



**COMUNE DI CIVITAVECCHIA**  
città metropolitana di **Roma Capitale**  
**Servizio 5 Edilizia e Urbanistica, Patrimonio e Demanio - Sezione: Patrimonio e Demanio**

**BANDO PUBBLICO DI VENDITA ALL'ASTA DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA'  
COMUNALE**

---

*IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO PATRIMONIO*

In conformità alle disposizioni dell'art. 73, c. 1, lett. c) e dell'art. 76 del R.D. 23/05/1924, n.827

In esecuzione:

- della Deliberazione n. 33 del 26.03.2018, il Consiglio Comunale ha approvato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 del D.Lgs. n° 112/08, convertito in Legge n° 133/08, il *Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2017-2019*;
- della deliberazione di Consiglio Comunale n.35 del 26/03/2018 è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2018/2020;
- della deliberazione di Consiglio Comunale n.37 del 30/03/2018 è stato approvato il bilancio di previsione 2018/2020;
- della Determinazione Dirigenziale n° 1905 del 22/10/2018

**RENDE NOTO**

- che il Comune di Civitavecchia, **in data** \_\_\_\_\_, con inizio alle ore 10.00, presso l'aula Cutuli, sita al piano primo del Palazzo Comunale, Piazzale Guglielmotti n. 7, davanti al Presidente di Commissione a ciò delegato, avrà luogo **l'asta pubblica ad incanto** per la vendita dei seguenti beni immobili, di proprietà, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'approvazione del presente avviso, mediante procedura da esperirsi con il metodo delle offerte segrete da confrontare con il prezzo posto a base d'asta (ex art. 73, comma 1 lett. c), del R.D. 23/5/1924, n. 827, con il criterio dell'aggiudicazione della migliore offerta.

**LOTTO 1)**

Comune di Civitavecchia, **VIA A. MONTANUCCI N. 67**

**Edificio** di vecchia edificazione, in zona semicentrale, presenta l'aspetto architettonico di un piccolo casale in muratura, sviluppato per due piani fuori terra, dotato di area cortilizia, cui si accede da passo carrabile su via Montanucci. Altezza complessiva di ml. 8 circa. Copertura a tetto con manto in tegole.

Caratteristiche costruttive: pavimenti in monocottura; soffitto con tavolato in legno in buono stato; la scala di collegamento presenta gradini in marmo; impianto elettrico con canaletta esterna; infissi in legno e persiane alla romana

**Identificazione catastale** - Catasto Fabbricati del Comune di Civitavecchia : F.gl 24 p.lla 30 cat. A/4 , cl. 1, vani 5 - Superficie mq 166 (mq.48 p.t. + mq.48 p.p + mq.70 area cortilizia)

Destinazione d'uso – residenziale

Stato locativo: libero

Prezzo al valore minimo d'asta €= 153.000,00 (centocinquantatremila/00)

**LOTTO 2)**

Comune di Civitavecchia, **VIA SAN LEONARDO NN. 19/21 e VIA DORIA NN. 12/14**

Locali commerciali utilizzati secondo una configurazione unitaria che vede l'accorpamento delle unità fg.22 p.lla 237 sub 6/7.

I Locali hanno forma regolare assimilabile ad un quadrato della consistenza di mq 65, inseriti in un edificio realizzato con struttura portante verticale in muratura e solai di tipo misto; pavimentazione in marmette

Inquadramento territoriale // ubicato all'interno del centro storico.

I **locali commerciali** sono utilizzati secondo una configurazione unitaria che vede l'accorpamento delle unità fg.22 p.lla 237 sub 9/10 (via Doria n.12/14) e sub 6/7 (via S. Leonardo n.19/21). Le due porzioni sono collegate tra loro da uno stretto passaggio che corre tra il vano scala di Via Doria 16, ed il cortile interno. Su tale corridoio si apre l'accesso ad un piccolo servizio igienico realizzato utilizzando una sporgenza nel cortile.

Le due porzioni hanno entrambe forma regolare assimilabile ad un quadrato, ed inserite in un edificio realizzato con struttura portante verticale in muratura e solai di tipo misto; pavimentazione in marmette.

I locali commerciale sono adibiti uso negozio al dettaglio della consistenza di mq 65, entrambi ubicati all'interno del centro storico.

Destinazione d'uso - commerciale

Stato locativo: locati ad un unico soggetto

Contratto di locazione - scadenza 31/12/2014

Esercizio del diritto di prelazione

Prezzo al valore minimo d'asta : € 151.725,00 cad =151.725,00 +151.725,00= € 303.450,00

(trecentotremilaquattrocentocinquanta/00)

### **LOTTO 3)**

Comune di Civitavecchia, **VIA DORIA N.16**

**Unità immobiliare** posta al 1° piano di un edificio di nr. 4 piani fuori terra, non servito da ascensore. Il piano terra è interamente impegnato da locali commerciali.

