



AVVISO DI ASTA SU OFFERTA AL PUBBLICO (EX ART. 1336 C.C.)

DI PRELIMINARE DI VENDITA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Federico Tassinari (il “**Notaio Banditore**”), notaio iscritto al Collegio notarile del Distretto di Bologna, con residenza in Imola,

certifica che

con atto autentificato da me notaio in data 15 marzo 2022 n. 72984/47354 di rep., in corso di registrazione, la “**FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO DI IMOLA**”, con sede in Imola (BO), Piazza Matteotti n. 8, codice fiscale 00467050373, iscritta presso il Registro delle Persone Giuridiche tenuto dall’Ufficio territoriale del Governo – Prefettura di Bologna al n. 62, pg. 104, vol. 4 (la “**Fondazione**”), ha offerto, ai sensi dell’art. 1336 c.c. (l’“**Offerta al Pubblico**”), a colui che risulterà aggiudicatario nell’asta di cui al presente bando, la stipula di un contratto preliminare di vendita immobiliare, in forma notarile, a tutte le condizioni in appresso indicate.

L’Offerta al Pubblico costituisce formale proposta contrattuale *in incertam personam*.

Il contratto preliminare di vendita si intenderà concluso con il soggetto individuato in esito all’aggiudicazione, secondo le modalità di cui appresso, in contestualità dell’aggiudicazione; a tal fine è richiesto, a pena di irricevibilità dell’offerta e in contestualità della sua presentazione, che l’offerente esprima, in forma autentica notarile, la propria accettazione della proposta, condizionata all’aggiudicazione e per il prezzo che risulterà in esito alla medesima, senza alcuna ulteriore condizione né riserva.

Il contratto preliminare così formalizzato sarà oggetto delle formalità di registrazione e trascrizione nei RR.II., a cura del Notaio Banditore, a spese dell’aggiudicatario.

Il prezzo d’asta non è stato comunicato al Notaio Banditore, ma è stato indicato su un documento consegnato allo stesso in data odierna, in busta chiusa e sigillata.

La Fondazione ha, pertanto, previsto la possibilità di presentare offerta anche per importo inferiore alla base d’asta, con effetto di proposta contrattuale, non vincolante per la Fondazione medesima, a tutte le condizioni indicate nel bando di gara che segue.

BANDO DI GARA

Il giorno 31 maggio 2022, alle ore 10.00, dinanzi al notaio Federico Tassinari, nel suo ufficio in Imola, Via Quarto n. 4, avrà luogo l’apertura e la lettura delle buste contenenti le offerte irrevocabili d’acquisto secondo le modalità di seguito esposte:

Prezzo base d’asta: sarà indicato su un documento consegnato al Notaio Banditore in busta chiusa e sigillata.

Deposito cauzionale EUR 20.000,00 (ventimila/00)

Deposito per spese e onorari EUR 7.000,00 (settemila/00)

a) DESCRIZIONE DEI BENI

- complesso immobiliare denominato "Villa Bubani" posto in Comune di Imola (BO), via Santa Lucia n. 3 e n. 5, costituito da un fabbricato da cielo a terra a uso civile abitazione al piano terra e al piano primo con corte pertinenziale esclusiva e altro fabbricato in separato corpo a uso rimessa e servizi al piano terra e primo, il tutto distinto al Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:

Foglio 154,

particella 28, via Santa Lucia n. 3, piano T, cat. A/8, cl. 1, vani 12,5, superficie catastale totale mq 309, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 300, rendita euro 1.743,04, **con particella 135, sub. 1, graffiati alla precedente particella;**

particella 135, sub. 4, via Santa Lucia n. 5, piano T, cat. C/6, cl. 3, mq 32, superficie catastale totale escluse mq 32, rendita euro 138,82;

particella 135, sub. 5, via Santa Lucia n. 5, piano T-1, cat. C/2, cl. 3, mq 96, superficie catastale totale mq 116, rendita euro 89,24,

confina con: predetta via, ragioni comuni e unità similari.

