



AVVISO DI ASTA PUBBLICA
AD OFFERTA SEGRETA PER L'ALIENAZIONE DELL'UNITA'
IMMOBILAIRE SITA NEL COMUNE DI ASCOLI PICENO,
IN CORSO MAZZINI N. 229,
DI PROPRIETÀ DELLA PROVINCIA DI FERMO

In esecuzione della deliberazione del Consiglio Provinciale n. 3 del 16/04/2020 recante “Approvazione del Piano per le alienazioni e valorizzazioni immobiliari della Provincia di Fermo”, adottata in osservanza al “Regolamento per le alienazioni ed acquisizioni immobiliari della Provincia di Fermo” approvato con DCP n. 33 del 30/11/2017 ad integrazione del precedente “Regolamento per l’alienazione del patrimonio immobiliare della Provincia di Fermo”, da ritenere qui integralmente trascritto e riportato, il Dirigente del Settore I - Affari Generali - Contratti - SUA – Risorse Umane della Provincia di Fermo, Dott. Lucia Marinangeli

RENDE NOTO

che la Provincia di Fermo procederà alla vendita dell’unità immobiliare ubicata nel Comune di Ascoli Piceno, in Corso Mazzini n. 229, inclusa nell’Allegato B) della citata DCP n. 3 del 16/04/2020, atto con il quale sono stati individuati i beni immobili di proprietà dell’Ente facenti parte del patrimonio disponibile non strumentali all’esercizio delle finalità istituzionali di competenza.

Descrizione dell’immobile

L’immobile è ubicato nel Comune di Ascoli Piceno (AP) in Corso Mazzini n. 229. Fronteggia sul lato nord, ad ovest corre su Via dei Bonaccorsi, a sud affaccia in Piazza Viola e ad est in Via dei Bonaparte.

L’edificio è in posizione centrale, situato nel cuore della Città di Ascoli Piceno a circa 200 m da Piazza del Popolo, su una delle principali arterie, Corso Mazzini, che attraversano longitudinalmente il centro storico.

La zona, densamente edificata, è caratterizzata prevalentemente da insediamenti a destinazione residenziale e direzionale, oltre che da complessi adibiti ad attività commerciali.

Nelle immediate vicinanze sono presenti spazi adibiti a parcheggio pubblico (Piazza Viola).

L’unità immobiliare, attualmente destinata ad uso uffici, è ubicata al primo piano di un complesso a carattere residenziale del XVIII secolo denominato “Palazzo Parisani”, dichiarato di interesse culturale ai sensi dell’art. 12 del D. Lgs. 42/2004 con decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali n. 146 del 19 luglio 2011.

Le facciate dell’edificio, di dimensioni monumentali, sono lavorate con blocchi in pietra. Il prospetto principale su Corso Mazzini, riccamente decorato, è scandito da lesene in rilievo che dal piano terra giungono fino al cornicione.

Di superficie lorda complessiva pari a circa 303 metri quadrati l’immobile, che condivide il primo piano dell’edificio con degli appartamenti, ospita esclusivamente locali ad uso ufficio con relativi disimpegni e servizi igienici. Sono inoltre presenti un soppalco ed una terrazza.

L'immobile necessita di interventi di restauro anche in relazione agli impianti idrico, igienico-sanitario, elettrico e telefonico ivi presenti.

Consistenza dell'immobile

- categoria catastale A/10;
- superficie totale lorda complessiva: 303 metri quadrati;
- consistenza 10,5 vani;
- rendita catastale € 3.009,65;

Riferimenti catastali

Unità immobiliare ad uso commerciale o direzionale sita nel Comune di Ascoli Piceno, in Corso Mazzini n. 229, distinta al N.C.E.U. del medesimo Comune al Foglio n. 169, part. 893, sub. 4, consistenza 10,5 vani, rendita catastale €. 3.009,65.

