

**COMUNE PRE' SAINT DIDIER**

**Piazza Vittorio Emanuele II n. 14, 11010 Pré Saint Didier (AO)**

**Tel. +390165.868711 – info@comune.pre-saint-didier.ao.it**

**AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI MEDIANTE ASTA PUBBLICA**

Si rende noto che, in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. 56 del 24.07.2023 e successiva deliberazione di Consiglio n.6 del 19.02.2024 **il giorno 09.09.2024 alle ore 11:00**, presso la sede dell'Amministrazione Comunale, si darà avvio alla vendita – da formalizzarsi mediante stipula di atto pubblico di compravendita - con asta pubblica delle unità immobiliari, soggette a vincolo di destinazione abitazione principale/prima casa, site nel territorio del Comune di Pré Saint Didier (AO), facenti parte di un complesso condominiale con destinazione ad edilizia residenziale popolare convenzionata, ubicato ad est della frazione Palleusieux.

**1. DESCRIZIONE DEI BENI.**

I beni fanno parte di due palazzine aventi struttura portante in cemento armato, tetto in "lose" di pietra con sottostante manto, gronde e pluviali in lamiera zincata; le facciate sono rivestite per tutto il piano terra in pietra a vista a giunti regolari; dal secondo piano fino al tetto i muri sono intonacati e tinteggiati; i serramenti, ove presenti, sono in legno con vetri doppi antisfondamento e senza "antoni" esterni. I balconi, realizzati con pavimentazione in pietra di luserna su solai in cemento armato, presentano, in parte, parapetti in legno. I piani sono serviti da un ascensore prefabbricato e da scale con pavimentazione in pietra di luserna.

Le porzioni immobiliari sono due e nominate con le seguenti sigle:

- Fabbricato A (posto a nord): A1 – A2
- Fabbricato B (posto a sud): B1 – B2.

**LOTTO 1 – (A1 – A2)**

Così descritto:

**UNITÀ A1**

L'unità si trova al secondo piano ed ha una superficie interna di mq 92 e balconi di mq 14. Sono presenti:

- serramenti, intonaci e opere di decorazione;
- i pavimenti e i rivestimenti in piastrelle devono essere ancora posati;
- l'impianto elettrico necessita di essere ancora completato (tiratura cavi e montaggio prese);
- l'impianto di riscaldamento è di tipo radiante a pavimento alimentato da caldaia.

**UNITÀ A2**

L'unità si trova al terzo piano ed ha accesso anche al ballatoio. Ha una superficie di mq 25,50 con altezza maggiore di mt 1,50, di mq 21,50 con altezza inferiore a mt 1,50 e un balcone di mq. 8. Detto locale potrà avere solo una destinazione di soffitta in quanto non sussistono le altezze per l'abitabilità.

Sono presenti:

- intonaci e opere di tinteggiatura;
- i pavimenti e i rivestimenti in piastrelle devono essere ancora posati;
- l'impianto elettrico necessita di essere ancora completato (tiratura cavi e montaggio prese);
- l'impianto di riscaldamento è di tipo radiante a pavimento alimentato con presenza di un collettore per possibile collegamento.

Le unità sono censite al Catasto Fabbricati con i seguenti dati:

Foglio 9 (nove) mappale 167 subalterno 9, Frazione Palleusieux Avenue Dent du Géant snc, piano 1-2, in corso di costruzione.

**LOTTO II – (B1 – B2)**

Così descritto:

### **UNITÀ B1**

L'unità si trova al piano secondo. Ha una superficie interna di mq 92 ed un balcone di mq 10 e l'accesso avviene dal ballatoio.

Sono presenti:

- intonaci e opere di tinteggiatura completate;
- i pavimenti e i rivestimenti in piastrelle devono essere ancora posati;
- l'impianto elettrico necessita di essere ancora completato (tiratura cavi e montaggio prese);
- l'impianto di riscaldamento è di tipo radiante a pavimento alimentato da caldaia.

### **UNITÀ B2**

L'unità si trova al piano terzo. Ha una superficie interna di mq 25,50 con altezza maggiore di mt 1,50, di mq 21,50 con altezza inferiore a mt 1,50 e un balcone di mq. 8. Detto locale potrà avere solo una destinazione di soffitta in quanto non sussistono le altezze per l'abitabilità.