Per una migliore identificazione dell'immobile sopra descritto, si fa espresso riferimento:

- anche ai fini del citato art. 29, comma 1 *bis*, primo periodo, l. n. 52 del 1985, alle planimetrie depositate in catasto che, in copia fotostatica, che si allegano al presente documento **sub A**);

- all'estratto di mappa catastale che, in copia fotostatica, previa illustrazione, si allega al presente documento **sub B**).

L'area circostante e sottostante l'immobile in oggetto è distinta al Terreni del Comune di Imola al foglio 154:

- **particella 28**, ENTE URBANO, mq 1.432;

- **particella 135**, ENTE URBANO, mq 105.

Confina con le particelle 360, 362 et 361 del medesimo foglio 154.

La Fondazione dichiara, e l'aggiudicatario, con l'accettazione dell'Offerta al Pubblico, prende atto e accetta, che:

1) la stipula del contratto definitivo di vendita potrà essere eseguita unicamente in presenza dell'autorizzazione ai sensi dell'art. 56, comma 1, lett. b), d.lgs. n. 42 del 2004;

2) ai sensi del citato d.lgs., nel contratto definitivo di vendita saranno riportate le prescrizioni e condizioni contenute nel decreto di autorizzazione, le quali costituiranno altrettante obbligazioni a carico della Parte Promissaria Acquirente, il cui inadempimento potrà comportare la risoluzione di diritto del contratto definitivo di vendita, secondo quanto disposto dall'art. 1456 cod. civ.;

3) in ogni caso, gli effetti dell'atto definitivo di vendita saranno sospensivamente condizionati al mancato esercizio della prelazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività culturali, della Regione o altro ente pubblico territoriale compe-

tente, così come previsto dagli artt. 60 ss. d.lgs. n. 42 del 2004 e decorreranno dalla data di accertamento in forma pubblica dell'avveramento di tale evento.

A tale effetto la Fondazione si impegna fin d'ora a incaricare il notaio rogante il contratto definitivo di trasferimento di notificare nei termini di legge alla competente Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici, l'atto definitivo di vendita unitamente alla denuncia contenente gli elementi richiesti dall'art. 59, comma 4, punti a), b), c) e d), d.lgs. n. 42 del 2004.

Agli effetti della denuncia di cui sopra e delle eventuali comunicazioni conseguenti, le parti eleggeranno domicilio presso lo studio dello stesso notaio rogante.

Ai sensi degli artt. 59 ss. d.lgs. n. 42 del 2004 la Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici darà comunicazione alla Regione e agli altri enti pubblici territoriali nel cui ambito si trova il bene in oggetto, al fine dell'esercizio del diritto di prelazione a essi spettante ai sensi del precitato d.lgs. n. 42 del 2004; la prelazione potrà essere esercitata dagli Enti aventi diritto nel termine di sessanta giorni dal ricevimento della denuncia, ovvero, nel caso in cui la denuncia sia stata omessa o notificata tardivamente oppure risulti incompleta, nel termine di centottanta giorni dal ricevimento della denuncia tardiva o dall'acquisizione di tutti gli elementi costitutivi della stessa, così come previsto dall'art. 61, comma 2, del più volte citato, d.lgs. n. 42 del 2004.

La Fondazione e l'aggiudicatario saranno obbligati reciprocamente ad addivenire alla stipulazione dell'atto che accerti l'avveramento della predetta condizione sospensiva ovvero il suo mancato verificarsi nei quindici giorni successivi all'evento medesimo.

b) CONDIZIONI DI VENDITA

A seguito dell'aggiudicazione si determinerà il perfezionamento del contratto preliminare di cui all'Offerta al Pubblico, per effetto dell'incontro della proposta del promittente venditore (di cui all'Offerta al Pubblico medesima) con l'accettazione del promissario acquirente, come individuato a seguito dell'esperimento dell'asta notarile secondo le risultanze del verbale di aggiudicazione, per il prezzo finale di aggiudicazione; in sede di aggiudicazione, la somma depositata a titolo di cauzione dovrà essere integrata di un'ulteriore somma pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione, da imputarsi contestualmente e unitamente alla cauzione stessa a caparra confirmatoria infruttifera.