Tabella riepilogativa:

Dati della richiesta		Comune di ASCOLI PICENO (Codice: A462)											
Catasto Fabbricati		Provincia di ASCOLI PICENO											
		Foglio: 169 Particella: 893 Sub.: 4											
Unità immobiliare													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale			
1		169	893	4	1		A/10	2	10,5 vani	Totale: 303 m ²	Euro 3.009,65 L. 5.827,500	Variazione del 09/11/2015 - Incremento in virtú dei dati di superficie.	
Indirizzo		CORSO GIUSEPPE MAZZINI n. 229 piano: 1;											
Notifica		-						Partita		-		Mod.58 20203	
INTESTATO													
N.	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI				
1	PROVINCIA DI FERMO con sede in FERMO						90038780424		(1) Proprietà per 1/1				
DATI DERIVANTI DA		DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITÀ) del 18/07/2018 Trascrizione in atti del 19/07/2018 Repertorio n.: 446 Rogante: DIRIGENTE SERV. PATRIMONI Sede: ASCOLI PICENO Registrazione: Sede: TRASFERIMENTO AL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLA PROVINCIA DI FERMO L. 147/2004 (n. 4174.1/2018)											

Importo a base d'asta

Basandosi sui valori per unità immobiliari aventi simili caratteristiche, il Servizio Patrimonio ed Edilizia Scolastica dell'Ente, nel determinare il più probabile valore di mercato del bene ai fini dell'alienazione, ha elaborato in data 15/10/2019 una perizia di stima, in atti di ufficio, volta alla comparazione dell'immobile sulla base delle opportune valutazioni di carattere tecnico, del grado di appetibilità del bene e, infine, sulla base del parametro €/mq per unità immobiliare a destinazione direzionale, determinandone il valore in €. **341.000,00 (trecentoquarantunomila/00)**, confermato con decreto presidenziale n. 113 14/10/2020a oggetto "Art. 6, comma 2, del "Regolamento per le alienazioni ed acquisizioni immobiliari della Provincia di Fermo. Perfezionamento stime".

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1. l'alienazione dell'unità immobiliare avverrà in un unico lotto composto dalle predette particelle identificate al NCT del Comune di Ascoli Piceno al Foglio n. 45, part. 134, sub 9, cat. B4, class. 2°, consistenza 10,5 vani, rendita catastale €. 3.009,65;
2. la vendita viene fatta a corpo e non a misura;
3. la vendita, non essendo effettuata nell'esercizio di un'impresa, non è soggetta ad I.V.A.;
4. le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e sono immediatamente vincolanti per l'offerente pertanto il compratore si intende obbligato per effetto dell'offerta, ma gli obblighi di questa Provincia sono subordinati alla successiva determinazione del competente Dirigente volta a ratificare le risultanze del procedimento di gara. La Provincia non è vincolata a

procedere alla aggiudicazione e vendita del bene, fatta salva la restituzione della cauzione provvisoria;

5. sono ammesse offerte per persona da nominare;
6. l'aggiudicazione sarà definitiva, ad un unico incanto, a favore del soggetto che avrà presentato l'offerta con il prezzo più alto;
7. non sono ammesse offerte a ribasso rispetto al prezzo posto a base d'asta;
8. il compratore subentra, rispetto al bene acquistato, in tutti i diritti e in tutti gli obblighi della Provincia di Fermo;
9. il compratore non può mai sospendere il pagamento del prezzo oltre la scadenza stabilita, salvo sempre gli altri diritti a lui riconosciuti dalle leggi civili;
10. l'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, pertinenze e accessori e senza responsabilità per l'alienante;
11. la scelta del contraente avviene a mezzo di procedura pubblica con offerte segrete da inviarsi in busta chiusa alla Provincia di Fermo, nei termini e nei luoghi di seguito indicati;
12. l'atto di compravendita sarà rogato da un Notaio a scelta dall'acquirente;
13. le spese inerenti all'atto di compravendita ed al trasferimento della proprietà sono tutte a carico dell'acquirente;
14. l'immissione in possesso avverrà solo a seguito della stipula dell'atto di compravendita;
15. è riconosciuto agli aventi titolo l'esercizio del diritto di prelazione nei termini e modalità previste dall'art. 10 del vigente Regolamento per le alienazioni ed acquisizioni immobiliari della Provincia di Fermo", approvato con DCP n. 33 del 30/11/2017, scaricabile dal sito web dell'Ente <http://www.provincia.fermo.it>, pagina "Regolamenti", e precisamente al link <http://www.provincia.fermo.it/public/2018/02/16/nuovo-regolamento-alienazioni.pdf>

