



COMUNE DI VEZZANO SUL CROSTOLO

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

AREA TERRITORIO E AMBIENTE

Piazza Della Libertà n. 1 - 42030 Vezzano sul Crostolo (RE)
Tel.0522/601962 – Fax0522/601947 - C.F. e P.IVA.00441360351
tecnico@comune.vezzano-sul-crostolo.re.it
vezzanosulcrostolo@cert.provincia.re.it

Prot. 0006933

Vezzano sul Crostolo, **01.09.2025**

Albo n. 410 dal 01.09.2025 al 02.10.2025

BANDO DI VENDITA MEDIANTE ASTA PUBBLICA DI UN IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE POSTO IN VEZZANO SUL CROSTOLO, LOC. MONTALTO, VIA LOLLI 28 (FG. 37 MAPPALE 605)

IL RESPONSABILE DELL'AREA LL.PP. PATRIMONIO E AMBIENTE

Visto il Regolamento Comunale per l'Alienazione dei beni mobili e immobili approvato con Deliberazione di C.C. n. 2 del 21.03.2023 e in esecuzione della Determinazione dell'Area Territorio e Ambiente n. 213 del 27.08.2025 adottata in attuazione della deliberazione di C.C. n. 4 del 28.02.2025 con la quale è stata approvata la nota di aggiornamento al Documento unico di programmazione (DUP) 2025/2027 e della deliberazione di G.C. n. 61 del 21-08-2025

RENDE NOTO

che il giorno **07** del mese di **OTTOBRE** dell'anno **2025 (07.10.2025)** a partire dalle **ore 10,00** presso la Residenza Municipale, dinanzi alla apposita Commissione, avrà luogo l'asta pubblica per la vendita del seguente bene:

ALLOGGIO DI PROPRIETA' COMUNALE POSTO IN VEZZANO SUL CROSTOLO – LOC. MONTALTO VIA FRANCESCO LOLLI n. 28

Descrizione del bene:

Trattasi di immobile ubicato in zona di bellezza panoramica nella frazione di Montalto a Vezzano sul Crostolo, costituito da fabbricato residenziale indipendente tipologia "unifamiliare" e relativa area cortiliva pertinenziale di proprietà esclusiva con superficie pari mq. 1058,00 circa.

Il fabbricato è stato costruito negli anni ' 60 ed è stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria nell'anno 2000. L'area risulta essere classificata residenziale e posta all'interno di un contesto di zona agricola.

L'alloggio è elevato su n. 2 piani: piano seminterrato e piano terra, oltre ad un piano sottotetto non accessibile.

La consistenza dell'unità immobiliare, rispetto allo stato legittimato, secondo quanto analiticamente riportato negli elaborati tecnici a firma del Responsabile dell'Area Territorio e Ambiente del Comune, Ing. Iunior Simone Morani di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n.35 del 04.07.2023, risulta essere la seguente:

- PIANO SEMINTERRATO: n.3 locali ad uso ripostiglio, n.1 locale ad uso dispensa, n.1 locale ad uso cucina con annesso locale per lavaggio stoviglie, n.1 WC con antibagno, n.2 disimpegni e n.1 locale ad uso centrale termica, scala interna di collegamento al piano superiore;

- PIANO TERRA: ingresso, n.1 soggiorno, n.4 camere di cui una dotata di wc interno; n.3 wc con relativi antibagni, n.1 locale doccia con relativo antibagno, scala interna di collegamento al piano inferiore, portico servito da scala esterna a collegamento dell'area cortiliva del piano seminterrato.

L'altezza dei locali è variabile: piano seminterrato da cm. 220 (altezza minima) a cm. 295 (altezza massima); piano terra cm. 303,00.

Individuazione catastale:

Trattasi di immobile adibito ad abitazione, censito al foglio 37 mappale 605, Cat. A3 – classe 2 – consistenza 15 vani - sup. 438 mq.- Rendita euro 852,15.

Si certifica la conformità del bene ai dati catastali.

Si rileva altresì la conformità fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, come da deliberazione di Giunta Comunale n.35 del 04.07.2023.

Confini:

Il lotto su cui insiste l'immobile confina a nord con strada provinciale SP74 (nel tratto denominata Via Lolli), ad est con lotto a destinazione agricola di proprietà privata, a sud con abitazione privata censita al foglio 32 particella 33, a ovest con lotto a destinazione agricola di proprietà privata.

