

AVVISO DI ASTA PUBBLICA

A. In esecuzione della delibera consiliare n. 17485 del 26/09/2024, si rende noto che l'A.T.E.R. della Provincia di Verona, con sede in Piazza Pozza 1/c-e 37123 Verona, procederà alla vendita mediante asta pubblica dei seguenti immobili ad uso abitazione e relative pertinenze della superficie commerciale ed al prezzo a base d'asta a fianco di ciascuno indicato.

L'asta si terrà presso la sede dell'A.T.E.R. della Provincia di Verona in Piazza Pozza 1/c-e 37123 Verona, alla presenza del Direttore o in sua assenza o impedimento da un incaricato o delegato nei giorni: **27 marzo 2025 con inizio alle ore 9.00** con presentazione delle offerte **entro le ore 12.00 del 25 marzo 2025** relativamente ai seguenti immobili:

- 1. Comune di VERONA L.ge Attiraglio 71 int. 5 (fg 95 mn 45 subb 5-8) mq. 76.04 €.** **61.000,00** al piano primo, ingresso, cucina con soggiorno, 1 camera, 1 bagno, 1 terrazzino, 1 cantina, n. 1 posto auto scoperto. Riscaldamento autonomo, senza ascensore, regime area in proprietà, anno di costruzione 1947.
- 2. Comune di VERONA via del Minatore 5 sc. D int. 14 (fg. 167 mn. 133 sub.24 e mn.76 sub.23) mq.105,03 €.** **168.048,00** così composto: al piano quarto ingresso, cucina, soggiorno, 2 camere, 1 bagno, 2 ripostigli, 3 balconi e cantina al piano interrato. Al piano terra il posto. Riscaldamento autonomo, con ascensore, regime area in proprietà, anno di costruzione 1953.
- 3. Comune di VERONA via Maddalena 03 int. 02 (fg. 189 mn. 83 subb. 135-07) mq.130,60 €.** **104.500,00** così disposto: al piano primo cucina, soggiorno, 4 camere, disimpegno, ripostiglio, 3 balconi in loggia, 2 bagni. Al piano sesto soffitta. Al piano terra il garage. Riscaldamento teleriscaldamento, con ascensore, regime area in diritto di superficie, anno di costruzione 1972.
- 4. Comune di VERONA via Maddalena 05 int. 02 (fg. 189 mn. 83 subb. 147-100) mq.97,45 €.** **78.000,00** così disposto: al piano primo cucina, soggiorno, 3 camere, disimpegno, ripostiglio, 3 balconi in loggia, 1 bagno. Al piano sesto soffitta. Al piano terra il garage. Riscaldamento teleriscaldamento, con ascensore, regime area in diritto di superficie, anno di costruzione 1972.
- 5. Comune di VERONA via Maddalena 05 int. 05 (fg. 189 mn. 83 subb. 152-11) mq.102,95 €.** **82.300,00** così disposto: al piano terzo cucina, soggiorno, 3 camere, disimpegno, ripostiglio, 3 balconi in loggia, bagno con antibagno. Al piano sesto soffitta. Al piano terra il garage Riscaldamento teleriscaldamento, con ascensore, regime area in diritto di superficie, anno di costruzione 1972.
- 6. Comune di VERONA via Maddalena 07 int. 07 (fg. 189 mn. 83 subb. 166-095) mq.119,55 €.** **95.600,00** così disposto: al piano quarto cucina, soggiorno, 4 camere, disimpegno, ripostiglio, 3 balconi in loggia, 2 bagni. Al piano sesto soffitta. Al piano terra il garage. Riscaldamento teleriscaldamento, con ascensore, regime area in diritto di superficie, anno di costruzione 1972.
- 7. Comune di VERONA via Maddalena 07 int. 11 (fg. 189 mn. 83 subb. 170-090) mq.134,80 €.** **107.800,00** così disposto: al piano sesto cucina, soggiorno, 4 camere, disimpegno, ripostiglio, 3 balconi in loggia, 2 bagni. Al piano sesto soffitta. Al piano terra il garage. Riscaldamento teleriscaldamento, con ascensore, regime area in diritto di superficie, anno di costruzione 1972.
- 8. Comune di VERONA via Maddalena 07 int. 12 (fg. 189 mn. 83 subb. 169-016) mq.117,65 €.** **94.900,00** così disposto: al piano sesto cucina, soggiorno, 3 camere, disimpegno, ripostiglio, 3 balconi in loggia, 2 bagni. Al piano sesto soffitta. Al piano terra il garage. Riscaldamento teleriscaldamento, con ascensore, regime area in diritto di superficie, anno di costruzione 1972.