Per partecipare alla procedura pubblica, **a pena di esclusione**, i concorrenti dovranno presentare **entro 30 gg** dalla data di pubblicazione del bando **e precisamente entro le ore 13:00 del giorno 24 novembre 2020**, l'istanza di partecipazione, **esclusivamente in plico chiuso**, controfirmato dall'offerente sui lembi di chiusura, indicante sull'esterno **il mittente** e la seguente dicitura: **"ASTA PUBBLICA AD OFFERTA SEGRETA PER L'ALIENAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DELLA PROVINCIA DI FERMO SITA AD ASCOLI PICENO IN CORSO MAZZINI N. 229"**.

Il plico di cui sopra potrà pervenire **con qualunque mezzo**. Ai fini dell'accertamento del rispetto del termine di presentazione richiesto **a pena di esclusione**, farà fede unicamente il timbro dell'Ufficio Protocollo della Provincia, con l'attestazione del giorno e dell'ora di arrivo (l'orario sarà riportato qualora il plico sia recapitato l'ultimo giorno utile per la presentazione). L'orario di ricezione dell'Ufficio Protocollo è dalle ore 09:00 alle ore 13:00 di tutti i giorni lavorativi e dalle ore 15:30 alle ore 17:30 dei giorni martedì e giovedì, con esclusione dei giorni festivi e prefestivi. L'inoltro della documentazione è a completo ed esclusivo rischio del concorrente, restando esclusa qualsivoglia responsabilità della Provincia ove, per disguidi postali o di altra natura ovvero per qualsiasi altro motivo, il plico non pervenga all'indirizzo di destinazione entro il termine perentorio sopra indicato.

Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il predetto termine di scadenza, anche per ragioni indipendenti dalla volontà del concorrente ed anche se spediti prima del termine indicato. Ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo di raccomandata A/R o altro vettore, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale. Tali plichi non verranno

aperti e saranno considerati come non consegnati. La Provincia di Fermo, in ogni caso, non si assume alcuna responsabilità per il mancato tempestivo arrivo o la mancata tempestiva consegna del plico presso l'Ufficio Protocollo.

Tutta la documentazione inviata dai concorrenti resta acquisita agli atti della Provincia e non verrà restituita neanche parzialmente:

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Non sarà consentito ritirare le offerte, che rimangono vincolanti per chi le abbia presentate.

Il plico medesimo dovrà contenere all'interno, **a pena di esclusione**, i seguenti documenti:

a) istanza di partecipazione contenente i dati dell'offerente (nel caso di persone fisiche: nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza e codice fiscale; nel caso di persone giuridiche: la ragione sociale, la sede legale, il codice e la partita IVA, numero di iscrizione alla CCIAA od al Registro delle Imprese nonché le generalità del legale rappresentante), precisando se si partecipa in nome proprio o per persona da nominare. Detta istanza dovrà essere formulata in competente bollo (€16,00), sottoscritta ed autenticata allegando, **a pena di esclusione**, copia fotostatica di un documento di identità, in corso di validità, del sottoscrittore/i.