Sono presenti:

- intonaci e opere di tinteggiatura completate;
- i pavimenti e i rivestimenti in piastrelle devono essere ancora posati;
- l'impianto elettrico necessita di essere ancora completato (tiratura cavi e montaggio prese);
- l'impianto di riscaldamento è di tipo radiante a pavimento con presenza di un collettore per possibile collegamento.

Le unità sono censite al Catasto Fabbricati con i seguenti dati:

Foglio 9 (nove) mappale 167 subalterno 12, Frazione Palleusieux Avenue Dent du Géant snc, piano 1-2, in corso di costruzione.

Le unità sopradescritte sono prive di cantine, posti auto ed autorimesse.

Per completare le unità immobiliari ed ottenere i permessi di realizzazione ed abilitativi occorrerà presentare un progetto in Comune sottoscritto per accettazione dalla Cooperativa Crammont in quanto le opere insisteranno e graveranno sulle proprietà condominiali.

## 2. OBBLIGO DI SOPRALLUOGO.

Al fine della presentazione delle offerte e pena l'esclusione dalla procedura selettiva, gli interessati sono tenuti ad effettuare la presa visione dei luoghi, previo raccordo con l'ufficio tecnico comunale.

**Il sopralluogo deve essere effettuato entro e non oltre il termine del 20.08.2024**

## 3. TITOLARITÀ DEI BENI E GARANZIA

Le porzioni in oggetto risultano intestate al Comune di Pré Saint Didier a seguito di atto di individuazione catastale a rogito del Notaio Guido Marcoz in data 30 settembre 2016, repertorio n.176.170/59.833, trascritto in Aosta il 14.10.2016 ai nn. 9794/7382 e liberi da iscrizioni pregiudizievoli.

## 4. SITUAZIONE URBANISTICA

L'edificio è stato costruito in base alla licenza edilizia n. 22/00 del 29 aprile 2002 per la realizzazione di mq 5.347,56; in corso d'opera è stata presentata variante approvata in data 25 febbraio 2005 n. 69/2003.

Rilevata la presenza di opere difformi al progetto concesso veniva rilasciata concessione edilizia in sanatoria in data 26 giugno 2008 n. 48/07 e presentata successiva DIA n. 3536/2010 del 28 aprile 2009 per le opere di completamento.

Sull'area di pertinenza del fabbricato gravano servitù passive di fognatura, di fosse settiche e di quanto previsto:

- nella convenzione edilizia del PUD in data 27 ottobre 1990 registrata in data 15 no-

vembre 1990 con il n. 27 ad Aosta;

- nella convenzione edilizia stipulata in data 8 aprile 2002 dalla Cooperativa Crammont con l'Amministrazione Comunale per il rilascio della concessione edilizia n.22/2000 per la realizzazione di 18 alloggi in due edifici di edilizia economica popolare;

- nella delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 27 settembre 2007 e negli atti per l'acquisizione degli immobili in oggetto al patrimonio comunale.

Ai sensi della Legge Regionale n. 11/1998 i corpi di fabbrica non risultano inseriti in aree a rischio.

**Prezzo a base d'asta:**

Lotto I **euro 190.725,00** (centonovantamilasettecentoventicinque, virgola zero zero).

Lotto II **euro 190.725,00** (centonovantamilasettecentoventicinque virgola zero zero).

Il tutto come da perizia del Geometra Francesco Perrone in data 9 gennaio 2015 e confermata in data 19.02.2024 con provvedimento del Consiglio Comunale n.6/2024

5. COERENZE.

Per quanto concerne i confini dei suddetti immobili viene fatto pieno ed espresso riferimento alle risultanze delle planimetrie, delle mappe catastali e dei libri censuari.

Gli immobili sopra descritti risultano meglio individuati nelle planimetrie allegate alle condizioni di vendita pubblicate sul sito.

I soggetti interessati possono prendere visione di tutta la documentazione inerente la vendita in oggetto, ivi inclusa la perizia dell'immobile presso la sede del Comune di Pré Saint Didier.

6. INFORMAZIONI SUGLI IMMOBILI.

Ulteriori informazioni circa lo stato degli immobili oggetto di vendita potranno essere reperite nella sopracitata perizia.

Le opere di ristrutturazione/completamento degli immobili e degli impianti sono a carico degli aggiudicatari.

**7. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.**

Ciascun concorrente può partecipare all'asta per ciascuna unità immobiliare, ma rendersi aggiudicatario di un solo lotto.