9. **Comune di VERONA via Monte Tesoro 41 int.6 (fg.230 mn. 89 sub.73-7); mq. 61,50 €.67.600,00** composto al piano primo cucina, soggiorno con balcone, una camera con balcone, un ripostiglio e un bagno. Al piano terra il posto auto coperto. Riscaldamento autonomo, con ascensore, regime area in diritto di superficie, anno di costruzione 1980.
10. **Comune di VERONA via Monte Tesoro 43 int.8 (fg.230 mn. 89 sub.109-22): mq.121,80 €.134.000,00** appartamento su due livelli: al piano terzo la cucina, il soggiorno con balcone e al piano quarto tre camere, due balconi e due bagni. Al piano terra il posto auto coperto. Riscaldamento autonomo, con ascensore, regime area in diritto di superficie, anno di costruzione 1980.
11. **Comune di VERONA Via Monzambano 25 int. 5 (fg 291 mn 130 subb 41-42) mq. 106.05 € . 85.000,00** al piano primo, ingresso, cucina, soggiorno, 3 camere, 1 bagno, 2 balconi, ripostiglio, 1 cantina al piano scantinato. Riscaldamento autonomo, senza ascensore, regime area in proprietà, anno di costruzione 1960.

e **08 maggio 2025 con inizio alle ore 9.00** con presentazione delle offerte **entro le ore 12.00 del 06 maggio 2025** relativamente ai seguenti immobili:

12. **Comune di BOVOLONE (VR) via Ormaneto 5 int.4 (fg.24 mn.679 sub.22) mq.67,00 € . 60.000,00** così composto: al piano primo ingresso, cucina, soggiorno, 1 camera, 1 bagno, 1 balcone, cantina al piano terra. Riscaldamento autonomo, senza ascensore, regime area in proprietà, anno di costruzione 1953.
13. **Comune di COLOGNA VENETA (VR) via Matteotti 49 int.3 (fg.37 mn.93 sub.3) mq.97,76 € . 78.208,00** così composto: al piano primo ingresso, cucina, soggiorno, 2 camere, 1 bagno, 2 balconi, soffitta al piano secondo e cantina al piano interrato. Riscaldamento autonomo, senza ascensore, regime area in proprietà, anno di costruzione 1962.
14. **Comune di SOAVE (VR) via Tramigna 1 int.3 (fg.31 mn.85 sub.25) mq.93,30 € .74.600,00** così composto: al piano primo ingresso, cucina, soggiorno, 2 camere, 1 bagno, 2 balconi, soffitta al piano secondo e cantina al piano interrato. Riscaldamento autonomo, senza ascensore, regime area in proprietà, anno di costruzione 1963.
15. **Comune di VERONA via Da Verrazzano 3 int. 3 (fg. 192 mn. 45 sub.33-34) mq.79,00 € .126.400,00** così composto: al piano rialzato ingresso, cucina, soggiorno, 2 camere, 1 bagno, ripostiglio e cantina al piano interrato Riscaldamento autonomo, con ascensore, regime area in proprietà, anno di costruzione 1975
16. **Comune di VERONA via Maddalena 13 int. 01 (fg. 189 mn. 83 subb. 195-073) mq. 105,30 € .84.200,00** così disposto: al piano primo cucina, soggiorno, 3 camere, disimpegno, ripostiglio, 3 balconi in loggia, 1 bagno. Al piano sesto soffitta. Al piano terra il garage. Riscaldamento teleriscaldamento, con ascensore, regime area in diritto di superficie, anno di costruzione 1972.
17. **Comune di VERONA via Maddalena 17 int. 05 (fg. 189 mn. 83 subb. 223-046) mq.117,53 € .94.000,00** così disposto: al piano terzo cucina, soggiorno, 3 camere, disimpegno, ripostiglio, 3 balconi in loggia, 2 bagni. Al piano sesto soffitta. Al piano terra il garage. Riscaldamento teleriscaldamento, con ascensore, regime area in diritto di superficie, anno di costruzione 1972.
18. **Comune di VERONA via Maddalena 17 int. 10 (fg. 189 mn. 83 subb. 329-062) mq.119,50 € .95.600,00** così disposto: al piano quinto cucina, soggiorno, 3 camere, disimpegno, ripostiglio, 3 balconi in loggia, 2 bagni. Al piano sesto soffitta. Al piano terra il garage. Riscaldamento teleriscaldamento, con ascensore, regime area in diritto di superficie, anno di costruzione 1972.
19. **Comune di VERONA via Maddalena 21 int. 05 (fg. 189 mn. 83 subb. 315-270) mq.108,00 € .86.400,00** così disposto: al piano terzo cucina, soggiorno, 3 camere, disimpegno, ripostiglio, 3 balconi in loggia di cui 2 verandati, 1 bagno. Al piano sesto soffitta. Al piano terra il garage. Riscaldamento teleriscaldamento, con ascensore, regime area in diritto di superficie, anno di costruzione 1972.