(Al fine di ridurre al minimo le esclusioni dalla gara per inesattezze e/o omissioni si raccomanda vivamente di usare i modelli predisposti dall'Ente consultabili e scaricabili, unitamente al presente Avviso, sulla pagina web della Provincia (www.provincia.fermo.it), al link "Avvisi e Bandi" - in corso.

b) cauzione provvisoria pari al 2% del valore posto a base d'asta (pari ad € 6.820,00) e costituita, a scelta dell'offerente, in uno dei modi di seguito indicati:

- in contanti:

- *mediante versamento* presso la Tesoreria della Provincia di Fermo, Agenzia di Piazza Mascagni - Fermo, sul c/c IT 86 P 06150 69459 T20300051673 indicando la causale "*cauzione provvisoria asta pubblica immobile sito ad Ascoli Piceno in Corso Mazzini n. 229*". La relativa quietanza deve essere inserita, **a pena di esclusione**, nel plico;

oppure

- *mediante bonifico bancario* a favore della Provincia di Fermo, con accredito sul c/c IT 86 P 06150 69459 T20300051673, con valuta entro la data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, e con la seguente causale "*cauzione provvisoria asta pubblica immobile sito ad Ascoli Piceno in Corso Mazzini n. 229*". La copia dell'avvenuta esecuzione del bonifico, con il relativo numero di CRO, deve essere inserita, **a pena di esclusione**, nel plico;

Lo svincolo di detta cauzione sarà effettuato tramite bonifico con spese a carico del destinatario

- mediante titoli del debito pubblico garantiti dallo Stato al corso del giorno del deposito presso la Tesoreria Provinciale o presso le aziende autorizzate a titolo di pegno a favore della Provincia di Fermo. La relativa quietanza deve essere inserita, **a pena di esclusione**, nel plico;
- mediante fideiussione bancaria (rilasciata da Istituti di Credito di cui al Testo Unico Bancario approvato con il D.Lgs. 385/93) o polizza assicurativa (rilasciata da impresa di assicurazioni, debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, ai sensi del D.P.R. 449/59 e s.m.i.), oppure polizza rilasciata da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107

del D. Lgs. 385/93, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Le fideiussioni/polizze devono essere intestate alla Provincia di Fermo e riportare la seguente causale “*Cauzione provvisoria asta pubblica immobile Corso Mazzini 229 – Ascoli Piceno*”.

I partecipanti, prima di procedere alla sottoscrizione, sono tenuti a verificare che il soggetto garante sia in possesso dell'autorizzazione al rilascio di garanzie mediante accesso ai seguenti siti internet:

- <http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/intermediari/index.html>
- <http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/garanzie-finanziarie/>
- [http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/soggetti-non-legittimati/Intermediari non abilitati.pdf](http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/soggetti-non-legittimati/Intermediari_non_abilitati.pdf)
- <http://www.ivass.it/ivass/impreses.jsp/HomePage.jsp>

Le fideiussioni bancarie o le polizze assicurative devono avere, **a pena di esclusione**, una validità minima almeno pari a 180 giorni, decorrente dalla data di presentazione dell'offerta. Nel caso in cui, durante l'espletamento della gara vengano riaperti e/o prorogati i termini di presentazione delle offerte, i concorrenti dovranno provvedere ad adeguare il periodo di validità del documento di garanzia al nuovo termine di presentazione delle offerte, salvo diversa ed espressa comunicazione da parte della Provincia.

La garanzia deve prevedere espressamente, **a pena di esclusione**, la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile e la sua operatività entro 15 giorni, a semplice richiesta dell'Amministrazione.

N.B.1: Nel caso di partecipazione per conto di un soggetto mandante, oltre alla documentazione di cui alle lett. a) e b) sopra menzionate, il mandatario firmatario dell'istanza dovrà presentare, a pena di esclusione, l'originale o la copia conforme della procura (generale o speciale) fatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata da notaio.

N.B.2: In ipotesi di irregolarità non sanabili riscontrate nella documentazione relativa ai terzi, l'aggiudicazione diventerà definitiva nei confronti dei mandatarî medesimi con svincolo della cauzione versata dai terzi.

c) **una busta contenente l'offerta economica**, chiusa e sigillata, controfirmata dall'istante, riportante all'esterno la seguente dicitura “**Offerta economica**”.