Destinazione urbanistica:

Con deliberazione del Consiglio Comunale n.22 del 19.10.2022 ad oggetto "Approvazione 1^ variante specifica ai sensi degli artt. 32-bis e 33 della L.R. 20/2000 del Piano Strutturale comunale (PSC) ed al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) si è disposta:

- la conversione della destinazione d'uso dell'area in oggetto da "area di attrezzature e spazi collettivi" a "area residenziale";
- la correzione di un'incongruenza cartografica, mediante la quale è stato possibile classificare il lotto in oggetto, in analogia a quanto previsto nel RUE, come area interna al perimetro del territorio urbanizzato procedendo ad una nuova classificazione urbanistica, al fine di permettere anche un uso residenziale, con la possibilità di un minimo ampliamento edificatorio con intervento diretto in quanto già urbanizzato;

Per una ulteriore puntuale individuazione, descrizione e consistenza si rinvia ai contenuti della perizia estimativa predisposta dall'Ing. Iunior Simone Morani, conservata agli atti.

Il bene è libero da persone e non è gravato da vincoli, passività e pesi comunque denominati.

Sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere allo sgombero e smaltimento dei beni e delle attrezzature attualmente presenti nell'immobile.

Il bene è di piena proprietà comunale.

L'immobile risulta già corredato da attestazione di prestazione energetica (APE).

Tiene luogo di attestazione di regolarità edilizia (ARE) quanto indicato nella deliberazione di G.C. n. 35 del 04.07.2023 di attestazione di conformità urbanistica dello stato attuale del fabbricato rispetto allo stato legittimato.

1. DISCIPLINA DI RIFERIMENTO E METODO DI AGGIUDICAZIONE

La procedura di vendita mediante bando pubblico sarà esperita col sistema delle offerte segrete ai sensi degli artt. 73 lettera c), 76 e seguenti del Regolamento sulla contabilità generale dello Stato approvato con R.D. 23.05.1924 n. 827 e successive modificazioni ed integrazioni, ammettendo esclusivamente offerte in aumento rispetto al prezzo posto a base d'asta.

2. IMPORTO A BASE D'ASTA

L'importo a base d'asta, l'aumento minimo ed il deposito cauzionale sono determinati come da distinta sotto riportata:

Imposto a base d'asta	Aumento minimo	Deposito cauzionale
€ 145.798,40	NON RICHIESTO	€ 14.579,84

3. CONDIZIONI DI VENDITA

- L'immobile è venduto a corpo, ex art. 1538 cod. civ., nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i diritti e gli oneri attivi e passivi che ne derivano, con servitù attive e passive, se ed in quanto abbiano diritto di esistere;
- il possesso ed il godimento saranno trasmessi alla parte aggiudicataria all'atto del rogito;
- il rogito traslativo della proprietà sarà stipulato entro 30 giorni dal ricevimento, da parte dell'aggiudicatario, di apposita comunicazione da parte dell'Amministrazione Comunale, espletate le formalità di legge, con contestuale pagamento del prezzo, dedotto il deposito cauzionale;
- l'aggiudicatario sarà tenuto ad indicare, tempestivamente e comunque nei termini che gli saranno comunicati, il notaio individuato per la stipula dell'atto di compravendita, la cui data sarà da concordare con l'Amministrazione comunale; il notaio prescelto dovrà appartenere al foro notarile di Reggio Emilia o province limitrofe;
- tutte le spese inerenti alla vendita e alla consegna dell'immobile saranno a carico della parte aggiudicataria, ad eccezione di quelle espressamente poste a carico dell'Amministrazione comunale.
Inoltre, sono poste a carico di parte aggiudicataria:
 - le spese di accatastamento – pari ad euro 1.050,00;
 - le spese di stima – pari ad euro 1.235,56;
 - le spese di pubblicità – pari ad euro 80,00per le quali viene richiesto il pagamento mediante bonifico bancario presso la tesoreria comunale – BPM BANCA – IBAN IT29X050346642000000009011 entro e non oltre 10 giorni dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione.
Trattandosi di rimborso di spese già sostenute dall'Amministrazione, non sarà possibile richiedere l'emissione di fattura.
- il sopralluogo, per presa visione dei luoghi e piena accettazione dello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile per il quale viene presentata l'offerta, è obbligatorio e potrà essere effettuato:
 - ✓ in autonomia dagli offerenti limitatamente alle parti esterne;
 - ✓ alla presenza di un tecnico comunale, per presa visione anche degli spazi interni, previo appuntamento da concordarsi mediante richiesta a mezzo mail da inviare a: tecnico@comune.vezzano-sul-crostolo.re.it entro e non oltre il 22.09.2025.