L'immobile presenta pianta rettangolare e conformazione regolare dei vari ambienti, è servita da due ingressi al pianerottolo condominiale, uno dei quali immette attualmente ad una unica stanza separata dal resto dell'appartamento per la chiusura della porta interna di collegamento. I due accessi costituiscono una agevole potenziale frazionabilità del bene. E' presente un solo servizio igienico. Caratteristiche costruttive: edificio realizzato con struttura portante verticale in muratura e solai di tipo misto; prospetti intonacati e tinteggiati fino alla quota del 1° solaio; pavimentazione in marmette 20 x 20, pareti a tinte lavabili, rivestimento servizio igienico in maiolica, infissi in legno, riscaldamento elettrico.

**Identificazione catastale** - Catasto Fabbricati del Comune di Civitavecchia al foglio 22 p.lla 237 sub 17, A/10, mq 130

Stato locativo: occupato servizio veterinario Azienda ASL RMF.

Destinazione d'uso: ufficio

Prezzo al valore minimo d'asta € 187.850,00 (centottantasettemilaottocentocinquanta/00)

### **LOTTO 4)**

Comune di Civitavecchia **Via DEI VILLANOVIANI,**

**Unità immobiliare** identificata al catasto F.gl 23, p.lla 1050, sub. 31, cat. A/10

Inquadramento territoriale: l'immobile ricade in zona semicentrale a carattere residenziale. Il locale è ubicato al piano terra, di un più ampio edificio, composto di due vani + ingresso e bagno.

Stato manutentivo: buono

Consistenza locale mq 40

Caratteristiche costruttive: c.a.

Stato locativo: libero

Destinazione d'uso: ufficio

Prezzo al valore minimo d'asta € 120.000,00 (centoventimila/00).

### **LOTTO 5)**

Comune di Civitavecchia **Via BASTIONI n.8**

identificato al catasto al Fg 22, p.lla 82, cat. A/4, cl. 2, vani 2,5.

**Immobile** : ricade all'interno del centro storico. L'edificio è costituito da un locale al piano terreno, a pianta trapezia, dotato di servizio igienico e da un sovrastante locale di uguale sagoma al quale si accede solo tramite scala esterna scoperta posta nella contigua area cortilizia. Prospetti esterni intonacati e tinteggiati.

Stato manutentivo: mediocre.

Consistenza sup. mq 70 (sup. coperta 64.90 + area esterna 4.60)

Caratteristiche costruttive: struttura in muratura con solaio in ferro

Destinazione d'uso – residenziale

Stato locativo: libero

Prezzo al valore minimo d'asta € 110.000,00 (centodiecimila/00).

-----

Per la documentazione amministrativa e gli elaborati tecnici di ciascun immobile occorre riferirsi agli atti depositati presso l'Ufficio Patrimonio Immobiliare Parco della Resistenza – 00053 Civitavecchia, tel. 0766/590302 – pec : [comune.civitavecchia@legalmail.it](mailto:comune.civitavecchia@legalmail.it)

### MODALITA' DI GARA

- La vendita verrà effettuata secondo il metodo del pubblico incanto previsto e disciplinato dall'art. 73, comma 1, lettera c) e dell'art 76 del R.D. 23/5/1924 n. 827, mediante il criterio dell'aggiudicazione della migliore offerta espressa in aumento della base d'asta;
- L'asta è effettuata per singoli lotti composti da un'unica unità immobiliare comprensiva di eventuali pertinenze ed accessori. Le modalità di svolgimento e di partecipazione all'asta sono regolamentate dal presente bando d'asta, nonché dai relativi allegati che i partecipanti sono tenuti a conoscere preventivamente alla presentazione dell'offerta.
- Ogni offerente, per poter essere ammesso all'incanto, dovrà, **pena l'esclusione**, depositare presso l'ufficio protocollo del comune (Piazzale Guglielmotti 7 Civitavecchia) **entro le ore 12,00 del giorno 30/11/2018, ad eccezione del sabato**, a mezzo del servizio postale (posta celere compresa) o tramite agenzie di recapito autorizzate o a mano, la domanda di partecipazione;

Il plico, fatto pervenire con le modalità e secondo i termini sopra specificati, dovrà, a pena di esclusione, recare sull'esterno le generalità e l'indirizzo del mittente, nonché la dicitura **“Asta pubblica del ..... OFFERTA LOTTO .....; tale plico dovrà contenere due buste chiuse recanti “BUSTA “A” DOCUMENTI”, “BUSTA “B” OFFERTA”**