L'importo dell'offerta deve essere espresso in cifre ed in lettere. **Non sono ammesse offerte a ribasso rispetto al prezzo posto a base d'asta.** In caso di eventuale discordanza fra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà preso in considerazione il valore più vantaggioso per la Provincia.

L'offerta deve essere datata e sottoscritta, con firma leggibile, dalla persona o legale rappresentante della Ditta o Ente o dal procuratore.

L'offerta inoltre dovrà riportare l'attestazione da parte del sottoscrittore di essere a conoscenza e di accettare tutte le condizioni di vendita stabilite nell'avviso d'asta.

(Al fine di ridurre al minimo le esclusioni dalla gara per inesattezze e/o omissioni si raccomanda vivamente di usare i modelli predisposti dall'Ente consultabili e scaricabili, unitamente al presente Avviso, sulla pagina web della Provincia (www.provincia.fermo.it) al link “Avvisi e Bandi” - In corso.

PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione sarà definitiva, ad un unico incanto, a favore del soggetto che avrà presentato l'offerta con il prezzo più alto.

In data **25 novembre 2020, alle ore 09:30**, presso la Sala Giunta, posta al IV Piano della sede istituzionale dell'Ente, sita in Fermo, V.le Trento 113, il Presidente di Gara, constatata l'integrità dei plichi pervenuti entro il termine di scadenza sopra indicato, procederà in seduta pubblica ai seguenti adempimenti:

1. verifica della correttezza formale e del confezionamento dei plichi pervenuti entro i termini di scadenza e, in caso negativo, esclusione delle offerte dalla procedura;
2. verifica della regolarità della documentazione amministrativa e della regolarità formale della busta contenente l'offerta economica e, in caso negativo, esclusione ad escludere le offerte dalla gara;
3. apertura delle buste delle offerte economiche pervenute, verifica formale del loro contenuto, lettura dell'offerta presentata.

Le offerte presentate saranno considerate come proposte di acquisto vincolanti ed irrevocabili per l'offerente dalla data di presentazione.

La gara è valida anche se è stata presentata una sola offerta.

Nel caso in cui pervengano unicamente offerte irregolari o non valide, si potrà procedere mediante procedura negoziata.

In caso di concorrenza di offerte di pari importo da parte di più soggetti, la Provincia potrà valutare di procedere contattando gli offerenti per un rilancio in aumento sulle offerte stesse, da effettuarsi con il sistema delle offerte segrete in busta sigillata fermo restando che, in assenza di rilanci pervenuti entro il termine all'uopo fissato, le offerte presentate saranno considerate come proposte di acquisto vincolanti ed irrevocabili dalla data di presentazione e si provvederà con sorteggio.

Le operazioni di gara e l'esito dell'incanto risulteranno da processo verbale sottoscritto dal Presidente di Gara e dai due testimoni, di cui uno con ulteriore funzione di segretario verbalizzante. Tale processo verbale non dà luogo ad aggiudicazione che avverrà esclusivamente a seguito di determinazione del Dirigente competente, sulla base delle risultanze del verbale di cui sopra, fatti salvi, in ogni caso, i diritti di prelazione spettanti per Legge o Regolamento.

Delle risultanze del procedimento verrà data comunicazione all'aggiudicatario mediante raccomandata A.R. o comunicazione di pari valore legale.

Nel caso di partecipazione per conto di persona da nominare, l'eventuale aggiudicazione provvisoria avverrà nei riguardi dei mandatari e diventerà definitiva nei loro confronti qualora non dichiarino, **entro tre giorni (3 gg.) dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione provvisoria**, le generalità di coloro per i quali hanno fatto l'offerta, con contestuale deposito del mandato (nella forma della procura notarile), per il proseguo con questi ultimi dell'*iter* secondo le modalità e le procedure di cui al "Regolamento per le alienazione e le acquisizioni immobiliari della Provincia di Fermo" e del presente bando. Si applica l'art. 81 del RD 827/1924.