Per tutte le comunicazioni relative al perfezionamento del contratto preliminare le parti eleggono domicilio presso lo studio del Notaio Banditore.

Il Notaio Banditore provvederà, a cure e spese dell'aggiudicatario, alla registrazione e trascrizione nei RR.II del contratto preliminare notarile così perfezionato.

La vendita avverrà sulla base di quanto dichiarato dalla Fondazione nell'Offerta al Pubblico e, quindi:

- con tutti gli annessi e connessi, usi, ragioni e azioni inerenti all'immobile in oggetto, nello stato di fatto in cui si trova;
- senza garanzia di buon funzionamento degli impianti e della loro conformità alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione;
- a corpo e non a misura, e quindi le eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- con tutte le garanzie di legge, specie per evizioni e per la libertà da censi, livelli, canoni, pesi, vincoli, gravami, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, a eccezione del sopra citato vincolo;
- con la garanzia che la situazione urbanistica è quella risultante dall'Offerta al Pubblico.

Fermo quanto previsto nel presente documento e nell'Offerta al Pubblico, gli effetti traslativi decorreranno dalla sottoscrizione dell'atto di accertamento del mancato esercizio della prelazione da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici e degli altri Enti preposti, che sarà stipulato a ministero del Notaio Banditore, previo contestuale pagamento del saldo prezzo e versamento dell'eventuale ulteriore fondo spese per imposte, onorari e accessori, come determinato dal Notaio Banditore medesimo.

Il contratto definitivo di vendita dovrà essere stipulato in forma notarile solo dopo il rilascio dell'autorizzazione alla stipula, ai sensi dell'art. 56, comma 1, lett. b), d.lgs. n. 42 del 2004 ed entro 30 (trenta) giorni dall'ottenimento della stessa, termine prorogabile soltanto di comune accordo tra le parti.

Il mancato rilascio della citata autorizzazione entro 3 (tre) anni dalla trascrizione del contratto preliminare di vendita determinerà la risoluzione *ipso iure* di quest'ultimo, con obbligo a carico della Fondazione di restituire al promissario acquirente quanto eventualmente percepito a titolo di prezzo.

Con la precisazione che le somme dovute a titolo di restituzione del prezzo dovranno considerarsi infruttifere.

Tutte le imposte, spese e onorari notarili relativi al verbale di aggiudicazione, alla registrazione e trascrizione nei RR.II del contratto preliminare, all'atto definitivo di vendita e all'atto di accertamento del mancato esercizio della prelazione da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici e degli altri Enti preposti verranno posti a carico dall'aggiudicatario.

In deroga a quanto sopra, tutte le imposte, spese e onorari notarili relativi all'eventuale atto di accertamento della condizione risolutiva per mancata autorizzazione ex art. 56 d.lgs. n. 42 del 2004 sono a carico di entrambe le parti in misura uguale tra loro.

c) MODALITA' DI PRESENTAZIONE E FORMALIZZAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Per partecipare alla gara, l'offerente, personalmente o a mezzo di procuratore speciale munito di procura in forma notarile, dovrà recarsi, entro le ore 12 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio Banditore, in Imola, via Quarto n. 4 e previo appuntamento.

Farà carico agli offerenti dimostrare:

- la loro identità personale mediante esibizione di documenti di identità in corso di validità;
- i poteri di firma in caso di offerta per conto di società o ente, mediante esibizione di idonea documentazione in originale o in estratto autentico o copia autentica.

È richiesto, a pena di irricevibilità dell'offerta, che l'offerente esprima in contestualità della sua presentazione, in forma autentica notarile, la propria accettazione della proposta contenuta nell'Offerta al Pubblico, condizionata all'aggiudicazione, e per il prezzo che risulterà in esito alla medesima, senza alcuna ulteriore condizione né riserva.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nel presente bando, nell'Offerta al Pubblico e negli altri documenti allegati, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita contenute nell'Offerta al Pubblico.

