

Comune di Baveno (Verbano Cusio Ossola)

**AVVISO ASTA PUBBLICA VENDITA DI ABITAZIONE UNIFAMILIARE
DENOMINATA "CASA FALCIOLA" IN LOC. RONCARO VIA PANORAMICA, 27/29.
SCADENZA LUGLIO 2023**

Si rende noto che in esecuzione a deliberazione di Giunta Comunale n. 78 del 30/03/2023, il giorno di

**lunedì 17 LUGLIO 2023
alle ore 12,00**

presso la sala giunta del palazzo municipale, sito in piazza Dante Alighieri 14, avanti alla commissione di gara appositamente costituita si procederà alla vendita dei sotto indicati immobili.

1. AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE

Comune di Baveno, piazza Dante Alighieri 14, 28831 BAVENO – punto di riferimento: Ufficio Tecnico Comunale – tel. 0323/912320 – 912321 – 912354; tecnico@comune.baveno.vb.it

2. PROCEDURA DI GARA

Asta pubblica con il sistema delle offerte segrete, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, ai sensi dell'art. 73 - lettera c) e dell'art. 76 – comma 2 del R.D. 23/05/1924, n. 827 di approvazione del “Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato”, nonché del vigente Regolamento Comunale di Alienazione degli Immobili Disponibili del Patrimonio del Comune di Baveno, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 04/09/2014.

3. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'asta si terrà con il sistema delle offerte segrete, che non potranno essere inferiori al prezzo a base d'asta così determinato:

n. 1 ABITAZIONE UNIFAMILIARE denominata “CASA FALCIOLA” IN LOC. RONCARO - VIA PANORAMICA 27/29 identificata al C.F. del Comune di Baveno al foglio 25 – mappale 459 (casa indipendente con cortile pertinenziale nel quale trovasi ripostiglio in corpo di fabbrica separato)

€ 227.000,00 (euro duecentoventisettemila/00)

L'aggiudicazione verrà effettuata a favore dell'offerta che presenti il massimo rialzo sul prezzo a base d'asta.

4. OGGETTO DELL'ASTA PUBBLICA

L'immobile in argomento, sito nel centro storico del borgo della località di Roncaro, in via Panoramica 27/29, è distinto sia al C.T. che al C.F. del Comune di Baveno al foglio 25 - mappale 459 – subalterno -; si compone di un fabbricato indipendente elevato per n°3 piani f.t. ed è dotato di cortile di esclusiva pertinenza ove trovasi ripostiglio in corpo di fabbrica separato ed elevato per n°2 p.f.t.

Il fabbricato affaccia sulla via Panoramica a Ovest e a Sud mentre a Est sulla pittoresca via Saclusa.

Sempre sul lato Est è posta in aderenza un'abitazione di proprietà di terzi elevata per n°2 p.f.t.; a Nord è infine posto il giardino di esclusiva pertinenza ove trova affaccio completo il prospetto del fabbricato in oggetto.

E' presente un'area esterna di esclusiva pertinenza, adibita a giardino, su cui si affacciano entrambi i fabbricati. Tale area presenta una sup. di circa mq 120,00 ed è accessibile anche dalla prospiciente via Saclusa tramite una scalinata.

Nessun locale è dotato di impianto di riscaldamento.

L'edificio è collocato nel centro storico della località di Roncaro, in posizione panoramica, ed è pedonalmente collegato alla S.S. 33 del Sempione attraverso la via Saclusa e via Roncaro, che dunque scendono "a lago" in prossimità della spiaggia antistante l'Hotel Lido Palace, raggiungibile a piedi in cinque minuti.

Il fabbricato principale, dopo il 2012, ha ricevuto solo interventi di minuta manutenzione. Il fabbricato accessorio, nel 2021, in occasione della ristrutturazione dell'adiacente edificio (in aderenza) di cui al mappale n°149, ha ricevuto un concomitante intervento di ordinaria manutenzione in facciata (agli intonaci e balcone in legno) e al tetto (nuove lattonerie e ripassatura manto in tegole).

4.1 Principali dati dimensionali immobile

Il fabbricato principale è così composto:

- al **Piano Terreno** (Sup. Lorda mq 75,00, scale escluse) da
- tinello/sala pranzo di mq 17,60
- soggiorno di mq 21,10
- angolo cottura di mq 7,00

i tre locali sono tutti tra loro collegati;

è presente scala esterna che sotto le prime 2 rampe racchiude un piccolo ripostiglio con lavabo, mentre allo "sbarco" del primo pianerottolo (intermedio) è posto un bagno di mq 3,00;

- al **Piano Primo** (Sup. Lorda mq 75,00, scale escluse) da
- camera "1" di mq 18,00
- camera "2" di mq 21,50
- ripostiglio di mq 7,00

i tre locali sono separati;

e presente balcone di collegamento esterno con la scala che allo "sbarco" del secondo pianerottolo (intermedio) da accesso ad un bagno di mq 2,70;

- al **Piano Secondo** (Sup. Lorda mq 64,50, scale escluse) da
- camera "3" di mq 17,80
- camera "4" di mq 22,00

i due locali sono separati;

e presente balcone con terrazzo panoramico (mq 13,00) di collegamento esterno con ulteriore rampa di scala che porta ad un bagno di mq 3,30;

Il fabbricato accessorio è così composto:

- al **Piano Terreno** (Sup. Lorda mq 21,00) da
- ripostiglio (locale unico) di mq 14,00
- al **Piano Primo** (Sup. Lorda mq 21,00) da
- ripostiglio (locale unico) di mq 14,00

tale ambiente è attualmente raggiungibile da scala esterna posta nell'adiacente mappale n°203 e a servizio di altro fabbricato in aderenza di proprietà di terzi di cui al mappale n°148.