L'aggiudicatario provvisorio dovrà versare il prezzo di aggiudicazione, oltre agli oneri fiscali di legge, presso la Tesoreria della Provincia di Fermo - Cassa di Risparmio di Fermo- Codice IBAN: IT86P0615069459T20300051673, con la seguente tempistica: **non oltre 5 giorni naturali e consecutivi prima della stipula del rogito innanzi all'Ufficiale Rogante prescelto**. Alla stipula dell'atto il compratore dovrà presentare copia della ricevuta di versamento.

Tutte le spese inerenti alla vendita e al trasferimento della proprietà, nessuna esclusa ed eccettuata, sono a carico dell'aggiudicatario *ivi* compresi gli oneri fiscali e tributari che dovranno essere versati al Notaio al momento della sottoscrizione dell'atto notarile di compravendita. Pertanto il prezzo posto a base di gara, nonché gli eventuali rialzi offerti in sede d'asta, deve essere considerato al netto di ogni onere.

La stipula del contratto di compravendita dovrà avvenire entro sessanta (60) giorni dall'aggiudicazione definitiva.

Qualora l'aggiudicatario non si presenti o voglia ritardare la stipula dell'atto oltre i termini di cui al precedente capoverso, la Provincia si riserva il diritto a revocare l'aggiudicazione per colpa dell'aggiudicatario e di trattenere il deposito cauzionale a titolo di risarcimento del danno.

Ai concorrenti che avranno presentato offerta senza essere aggiudicatari o che non verranno ammessi alla gara, verrà, nel termine di trenta giorni dall'aggiudicazione, svincolato il deposito cauzionale senza interessi.

Ai sensi del GDPR Regolamento UE 2016/679 e del D. Lgs. 30 giugno 2003, n.196, come modificato dal D. Lgs. 101/2018, i dati personali forniti dagli interessati saranno raccolti presso il Settore I – AA.GG. – Contatti SUA della Provincia esclusivamente ai fini del presente procedimento e per la eventuale instaurazione e gestione del rapporto contrattuale medesimo.

Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati da questo avviso si rinvia ai principi generali stabiliti in materia di pubblici incanti per l'alienazione di beni immobili (RD 827/24) e a quanto stabilito dal Regolamento provinciale vigente.

Maggiori informazioni sulla procedura di alienazione potranno essere richieste a:

- Dott. Lucia Marinangeli, Dirigente Servizio Contratti della Provincia di Fermo, V.le Trento 113, Fermo - Tel. 0734/232341, e-mail: lucia.marinangeli@provincia.fm.it;
- Dott.ssa Mara Gambini, P.O. Servizio Contratti della Provincia di Fermo, V. le Trento 113, Fermo - Tel. 0734/232283, e-mail: mara.gambini@provincia.fm.it.

Ulteriori informazioni di carattere tecnico, nonché per l'effettuazione dell'eventuale sopralluogo, possono essere richieste al Dott. Geom. Sandro Vallasciani, Responsabile UOC del Servizio Patrimonio ed Edilizia Scolastica della Provincia di Fermo, sito in Fermo, V. le Trento 113 - Tel. 0734/232452, presso cui è depositata tutta la documentazione tecnica afferente la presente procedura; e-mail: sandro.vallasciani@provincia.fm.it.

Per gli adempimenti amministrativi connessi all'espletamento della procedura in oggetto è stato individuato quale Responsabile del Procedimento, la Dott. ssa Lucia Marinangeli, Dirigente del Settore Organi Ist.li – AA.GG.–Contratti della Provincia di Fermo – Tel: 0734/232341 – e-mail: lucia.marinangeli@provincia.fm.it.

Fermo, 19 ottobre 2020

La Dirigente del Settore I - AA.GG. - Contratti SUA – Risorse Umane
Responsabile del Procedimento di Selezione
F. to Dott. Lucia Marinangeli