4. REQUISITI E MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA E SVOLGIMENTO DELLA STESSA.

Per essere ammesso all'asta pubblica ogni aspirante dovrà presentare, **entro le ore 13,00 del giorno 02 del mese di OTTOBRE dell'anno 2025** a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata o mediante la consegna a mano presso l'ufficio protocollo del Comune di Vezzano sul Crostolo - Piazza della Libertà 1, un plico sigillato con ceralacca o con altro mezzo atto a garantirne la segretezza e la sigillatura e controfirmato sui lembi di chiusura, recante, oltre al nome del mittente e del destinatario, la seguente dicitura: **"Offerta per l'acquisto di immobile di proprietà comunale ubicato in Vezzano S/C, Loc. Montalto, Via Lolli 28 – Asta pubblica del 07.10.2025"**.

Il plico dovrà contenere la seguente documentazione:

- BUSTA A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA
- BUSTA B – OFFERTA ECONOMICA

Entrambe le buste dovranno essere sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura e dovranno riportare il nome del mittente, la dicitura della procedura e l'indicazione della busta ("A" e "B").

In ciascuna delle suddette buste dovranno essere contenuti i documenti di seguito specificati:

BUSTA A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

- 1) Dichiarazione in carta libera del concorrente contenente gli estremi identificativi del partecipante, debitamente sottoscritta dallo stesso, con la quale il soggetto attesta:
 - di accettare espressamente e senza riserva alcuna tutte le condizioni e gli obblighi disciplinati dal bando di gara;
 - di essersi recato sul luogo dove è sito l'immobile oggetto di vendita e di essersi accertato della condizione dello stesso, ritenendolo di proprio gradimento senza eccezioni di sorta;
 - di prendere atto che l'immobile oggetto di alienazione, viene venduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova;
 - di essere a conoscenza che saranno a proprio carico le spese di rogito, l'imposta di registro, le relative volture e trascrizioni, e ogni altra spesa inerente e/o conseguente alla compravendita, come già evidenziate al sopraesteso articolo 3;
 - (per le imprese, le società e le cooperative) autocertificazione ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 come da fac simile allegato (Allegato 1);
 - Per i privati: autocertificazione ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 come da fac simile allegato (Allegato 2);
 - di autorizzare espressamente l'amministrazione al trattamento dei dati personali ai sensi del Regolamento europeo GDPR 679/2016, ai soli fini della partecipazione alla trattativa privata per la quale la dichiarazione è presentata e per gli eventuali procedimenti amministrativi e giurisdizionali conseguenti;
 - di essere consapevole delle responsabilità penali, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, in caso di falsità in atti e dichiarazioni mendaci.

Le predette dichiarazioni possono essere formulate in un'unica dichiarazione contenente tutto quanto indicato nei precedenti punti: l'Amministrazione ha a tal fine provveduto a predisporre un modello di dichiarazione (Allegato A – privati; Allegato B – Imprese) scaricabile sul sito internet istituzionale www.comune.vezzanosulcrostolo.re.it.

- 2) Ricevuta attestante il versamento della cauzione provvisoria di euro 15.347,20 pari al 10% dell'importo a base d'asta, da effettuarsi mediante:
 - bonifico bancario presso BANCO BPM., filiale di Puianello – codice IBAN IT29X050346642000000009011 (allegare quietanza);
 - fidejussione bancaria o assicurativa, con scadenza non inferiore a sei mesi dalla data di scadenza di presentazione delle offerte, con formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'art. 1944 cod.civ. del partecipante alla gara e debitore principale, escutibile a prima e semplice richiesta del Comune a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento.

Si puntualizza a tal fine che il deposito cauzionale prodotto a garanzia dell'offerta ha natura di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 C.C. e sarà considerato in acconto sul prezzo di aggiudicazione all'atto della stipula del contratto, così come specificato all'art.11 comma 4 del regolamento comunale per l'alienazione di beni mobili e immobili.

- 3) Fotocopia di un documento di identità valido di chi ha sottoscritto la dichiarazione di cui al punto 1.

BUSTA B – OFFERTA ECONOMICA

L'offerta segreta, redatta come da "Allegato 3", con apposizione della marca da bollo del valore di € 16,00 indicante in cifre ed in lettere il prezzo offerto, sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante e contenente le generalità complete del concorrente, codice fiscale, eventuale ragione sociale e domicilio.

Sono ammesse offerte per persona da nominare, secondo le modalità di cui all'art. 81 R.D. n. 827/1924.

5. EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE – OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO

La stipula dell'atto di compravendita dovrà essere effettuata mediante atto pubblico a ministero di notaio individuato da parte acquirente, iscritto al foro notarile di Reggio Emilia.

Il prezzo integrale di acquisto dovrà essere pagato presso la Tesoreria Comunale – BANCO BPM., filiale di Puianello in un'unica soluzione, prima della stipula del rogito traslativo della proprietà.

Tutte le spese di rogito, l'imposta di registro, le conseguenti volture e trascrizioni e ogni altra spesa inerente e/o conseguente alla compravendita, nessuna eccettuata od esclusa, sono a carico dell'aggiudicatario; inoltre, saranno a carico di parte aggiudicataria le spese puntualmente quantificate all'art.3 ultimo capoverso.

