricevimento, anche nel caso in cui il plico sia oggetto di raccomandata con ricevuta di ritorno. A maggior chiarimento si precisa che non farà fede in alcun caso il timbro di spedizione.

Resta pertanto inteso che il recapito dell’offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente e non saranno accettati reclami se per un motivo qualsiasi la consegna della stessa non sarà effettuata entro il termine di cui sopra.

**OPERAZIONI DI GARA:** avranno luogo **il giorno 16.04.2025, a partire dalle ore 10.30** presso la sede comunale, di Via F.lli Cervi n. 5 – Verbania Intra.

Alle operazioni di gara e all’apertura delle offerte potrà partecipare l’offerente o un rappresentante per ogni offerente. Nel caso si tratti di persona giuridica potrà intervenire il Legale Rappresentante ovvero suo delegato che dovrà produrre una “lettera credenziale”

rilasciata, senza particolari formalità, dal medesimo Legale Rappresentante, che lo autorizzi a presenziare alle operazioni d'asta.

La partecipazione all'eventuale procedura come sopra descritta nel caso di offerte uguali necessita invece di procura speciale; in mancanza il rappresentante non potrà presentare offerta e si procederà con sorteggio.

Ai sensi dell'art. 65 del Regio decreto 23 maggio 1924, n. 827 si comunica che l'Autorità che presiede l'incanto è il Dirigente del 1° Dipartimento.

L'aggiudicazione è definitiva a unico incanto e sarà disposta, come sopra detto, a favore del concorrente che avrà offerto il prezzo più alto.

## **MODALITA' DI PAGAMENTO**

Il prezzo offerto dovrà essere corrisposto in unica soluzione, entro e non oltre il momento della stipulazione dell'atto notarile, entro e non oltre 60 gg dalla data di ricezione della determinazione di aggiudicazione, mediante versamento sul numero di conto corrente intestato al Comune di Verbania presso la Tesoreria Comunale o tramite assegno circolare. Non è prevista la possibilità di dilazioni di pagamento.

In difetto del pagamento entro il predetto termine l'aggiudicazione si intenderà non avvenuta e la cauzione, costituita a garanzia dell'offerta, sarà incamerata dal Comune di Verbania.

In tal caso l'aggiudicazione sarà disposta in favore del secondo miglior offerente e a seguire nel caso si verifichi la medesima ipotesi sopra descritta.

Tutte le spese relative al trasferimento di proprietà del bene (contrattuali, registrazione, trascrizione, ipotecaria e catastale, di rogito ed eventuali spese tecniche e/o catastali necessarie) saranno a carico del compratore.

## **REGIME FISCALE:**

Gli atti di vendita saranno assoggettati ad imposta di registro, ipotecaria e catastale nella misura complessiva prevista dalle norme di Legge.

## **CONDIZIONI GENERALI**

Tutta la documentazione di gara deve essere redatta in lingua italiana.

L'asta sarà dichiarata deserta qualora non venga presentata almeno una offerta valida.

Ai sensi del combinato disposto degli artt. 1471 del c.c. e 77 comma secondo D. Lgs. 267/2000, è vietata la partecipazione all'asta pubblica, sia direttamente che per interposta persona, da parte dei pubblici amministratori comunali.

#### **ALTRÉ INFORMAZIONI:**

a) il sopralluogo, obbligatorio, dovrà essere concordato con l'Ufficio Patrimonio a partire dal giorno **13 marzo 2025** fino al giorno **09 aprile 2025**, nelle date che saranno indicate dal medesimo ufficio, previo appuntamento da richiedere non oltre il giorno 07 aprile 2025 ore 12.00, tramite e-mail ([patrimonio@comune.verbania.it](mailto:patrimonio@comune.verbania.it) o PEC), .

b) le richieste di chiarimento di carattere tecnico ed amministrativo per la partecipazione alla gara possono essere inoltrate, in lingua italiana, al medesimo Ufficio Patrimonio, esclusivamente per iscritto all'indirizzo mail [patrimonio@comune.verbania.it](mailto:patrimonio@comune.verbania.it); la risposta, sempre per iscritto, sarà pubblicata sul sito [www.comune.verbania.it](http://www.comune.verbania.it), Sezione Documenti e dati/Documenti Albo pretorio/Tag Avviso - entro il terzo giorno lavorativo dal ricevimento.

Termine ultimo per tutte le richieste di informazioni: il giorno 10 aprile 2025 ore 12.00.

c) si procederà all'aggiudicazione anche nel caso sia presentata una sola offerta valida;

d) si procederà alla redazione della graduatoria decrescente delle offerte valide. Nel caso non si potesse addivenire alla stipulazione del contratto di compravendita con l'aggiudicatario, si procederà all'aggiudicazione ed alla stipulazione con colui che segue in graduatoria.

e) gli offerenti non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti dell'Ente per mancato guadagno o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.

f) il contratto di acquisto sarà formalizzato presso un notaio scelto dall'aggiudicatario, purché con sede nel territorio della Provincia del Verbano Cusio Ossola.

g) si allega al presente bando sotto la lettera "D" l'informativa del trattamento dei dati personali, ai sensi dell'art. 13 del d.lgs.196/2003 e art. 13/14 del Reg. (UE) 2016/679;

h) il verbale d'asta non tiene luogo né ha valore di contratto; il soggetto miglior offerente è vincolato sin dal momento della presentazione dell'offerta, il Comune di Verbania sarà vincolato solo al momento dell'adozione della determinazione dirigenziale a contrarre;

i) il Comune di Verbania si riserva di non procedere alla vendita per motivi sopraggiunti,

anche successivamente al verbale di aggiudicazione, inviando apposita comunicazione. In tal caso procederà a restituire le sole somme depositate dal concorrente aggiudicatario a titolo di cauzione, senza che nessuna ulteriore pretesa possa essere avanzata.

I) i fac-simile allegati sotto le lettere "A", "B", "C" e l'informativa allegato "D" al presente bando, ne fanno parte sostanziale ed integrante, ad ogni effetto di legge.

Verbania il 06.03.2025

IL DIRIGENTE  
1°DIPARTIMENTO  
(Arch. Vittorio Brignardello)  
(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i.)

10 di 10

1° DIPARTIMENTO

AREA ORGANIZZATIVA PATRIMONIO/DEMANIO LACUALE

[www.comune.verbania.it](http://www.comune.verbania.it)

patrimonio@comune.verbania.it  
Via F.Ili Cervi, 5 - 28921 - Verbania - tel. 0323 542 1