4.2 *Descrizione dell'immobile*

Si rinvia alla perizia di stima del valore dell'immobile a firma dell'ufficio tecnico comunale in data 30/03/2022.

4.3 *Identificazione catastale*

Catasto Terreni

Gli immobili sono censiti ed identificati al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Baveno al foglio 25 – mappale 459 – subalterno -

4.4 *Verifiche ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. – Vincoli*

L'immobile è soggetto ai seguenti VINCOLI E SALVAGUARDIE:

- AREE SOGGETTE A VINCOLO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE AI SENSI D. LGS. 42/04 - IMPOSTO CON D.M. 2 APRILE 1949 (BAVENO CAPOLUOGO)
- AREE SOGGETTE A VINCOLO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE AI SENSI D. LGS. 42/04 - ART. 142 - COMMA 1 - LETT. B) - entro la fascia di 300 m dal lago
- AREE SOGGETTE A VINCOLO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE AI SENSI D. LGS. 42/04 - ART. 142 - COMMA 1 - LETT. H) - zona non gravata da uso civico

4.5 *Destinazione urbanistica. Disciplina generale degli interventi urbanistici ed edilizi*

Dal punto di vista "urbanistico" l'edificio è compreso nei "NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE – N.A.F." del vigente P.R.G.C. (Piano Regolatore Generale Comunale), approvato con D.G.R. 8 febbraio 2010, n. 31-13215, pubblicata sul B.U.R. n. 7 del 18/02/2010, individuato tra gli edifici con caratteri morfologici tradizionali ricorrenti – art. 33 N.T.A.

Dal punto di vista idrogeomorfologico, l'edificio ricade nella CLASSE 2a - PERICOLOSITA' MODERATA - ammessi tutti i tipi d'intervento alle condizioni indicate nelle N.T.A. (art. 42).

Per ogni ulteriore dettaglio si rinvia al Certificato di Destinazione Urbanistica agli atti d'ufficio.

4.6 *Conformità urbanistica ed edilizia*

L'abitazione è del periodo di costruzione "ante '67"; la scheda catastale è conforme allo stato di fatto del fabbricato.

4.7 *Attestato di prestazione energetica (APE)*

E' presente Attestato di Prestazione Energetica con classe G.

4.8 *Classificazione inventariale*

L'immobile è iscritto nell'elenco comunale dei beni immobili patrimoniali demaniali al n. 467.

L'immobile è altresì incluso nell'elenco dei beni immobili di proprietà comunale suscettibili di alienazione e/o valorizzazione (art. 58 L. 133/2008) di cui alla deliberazione di G.C. n. 197 del 17/11/2022 nonché nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 60 del 29/11/2022, con la quale il Comune di Baveno ha approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) per il periodo

2023-2025 (in cui è anche inserito il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2023-2025).

5. CAUZIONE

Il concorrente è tenuto a presentare un assegno circolare non trasferibile dell'importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo posto a base di gara, intestato al Tesorerie del Comune di Baveno, a titolo di deposito cauzionale infruttifero a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione all'asta e dei conseguenti adempimenti, che verrà restituito sollecitamente ai soggetti che non risulteranno aggiudicatari. Al riguardo vedasi l'art. 5 del disciplinare di gara.

6. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare alla procedura aperta, il concorrente deve essere in possesso dei requisiti richiesti dall'art. 2 del disciplinare di gara, a pena di esclusione.

7. TERMINE ULTIMO PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE

I concorrenti che intendono partecipare all'asta devono far pervenire entro e non oltre

le ore 12.00 di sabato 15 luglio 2023

pena l'esclusione a mezzo raccomandata o recapito diretto, un plico indirizzato all'Ufficio Protocollo del Comune di Baveno, piazza Dante Alighieri 14, aperto da lunedì a venerdì dalle 10.30 alle 12.30, il martedì e giovedì anche dalle 16.30 alle 17.30, e sabato dalle 10.00 alle 12.00.

A pena di esclusione il plico deve essere sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura e recare all'esterno, oltre all'intestazione e indirizzo del mittente, la dicitura:

ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DI ABITAZIONE UNIFAMILIARE DENOMINATA "CASA FALCIOLA" IN LOC. RONCARO – VIA PANORAMICA, 27/29

Le modalità di presentazione delle offerte sono previste all'art. 5 del disciplinare di gara.

8. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

Si rinvia a quanto previsto all'art. 4 del disciplinare di gara.

9. INFORMAZIONI COMPLEMENTARI

Per ogni informazione, per l'esame di tutti i documenti e per sopralluoghi, gli interessati potranno rivolgersi all'ufficio tecnico comunale (tel. 0323-912320, 912321, 912354 – email: tecnico@comune.baveno.vb.it) nei seguenti giorni ed orari: martedì e giovedì dalle 10.30 alle 12.30 e anche dalle 16.30 alle 17.30, e sabato dalle 10.00 alle 12.00, prendendo contatti con:

- Arch. Claudia Corbelli (tel. 0323-912320)
- Arch. Flavia Nicastro (tel. 0323-912321)
- Arch. Marco Margaroli (tel. 0323-912354)

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso, valgono le norme del Regolamento Generale per l'Amministrazione del Patrimonio e la Contabilità Generale dello Stato, di cui al R.D. 23 maggio 1924, n. 827 e s.m.i. nonché le disposizioni contenute nel vigente Regolamento comunale di alienazione, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 04/09/2014.

Costituiscono parte integrante del presente avviso:

- il disciplinare di gara;
- i modelli di domanda e di dichiarazione.

Tutta la documentazione è disponibile sul sito internet istituzionale del Comune di Baveno
www.comune.baveno.vb.it

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO
Arch. Claudia Corbelli

Il presente avviso è stato approvato con Determina n. 456 del 30.05.2023