6. DISPOSIZIONI GENERALI

Lo svolgimento dell'asta pubblica di cui al presente avviso è regolamentata dalle seguenti condizioni e prescrizioni generali:

- oltre il termine previsto per la presentazione delle offerte (ore 13,00 del giorno 02.10.2025) non sarà ritenuta valida altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente;
- non sono ammesse offerte in ribasso sul prezzo a base d'asta né offerte condizionate o contenenti clausole di sorta; in particolare non sono ammesse offerte condizionate o con riserva o comunque contenenti termini destinati a prolungare il tempo per la stipula del contratto;
- l'offerta si considera vincolante per l'offerente ed irrevocabile per 180 giorni dalla sua presentazione;
- L'aggiudicazione sarà effettuata a favore del concorrente che avrà presentato la migliore offerta;
- Nell'eventualità che siano state presentate due o più "migliori offerte" di uguale importo, si procederà a richiedere in sede di gara ai relativi offerenti, ove essi siano presenti all'asta, un'offerta migliorativa in busta chiusa; se risultassero ancora migliori offerte uguali, ovvero nessuno dei migliori offerenti sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procederà mediante estrazione a sorte;
- Qualora l'aggiudicatario non si presenti per la firma del contratto, nel termine indicato dall'Amministrazione Comunale, sarà incamerata la cauzione versata e sarà revocata l'aggiudicazione, con facoltà di procedere o meno ad una successiva aggiudicazione sulla base della graduatoria risultante dalla gara, con riserva di eventuali altri danni causati dall'inadempimento.
- il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del concorrente nel caso lo stesso non giunga a destinazione entro la scadenza del termine fissato per la presentazione dell'offerta;
- si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, purché non pari o inferiore al prezzo fissato a base d'asta;
- l'immobile è alienato ed accettato dall'aggiudicatario a corpo, nello stato di fatto e diritto in cui si trova, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, anche non dichiarate, con le relative accessioni e pertinenze, diritti oneri e canoni etc...;
- saranno a carico dell'aggiudicatario gli oneri di sgombero e smaltimento dei beni e delle attrezzature attualmente presenti nell'immobile;
- in caso di discordanza tra l'importo indicato in cifre e quello indicato in lettere è ritenuto valido quello indicato in lettere;
- non sono altresì ammesse le offerte che recano abrasioni o correzioni nell'indicazione del prezzo offerto;
- la documentazione non in regola con l'imposta di bollo dovrà essere regolarizzata ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 30/12/1982 n. 955.

Ai fini dell'aggiudicazione definitiva, l'Amministrazione comunale si riserva di effettuare controlli e verifiche sulla veridicità delle autocertificazioni prodotte dall'offerente. Resta inteso che la mancata veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e l'eventuale rescissione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, salve comunque le responsabilità penali. L'ente, in tal caso, avrà diritto ad incamerare l'intero deposito cauzionale prestato, salvo il diritto al maggior danno.

Ai concorrenti non aggiudicatari sarà restituito il deposito cauzionale o svincolata la relativa garanzia.

Il presente avviso è consultabile sul sito internet www.comune.vezzanosulcrostolo.re.it, all'albo pretorio on line dell'Ente e sul Burett del 17.09.2025.

Ai sensi dell'art. 5 Legge n. 241/1990 si informa che il Responsabile del procedimento in oggetto è l'Ing. Iunior SIMONE MORANI – Responsabile dell'Area Territorio e Ambiente -Tel. 0522/601914 s.morani@comune.vezzanosulcrostolo.re.it.

Per ulteriori informazioni di carattere amministrativo e tecnico sul bene in vendita, rivolgersi all'Area Territorio e Ambiente (Tel. 0522/601929/601928 – e-mail: tecnico@comune.vezzanosulcrostolo.re.it).

Il concorrente, con la partecipazione, consente il trattamento dei propri dati, anche personali, ai sensi del Regolamento europeo GDPR 679/2016, per tutte le esigenze procedurali.

Allegati:

ALLEGATO 1 – DICHIARAZIONE PRIVATI
ALLEGATO 2 – DICHIARAZIONE IMPRESE
ALLEGATO 3 – MODELLO OFFERTA ECONOMICA
ALLEGATO 4 – PLANIMETRIE CATASTALI
ALLEGATO 5 – RELAZIONE FOTOGRAFICA

Vezzano sul Crostolo il 01.09.2025

**IL RESPONSABILE
AREA TERRITORIO E AMBIENTE**

Ing. Iunior Simone Morani

*Documento informatico firmato digitalmente
ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate,
il quale sostituisce il documento cartaceo*