20. **Comune di VERONA via Monte Tesoro 43 int.17 (fg.230 mn. 89 sub.112-55) mq.126,30 €.139.000,00** appartamento su due livelli: al piano quinto la cucina, il soggiorno con balcone verandato e al piano sesto tre camere, due balconi e due bagni. Al piano terra il posto auto coperto. Riscaldamento autonomo, con ascensore, regime area in diritto di superficie, anno di costruzione 1980.
21. **Comune di VERONA via Monte Tesoro 45 int.23 (fg.230 mn. 89 sub.134-260) mq.80,00 €88.300,00** appartamento su due livelli: al piano quinto la cucina, il soggiorno con balcone e al piano sesto due camere e un bagno. Al piano terra il posto auto coperto. Riscaldamento autonomo, con ascensore, regime area in diritto di superficie, anno di costruzione 1980.

Gli immobili posti in vendita hanno una superficie complessiva inferiore a mq. 1.000 (mille), e gli stessi – ai fini della rispettiva classificazione energetica prevista dalla normativa in vigore - sono collocabili nella classe G (cui corrisponde un rendimento energetico “scarso”) i cui costi per la loro gestione energetica sono “alti”.

B. Criteri di partecipazione e di vendita

L'asta si terrà ad unico incanto, il giorno sopra indicato con il metodo di cui all'articolo 73, lettera c) del R.D. n. 827/1924, mediante offerte segrete, per ciascun immobile, esclusivamente in aumento, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta sopra indicato.

L'aggiudicazione avrà luogo a favore di colui che avrà formulato la migliore offerta valida in un'unica soluzione. Nel caso di offerte finali uguali, si procederà ai sensi dell'art. 77 del R.D. n. 827/1924; è pertanto, opportuna la presenza dei concorrenti o loro procuratori speciali muniti di procura o la cui procura sia nel plico di offerta; in assenza di tutti i concorrenti che hanno presentato la migliore offerta uguale, si procederà mediante sorteggio.

Si procederà ad aggiudicazione anche in presenza di un'unica offerta valida, ai sensi di quanto disposto all'art. 65 p. 10 del R.D. 827/1924.

La partecipazione è riservata alle persone fisiche che intendono acquistare la prima casa.