1. la busta “A” dovrà contenere:

- l'espressa dichiarazione di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a proprio carico non sono in corso procedure per nessuno di tali stati, nonché l'assenza di carichi pendenti ovvero di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre;
- autocertificazione antimafia attestante che nei propri confronti non sussistono le cause di divieto, di decadenza o di sospensione previste dall'art. 10 della L. n. 575 del 1965;
- Qualora l'offerta venga presentata per conto di ditte individuali o società, oltre alle dichiarazioni di cui ai punti precedenti, si devono esibire i documenti comprovanti la rappresentanza legale del partecipante all'asta e quelli comprovanti che nei confronti della ditta o società non penda alcuna procedura fallimentare o di liquidazione;
- il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, ed il recapito telefonico del soggetto che presenta l'offerta, nonché la qualifica per rappresentare la società, l'indicazione della ragione sociale della società, indirizzo e P.I della stessa;
- originale del Certificato Camerale con allegata prova del conferimento dei poteri di rappresentanza della società
- fotocopia documento di identità

2. la busta "B", debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, dovrà contenere:

- offerta in bollo da € 16,00, **redatta conformemente all'apposito modello predisposto dall'Amministrazione e debitamente firmata in calce pena l'esclusione**, contenente il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- **l'indicazione del prezzo offerto che dovrà essere almeno pari al prezzo posto a base d'asta;**
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dei locali e della perizia di stima;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle condizioni di vendita e di accettarne il contenuto;
- **cauzione mediante un assegno circolare non trasferibile intestato a "Comune di Civitavecchia", di importo pari al 10% del prezzo base d'asta**
- fotocopia documento di identità

### MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA

- Il giorno prefissato, il presidente della Commissione all'uopo nominata dal competente Dirigente, aperti i plichi ricevuti, verificata la regolarità formale dei plichi, nonché riscontrata la documentazione ricevuta con la BUSTA "A" e, lette le offerte contenute nelle busta "B", aggiudica provvisoriamente il contratto a colui che ha presentato l'offerta più vantaggiosa e il cui prezzo sia migliore o almeno pari a quello fissato nell'avviso d'asta.
- Se non sono state presentate offerte, l'asta è dichiarata deserta;
- L'Amministrazione si riserva di aggiudicare la vendita anche in presenza di una unica offerta qualora risulti valida;
- Nel caso che due o più concorrenti, presenti all'asta, facciano la stessa offerta ed essa sia accettabile, si procede nella medesima adunanza ad una licitazione fra essi soli, a partiti segreti. Questi ultimi formuleranno una nuova offerta, in aumento rispetto alla precedente di almeno € 500,00, su un foglio in carta semplice datato e sottoscritto, da inserirsi all'interno di una busta chiusa. Consegnate le buste al Presidente della Commissione, quest'ultimo procederà all'apertura delle medesime. Colui che risulta migliore offerente è dichiarato aggiudicatario.
- Ove nessuno di coloro che hanno presentato offerte uguali sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, o le nuove offerte risultino nuovamente di pari importo, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio nella medesima seduta;
- A conclusione delle procedure di cui sopra, verrà redatto apposito Verbale; nel caso si possa procedere con l'aggiudicazione provvisoria, la stessa diverrà definitiva solo con l'approvazione del relativo verbale da parte del competente dirigente;
- Il dirigente preposto, prima di procedere all'aggiudicazione definitiva, provvederà a richiedere, tramite racc a/r, ai **legittimi conduttori e/o occupanti in regola con il pagamento dei canoni di locazione e dell'indennità di occupazione, a saldo** per ogni residua debenza e/o qualsiasi onere ancora dovuto all'ente Comunale, entro il termine massimo di 30 gg dalla notifica della comunicazione dell'aggiudicazione, di esercitare il diritto di prelazione nella vendita al miglior prezzo di aggiudicazione raggiunto in sede d'asta;
- Il **legittimo conduttore e/o occupante in regola con il pagamento dei canoni di locazione e dell'indennità di occupazione** potrà essere preferito offrendo nei termini di cui sopra, un importo almeno pari a quello corrispondente la migliore offerta ricevuta e ritenuta valida in sede di gara, ovvero, nel caso l'asta sia andata deserta, corrispondente il prezzo posto a base d'asta; in tal caso il legittimo occupante diverrà l'aggiudicatario definitivo del bene;
- L'aggiudicatario è tenuto al pagamento delle spese, oneri, imposte e tasse comunque denominate derivanti dall'acquisto del bene, ivi compreso il compenso spettante al notaio.