L'offerta per l'acquisto dovrà contenere:

- 1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico e indirizzo e-mail dell'offerente-persona fisica (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge), estratto dell'atto di matrimonio;
- 2) ragione o denominazione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, recapito telefonico e indirizzo e-mail o PEC dell'offerente-persona giuridica;
- 3) sommaria descrizione del bene immobile per il quale l'offerta è presentata;
- 4) l'indicazione del prezzo offerto;
- 5) le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste.

È ammessa l'offerta per persona da nominare, ma, in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà indispensabile depositare presso il Notaio Banditore, nei 3 (tre) giorni successivi all'aggiudicazione, in originale o copia autentica, la procura notarile di data anteriore a quella fissata per l'incanto, rilasciata dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta; l'aggiudicazione altrimenti diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito:

- della cauzione di euro 20.000,00 (ventimila/00) a mezzo di assegno circolare

- non trasferibile intestato a “Fondazione Cassa di Risparmio di Imola”;
- della somma di euro 7.000,00 (settemila/00) quale deposito per spese e onorari, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato allo “Studio Notarile Tassinari & Damascelli”;
- dell’acceptazione, in forma autentica notarile, della proposta contenuta nell’Offerta al Pubblico, condizionata all’aggiudicazione e per il prezzo che risulterà in esito alla medesima, senza alcuna ulteriore condizione né riserva.

d) MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

Il Notaio Banditore procederà all’apertura e alla lettura delle offerte economiche pervenute nel suo studio in Imola, via Quarto n. 4, nel giorno e nell’ora sopra indicati.

In quella sede saranno altresì presenti il Presidente del Consiglio di Amministrazione della Fondazione o un suo procuratore speciale all’uopo nominato, e un rappresentante del Collegio dei Revisori.

Salvo diversa volontà espressa in quella sede dal Presidente del Consiglio di Amministrazione della Fondazione, non si procederà in quella seduta all’apertura della busta contenente il prezzo a base d’asta.

Pertanto, su espressa indicazione data nella medesima seduta dal Presidente del Consiglio di Amministrazione della Fondazione:

1. in caso di offerte di importo pari o superiore alla base d’asta:

- 1.a) in caso di unica offerta: si procederà alla aggiudicazione;
- 1.b) in caso di due o più offerenti: il Notaio Banditore inviterà i due offerenti che hanno proposto il prezzo migliore a far pervenire, entro il termine stabilito nella medesima seduta, una ulteriore offerta migliorativa, con la precisazione che le proposte originarie sono vincolanti per gli offerenti, anche in assenza di rilancio. Solo in caso di parità tra le offerte più alte si procederà, allo stesso modo, fino ad ottenere il prezzo più elevato. Ove nessuno di coloro che hanno presentato l’offerta più alta intenda partecipare alla suddetta gara, la partecipazione sarà aggiudicata all’offerta più alta presentata per prima.

2. in caso di offerte di importo inferiore alla base d’asta, la Fondazione deciderà alternativamente e a sua insindacabile discrezione, entro il termine che sarà stabilito nella medesima seduta, se:

- 2.a) concludere la gara senza aggiudicazione del bene, ovvero
- 2.b) procedere all’aggiudicazione del bene secondo le modalità descritte ai precedenti punti 1.a) e 1.b).

Maggiori informazioni possono essere reperite contattando lo Studio Notarile Tassinari & Damascelli o la Fondazione e consultando il sito internet della Fondazione www.fondazionekrimola.it

Previo appuntamento sarà possibile la visita del bene posto in vendita e la consultazione della relativa documentazione, contattando direttamente la Fondazione.

Il presente avviso d'asta, o bando di gara, sarà pubblicato sulla stampa locale, su QN Quotidiano Nazionale, su Repubblica BO e Corriere BO ed eventualmente altre testate, oltre che sul sito *internet* della Fondazione.

Imola, il giorno 16 marzo 2022

FEDERICO TASSINARI