Ai sensi della L.R. 39/2017 art. 25 comma 2 lett. C l'acquisto della prima casa comporta la “*non essere titolari di diritti di proprietà, di usufrutto, di uso e di abitazione su immobili adeguati alle esigenze del nucleo familiare ubicati nel territorio nazionale o all'estero. A tal fine non si considerano la proprietà o altri diritti reali di godimento relativi alla casa coniugale in cui risiedono i figli, se quest'ultima è stata assegnata al coniuge in sede di separazione o divorzio o comunque non è in disponibilità del soggetto richiedente, fermo restando quanto stabilito dalla legge 20 maggio 2016, n. 76 (regolamentazione delle unioni civili tra persone dello stesso sesso e disciplina delle convivenze)*”. Ai sensi dell'articolo 4 comma 5 del Regolamento Regione Veneto n. 4 del 10 agosto 2018 s'intende “adeguato al nucleo familiare richiedente, l'alloggio che rispetta i parametri fissati per l'assegnazione di cui all' art.10 del citato regolamento regionale n. 4/2018”. Qualora, in corso di gara, un concorrente risulti aggiudicatario di un immobile, lo stesso sarà escluso dalle successive aggiudicazioni di cui al presente avviso, in ottemperanza al criterio di cui sopra. Prima della sottoscrizione del rogito di vendita all'aggiudicatario provvisorio, l'Azienda procederà alla verifica del possesso del requisito sopra citato. Qualora si accerti la titolarità di diritti di cui sopra su altri immobili ad uso abitazione, l'aggiudicazione sarà annullata d'ufficio e si procederà all'aggiudicazione secondo la graduatoria formulata in sede di gara.

Gli immobili sono liberi da persone e cose, sono posti in vendita a corpo, con tutte le azioni, ragioni, servitù attive e passive e diritti inerenti, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano. Quanto sopra deve essere espressamente accettato senza riserva alcuna da parte dell'acquirente, che esonera l'A.T.E.R. da ogni responsabilità per qualsiasi titolo o causa e dall'obbligo di effettuare ulteriori opere di ultimazione, migliorie, manutenzione, adeguamento di impianti anche se non conformi a legge e con espressa esclusione dalla garanzia per vizi occulti.

Le spese condominiali ordinarie e straordinarie già deliberate relative all'anno di gestione in corso e a quello precedente graveranno sulla parte acquirente, la quale rinuncia all'azione di regresso nei confronti del venditore. Nel caso l'amministratore agisca nei confronti della parte venditrice per il pagamento delle predette spese, la parte si impegna a rimborsare il venditore delle somme pagate.

C. Modalità e tempi di partecipazione

Chi intende partecipare all'asta deve far pervenire la documentazione sotto elencata in "plico" chiuso e sigillato con nastro adesivo controfirmato sul lembo di chiusura.

Per ciascun immobile è richiesto il deposito cauzionale minimo del 10% dell'importo di base indicato nell'elenco.

Il plico dovrà essere indirizzato e pervenire all'A.T.E.R. della Provincia di Verona, con sede in Piazza Pozza 1/c-e 37123 Verona.

I plichi che pervengono a mano/con corriere vanno consegnati all'ufficio vendite.

Le offerte dovranno pervenire per gli immobili dal numero 1 al numero 11 **entro le ore 12.00 del giorno 25 marzo 2025** e dal numero 12 al numero 21 **entro le ore 12.00 del giorno 06 maggio 2025**

Sul plico devono essere indicati: il nominativo e il recapito del mittente e la seguente dicitura "Offerta asta del giorno _____ immobile n. _____ in comune di _____ Via _____".

I plichi che perverranno in ritardo rispetto al termine fissato non saranno tenuti in considerazione anche se sostitutivi o aggiuntivi di ogni altra comunicazione.

Il recapito del plico è ad esclusivo carico del mittente.

Gli uffici sono aperti al pubblico nei seguenti orari: lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 8.30 alle ore 11.30 e il mercoledì dalle ore 14.30 alle ore 16.30.

I plichi presentati non possono essere ritirati dopo l'inizio delle operazioni di gara.

Il plico dovrà contenere la **Busta "A"** con la documentazione amministrativa e la **Busta "B"** con l'offerta economica.