- L'aggiudicatario è tenuto al pagamento delle spese per la liberazione dell'immobile se questo al momento dell'aggiudicazione è occupato da terzi senza titolo.
- L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e le spese di istruttoria pari ad € 180,00 dovranno essere versati al momento del rogito notarile mediante separati assegni bancari circolari non trasferibili intestati a "Comune di Civitavecchia"; **non e' prevista alcuna possibilità di dilazione del pagamento;**
- In caso di mancata stipulazione del contratto per causa imputabile all'aggiudicatario, l'Ente fermo restando ogni possibile richiesta di risarcimento del danno, tratterà senza alcuna formalità il deposito cauzionale del primo classificato e procederà all'aggiudicazione a favore del concorrente secondo classificato, a condizione che questo sia disponibile ad offrire lo stesso prezzo risultato originariamente come migliore.
- Agli altri offerenti che non diverranno aggiudicatari, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura della gara;

### CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. **La vendita è a corpo e non a misura.** Non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo per eventuali differenze di misura, per qualunque materiale errore nella descrizione dell'immobile posto in vendita, nelle indicazioni della superficie, dei confini, numeri di mappa, e per qualunque differenza. L'amministrazione non assume altra obbligazione o garanzia, se non per il fatto di sofferta evizione, nel qual caso il compenso spettante al compratore sarà limitato al puro rimborso del prezzo corrisposto in sede di gara. A tal fine l'Amministrazione invita gli acquirenti a prender visione dei locali posti in vendita prima di procedere con le proprie offerte di acquisto.
- se l'immobile al momento dell'aggiudicazione è occupato da terzi senza titolo, la liberazione dello stesso sarà effettuata a cura e spese dell'aggiudicatario sollevando il Comune da ogni responsabilità;
- se l'immobile al momento dell'aggiudicazione è locato a terzi, l'aggiudicatario dovrà rispettare la scadenza e termini del contratto di locazione;
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, saranno a carico dell'aggiudicatario;
- **l'aggiudicatario dovrà stipulare l'atto di trasferimento inderogabilmente entro 30 gg. dalla notifica dell'aggiudicazione definitiva**, presso un notaio scelto dall'aggiudicatario, ed i relativi oneri saranno a suo totale carico;
- nel caso di mancata stipula dell'atto senza giustificato e comprovato motivo, ovvero nel caso mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione del bene, l'Amministrazione procederà alla revoca dell'aggiudicazione ed all'incameramento del deposito cauzionale; in tale caso si procederà all'aggiudicazione del bene all'offerente che abbia fatto l'offerta valida più elevata che segue;
- la documentazione di gara sarà disponibile per la consultazione presso l'ufficio Patrimonio sito al secondo piano del Palazzetto adiacente al Parco della Resistenza, unitamente al presente documento;
- L'esclusione dalla gara sarà determinata dalla incompletezza o mancanza di uno dei documenti richiesti, dal mancato pervenire delle offerte nei termini stabiliti e qualora l'offerta non venga contenuta all'interno di apposita busta così come meglio specificato al punto 1. di cui sopra.

### AVVERTENZE

- Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo il plico stesso non giunga a destinazione in tempo utile non sarà preso in considerazione; faranno fede unicamente la data e l'ora di arrivo del plico all'Ufficio Protocollo del Comune.
- l'Amministrazione si riserva, a suo insindacabile giudizio, di sospendere, modificare o revocare la procedura di vendita dandone avviso nell'albo pretorio fino a 7 giorni prima dell'incanto.
- l'Amministrazione procederà a termini di Codice Penale contro chiunque, con violenza o minaccia, con doni, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisse o turbasse la gara, ovvero ne allontanasse

gli offerenti e contro chiunque si astenesse dal concorrere per denaro o per altra utilità a lui o ad altri data o promessa.

- Tutti i dati personali di cui il Comune venga in possesso in occasione del presente procedimento verranno trattati nel rispetto del D.Lgs. 196/2003. La presentazione dell'offerta implica il consenso al trattamento dei dati personali, compresi eventuali dati sensibili come dichiarati, a cura del personale assegnato all'ufficio preposto alla conservazione delle domande ad all'utilizzo degli stessi per lo svolgimento della procedura stessa.
- il responsabile del procedimento è il Dott. Arch. Lucio Contardi e potrà essere contattato ai numeri 0766/590032 oppure all'indirizzo di posta elettronica [lucio.contardi@comune.civitavecchia.rm.it](mailto:lucio.contardi@comune.civitavecchia.rm.it) o [comune.civitavecchia@legalmail.it](mailto:comune.civitavecchia@legalmail.it).

Il Dirigente  
F.to *Arch. Lucio Contardi*