Si procederà ad assegnare dapprima il lotto 1 e successivamente il lotto 2.

**L'offerta**, pena l'esclusione, deve essere indirizzata a: Comune di Pré Saint Didier con sede in Pré Saint Didier, Piazza Vittorio Emanuele II n.14 ed ivi pervenire, con le modalità prescelte dal concorrente, **entro le ore 11:00 (undici) del giorno 03 settembre 2024** in plico chiuso sottoscritto sui lembi di chiusura e recante all'esterno l'indicazione del nominativo e del numero telefonico del mittente nonché la dicitura *"NON APRIRE – OFFERTA PER LA VENDITA DI IMMOBILE IN LOC. PALLEUSIEUX - PRE' SAINT DIDIER (AO)LOTTO/LOTTI ... "*. Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente.

All'interno del plico di cui sopra, relativamente a ciascun lotto per il quale viene presentata l'offerta, debbono essere inseriti, pena l'esclusione:

1. la dichiarazione di offerta, munita di regolare bollo e sottoscritta dai soggetti indicati nel punto 7 del presente avviso, contenente: a) le generalità complete dell'offerente (se persona fisica: nome, cognome, luogo e data di nascita, domicilio o residenza, codice fiscale; se persona giuridica o impresa individuale: nominativo, sede, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese); b) l'indicazione, in cifre ed in lettere, dell'offerta in aumento o alla pari rispetto al prezzo a base d'asta;
2. il deposito cauzionale, di importo pari al 20% del prezzo a base d'asta, da costituirsi pena l'esclusione, secondo una delle seguenti modalità: a) assegno circolare, intestato al Comune di Pré Saint Didier, recante la clausola di non trasferibilità; b)

fideiussione bancaria con validità non inferiore a 180 giorni dalla data di scadenza del termine di presentazione delle offerte; tale fidejussione deve prevedere espressamente, pena l'esclusione, la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 30 giorni a semplice richiesta scritta della società venditrice.

L'offerta costituisce proposta irrevocabile ai sensi dell'art. 1329 del codice civile per 180 giorni decorrenti dalla scadenza del termine di presentazione delle offerte e non può essere inferiore all'importo a base d'asta.

Il deposito cauzionale è incamerato dal Comune in caso di: a) mancata produzione, da parte del soggetto aggiudicatario, della documentazione richiesta successivamente all'asta; b) accertamento della sussistenza a carico del soggetto aggiudicatario di provvedimenti ostativi di cui alle leggi antimafia; d) mancata sottoscrizione del contratto di compravendita per volontà o inerzia dell'aggiudicatario entro 3 (tre) mesi dall'aggiudicazione. Il deposito cauzionale effettuato dall'aggiudicatario è svincolato automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto di compravendita; per i soggetti non aggiudicatari tale deposito è svincolato nei 20 giorni successivi all'efficacia del provvedimento di aggiudicazione.

La dichiarazione di offerta può essere presentata: a) dalla persona fisica ammessa a partecipare ai sensi del punto 2 del presente avviso o da suo procuratore a ciò autorizzato; b) dal legale rappresentante della persona giuridica ammessa a partecipare ai sensi del punto 2 del presente avviso; c) da persona fisica, in rappresentanza di una persona giuridica ammessa a partecipare ai sensi del punto 2 del presente avviso, che deve produrre idonea documentazione di data non anteriore a tre mesi, che comprovila sua qualità ed i suoi poteri nonché la qualificazione della mandante; d) per conto di una terza persona giuridica o fisica, con riserva di nominarla ai sensi dell'articolo

1401 del codice civile, purché anche l'offerente abbia i requisiti necessari per essere ammesso all'asta ed il deposito cauzionale sia a lui intestato.

Si procede all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta segreta purché valida.

#### 8. MODALITA' DI VENDITA DEGLI IMMOBILI.

Gli immobili sono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nel rispetto di tutto quanto previsto nei patti e condizioni di vendita.

Gli acquirenti sono tenuti ad osservare il Regolamento che disciplina i rapporti tra i proprietari delle unità immobiliari facenti parte del complesso condominiale.

Sono esclusi dall'asta i concorrenti che abbiano presentato offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con riferimento ad altra offerta. L'esclusione non dà luogo ad alcun indennizzo o rimborso, salvo la restituzione del deposito cauzionale.