La Busta "A" - documentazione amministrativa, recante all'esterno la dicitura "busta A", deve contenere:

1. Istanza di ammissione all'asta, redatta in lingua italiana, resa su carta libera utilizzando preferibilmente il modulo di autodichiarazione predisposto dall'Azienda di cui all' "**Allegato A**" ovvero contenente tutte le dichiarazioni in esso riportate. Tale dichiarazione dovrà essere debitamente compilata e sottoscritta dal concorrente, accompagnata da fotocopia di documento valido di identità.
2. Ricevuta in originale del deposito cauzionale; il deposito cauzionale può essere effettuato in uno dei seguenti modi, ove, in tutti i casi, per l'aggiudicatario tale somma sarà considerata acconto sul prezzo di acquisto:
 - mediante "**assegno circolare**" non trasferibile intestato "**ATER di Verona**"; in caso di mancata aggiudicazione l'assegno circolare verrà restituito immediatamente dopo l'apertura delle buste.
 - mediante fidejussione assicurativa o bancaria rilasciata da soggetti a ciò autorizzati o rilasciata da intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del d.l.gs.n. 385/1993; la fideiussione deve avere validità per almeno 180 (centottanta) giorni dalla data di espletamento dell'asta, con previsione di rinnovo automatico alla scadenza fino al formale svincolo in forma scritta da parte dell'A.T.E.R. di Verona. La fideiussione deve, inoltre, espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'A.T.E.R. di Verona e che, in caso di aggiudicazione, la fideiussione sarà considerata acconto sul prezzo di acquisto dell'immobile. Ai concorrenti non aggiudicatari la fideiussione verrà svincolata entro 15 giorni dall'esperimento dell'asta.
3. (eventuale) procura autentica e speciale, nel caso in cui l'offerta venga fatta per procura. In tal caso la procura deve essere formata per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora l'offerta venga presentata in nome di più persone queste si intendono solidalmente obbligate.
4. (eventuale) documentazione autorizzatoria, in originale o copia autentica (delibera del competente organo o altro a seconda per proprio regolamento o statuto...) o dichiarazione sostitutiva sottoscritta dal legale rappresentante, comprovante che chi partecipa all'asta ed esprime l'offerta ha facoltà di obbligare la società o l'impresa. Tale documentazione dovrà essere esibita solo dalle persone giuridiche o dalle società semplici, associazioni o enti o organizzazioni prive di personalità giuridica;
5. informativa ex art. 13 del D.Lgs. n. 196/2003 e degli artt. 13 e 14 del Regolamento Europeo sul trattamento dei dati personali (Regolamento UE 2016/679 -"GDPR") in materia di protezione dei dati personali debitamente datata e sottoscritta "**Allegato B**".

La Busta "B" - offerta economica recante all'esterno la dicitura "busta B", deve contenere l'offerta economica, redatta in lingua italiana, su carta regolarizzata ai fini dell'imposta sul bollo (marca amm.va da € 16,00). L'offerta economica deve essere sottoscritta con firma leggibile del concorrente (o suo procuratore) utilizzando, preferibilmente, il modulo predisposto dall'A.T.E.R. e denominato "**Offerta economica**". L'ammontare del prezzo offerto deve essere espresso in cifre e in lettere; in caso di disparità sarà tenuta valida l'offerta più vantaggiosa per l'Azienda. Non sono ammesse offerte pari o inferiori alla base d'asta, indeterminate, condizionate, cumulative.

D. Modalità di esperimento dell'Asta

Alle operazioni d'asta provvederà una commissione a ciò preposta, presieduta dal Direttore o in sua assenza o impedimento da un incaricato o delegato in seduta pubblica che procederà alla:

- a) verifica dell'integrità e della regolarità dei plichi pervenuti entro il termine di cui al presente avviso;
- b) apertura dei plichi pervenuti entro il termine prescritto e verifica della presenza delle buste A e B;
- c) verifica della documentazione amministrativa contenuta nella busta A ai fini dell'ammissione o esclusione dei concorrenti all'asta.