L'asta si tiene secondo il metodo di cui all'art. 73, comma 1, lettera c), del regio decreto 23 maggio 1924, n. 827: l'aggiudicazione avviene sulla base dei seguenti criteri:

**RESIDENZA/ATTIVITA' PROFESSIONALE: MAX 70 punti**, così ripartiti:

. residenza nel Comune di Pré Saint Didier: 70 punti verranno attribuiti solo in caso di residenza da oltre 10 anni; in ipotesi di residenza tra 1 anno e 10 anni verranno assegnati 60 punti; in ipotesi di residenza da meno di 1 anno verranno assegnati 55 punti;

. residenza in altri Comuni della Valdigne: 50 punti verranno attribuiti solo in caso di residenza da oltre 5 anni; in ipotesi di residenza tra 1 anno e 5 anni verranno assegnati 45 punti; in ipotesi di residenza da meno di 1 anno verranno assegnati 40 punti;

. residenza in Valle d'Aosta: 30 punti verranno attribuiti solo in caso di residenza da



oltre 5 anni; in ipotesi di residenza tra 1 anno e 5 anni verranno assegnati 25 punti; in ipotesi di residenza da meno di 1 anno verranno assegnati 15 punti;

. residenza al di fuori della Valle d'Aosta, ma attività professionale stabile in Valle d'Aosta: 10 punti.

Non verranno attribuiti punteggi a coloro che non risiedono in Valle D'Aosta o che non vi svolgono stabilmente un'attività professionale.

**RIALZO SUL CANONE POSTO A BASE DI GARA: MAX 30 punti:**

il punteggio massimo verrà assegnato al soggetto che avrà offerto il massimo rialzo; gli altri punteggi verranno assegnati proporzionalmente sulla base della seguente formula:  $D_i = R_i/R(\max) \dots$ ; ove  $D_i$  è il punteggio conseguito dal concorrente iesimo in relazione all'elemento valutativo "rialzo percentuale rispetto all'importo del canone a base di gara";  $R_i$  = il rialzo percentuale formulato dal concorrente iesimo;  $R_{\max}$  = il rialzo percentuale massimo offerto.

dove:

Si precisa che in caso di discordanza tra il prezzo espresso in cifre ed il prezzo espresso in lettere è ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per il Comune.

Nel caso di offerte uguali, si procede ai sensi dell'art. 77 del regio decreto n. 827/1924.

9. AGGIUDICAZIONE.

L'aggiudicazione è subordinata all'accertamento della mancanza di cause ostative a contrarre con la Pubblica Amministrazione o previste dalla vigente normativa "anti-mafia" ed ha effetto solo dopo la stipula del contratto di compravendita e del versamento del corrispettivo previsto nelle condizioni di vendita. Tale contratto di compravendita dovrà essere stipulato entro 3 (tre) mesi dalla data di aggiudicazione.

L'aggiudicatario deve versare il prezzo offerto, dedotto il deposito cauzionale versato

a garanzia dell'offerta, in un'unica soluzione all'atto della stipula del contratto di compravendita. Il ritardo anche di un solo giorno nel versamento del saldo comporta la revoca dell'aggiudicazione e l'incameramento del deposito cauzionale.

10. SPESE.

Tutte le imposte, tasse, onorari, spese notarili ed ogni altra spesa accessoria sono a carico dell'aggiudicatario.

11. RINVIO.

Per quanto non previsto nel presente avviso si applica la normativa di cui al regio decreto n. 827/1924.

12. RICHIESTE CHIARIMENTO.

Eventuali richieste di chiarimento saranno inoltrabili e riscontrabili ai seguenti recapiti: via e-mail all'indirizzo: **favre@dffavvocati.eu**

13. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO.

Il responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 4 della legge 7 agosto 1990, n. 241 è il Segretario Comunale dott. Alberto Rossero.

14. PUBBLICAZIONI.

Il presente avviso è pubblicato sui siti istituzionali del Comune di Pré Saint Didier, dell'Unité des Communes Valdôtaines Valdigne Mont-Blanc e di tutti i Comuni della Regione Autonoma Valle d'Aosta

15. PRIVACY.

Ai sensi del Regolamento UE 679/2016, il trattamento dei dati personali avviene per l'espletamento dei soli adempimenti connessi alla presente procedura.