Per i concorrenti ammessi il presidente della commissione procederà all'apertura della busta B ed alla lettura ad alta voce del prezzo offerto. L'aggiudicazione avrà luogo a favore di colui che avrà formulato la migliore offerta valida. In questa sede, altresì, si procederà alla formazione della graduatoria delle offerte stesse ed alla proclamazione dell'aggiudicatario provvisorio. La seduta di gara può essere sospesa ed aggiornata ad altra ora o giorno successivo.

E. Condizioni generali di vendita

L'aggiudicazione è vincolante per l'aggiudicatario a tutti gli effetti di legge per 90 (novanta) giorni consecutivi dalla data di esperimento dell'asta, mentre diventerà definitiva per l'Azienda dopo l'approvazione dell'esito dell'asta e del prezzo di vendita da parte del Consiglio di Amministrazione. Il prezzo offerto dall'aggiudicatario dovrà essere pagato interamente entro la data di sottoscrizione del rogito definitivo per il passaggio di proprietà dell'immobile, che dovrà avvenire entro il termine massimo di giorni 60 (sessanta) dal ricevimento della comunicazione di avvenuta approvazione dell'esito dell'asta da parte dell'Azienda.

In caso di rinuncia o inadempimento di qualsiasi natura e specie da parte dell'aggiudicatario vincitore dell'asta, nonché di false dichiarazioni in merito alla titolarità, il deposito cauzionale di cui sopra sarà trattenuto dall'Azienda a titolo di risarcimento danni.

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese tecnico – amministrative pari a € 1.000,00+IVA (euro mille/00), oltre alle spese, imposte, tasse e diritti di segreteria e le spese di pubblicità il cui importo ammonta ad € 350,00 + IVA (euro trecentocinquanta) per unità immobiliare e relative pertinenze.

Sono altresì a carico dell'aggiudicatario le spese notarili di stipulazione del contratto di compravendita.

L'Azienda per la stipula dell'atto di compravendita eserciterà l'opzione dell'imposizione dell'IVA ai sensi dell'art.10 commi 8-bis del D.P.R. 26 Ottobre 1972 n.633, come modificato dall'art. 57 del D.L. 24 gennaio 2012 n.1.

L'Azienda si riserva la facoltà insindacabile di prorogare i termini di scadenza dell'avviso pubblico, ovvero di disporre la revoca previa debita pubblicazione con le medesime modalità dell'avviso d'asta, nonché di non procedere all'aggiudicazione qualora sussistano ragioni prevalenti di pubblico interesse in tal senso.

Sono causa di automatica esclusione: l'incertezza assoluta sul contenuto o sulla provenienza dell'offerta, la non integrità del plico contenente le buste A e B, l'incompletezza, la mancanza o l'irregolarità della documentazione e delle dichiarazioni.

Se non perverranno offerte l'asta verrà dichiarata deserta.

Informazioni e fissazione appuntamento per la visita agli immobili può essere richiesta all' Ufficio Patrimonio-Vendite dell'Azienda ai numeri telefonici 0458062472 - 0458062415 – 0458062416 oppure ai seguenti indirizzi mail: vendite@ater.vr.it ;

Ai sensi dell'art. 8 della legge n. 241/1990 e s.m.i. si informa che il Responsabile del procedimento in oggetto è il dott. Stefano Malesani.

Il presente avviso d'asta, completo dei moduli per presentare l'offerta è pubblicato all'Albo Pretorio dei comuni ove hanno sede gli immobili, all'Albo della sede dell'A.T.E.R. e sul sito www.ater.vr.it ed in estratto sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana.

Privacy

I dati raccolti saranno trattati ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 e degli artt. 13 e 14 del Regolamento Europeo sul trattamento dei dati personali (Regolamento UE 2016/679 –“GDPR”).

Per questa A.T.E.R.: titolare del trattamento dei dati è l'A.T.E.R. di Verona; incaricati del trattamento dei dati sono i dipendenti A.T.E.R. nel rispetto e limiti delle singole competenze. I predetti signori sono tutti domiciliati presso l'A.T.E.R. di Verona, in Verona, Piazza Pozza 1/c-e.

Il Responsabile del Procedimento
(dott. Stefano Malesani)

IL DIRETTORE
(ing. Franco Falcieri)