



COMUNE DI ISERA

Provincia di Trento
Via A. Ravagni 8 38060 Isera
c.f./p.i. 00203870225

Numero di protocollo associato al documento come metadato (DPCM 3.12.2013, art. 20). Verificare l'oggetto della PEC o i files allegati alla medesima. Data di registrazione inclusa nella segnatura di protocollo.

AVVISO D'ASTA PUBBLICA **SCADENZA 17 novembre 2025 ORE 12.00**

In esecuzione della delibera di Giunta n. 104 dd. 29 settembre 2025, esecutiva, è indetta un'asta pubblica per la vendita di numero 1 (uno) appartamento situato nell'immobile di proprietà comunale identificato dalla p.ed. 123 p.m. 2 subb. 6 e 8 in C.C. Patone, situato in via alla Sotto Chiesa 1 – Isera.

DESCRIZIONE LOTTO

Il lotto è costituito dall'alloggio sito al piano primo dell'edificio "ex casa Asuc di Patone", da un tratto di portico a piano seminterrato, da un orto, e dal parcheggio in sub 8. L'unità abitativa è composta da un soggiorno con angolo cottura di circa 28 m², un ripostiglio di 4.30 m², un bagno finestrato di 5.40 m² e due stanze, una matrimoniale verso valle ed una singola verso monte, rispettivamente di 14.70 m² e 9.60 m². Nell'angolo sud-est del soggiorno, addossato al nuovo vano scala, vi è infine un poggiolo, interamente in legno, di circa 5 m² in aggetto sulla Vallagarina.

Dati Catastali: sub 8 Cat.A/2 Classe 5 e sub 6 Cat. C/6 Classe 1.

Prezzo base d'asta: €135.000,00.-.

SITUAZIONE AL LIBRO FONDIARIO

Agli atti del Libro Fondiario di Rovereto la p.ed. 123 risulta inserite nella Partita Tavolare 387 del Comune Catastale Patone.

Proprietà: Comune di Isera – Frazione di Patone – quota 1/1.

Nel **foglio C** nessuna annotazione (relativamente alla p.ed. 123 c.c. Patone, oggetto della presente asta pubblica)

L'immobile è meglio descritto nell'allegata perizia di stima a firma del geom. Federico Pederzoli, assistente tecnico dell'Ufficio Tecnico comunale.

DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE

Secondo il P.G.T.I.S. del comune di Isera, la p.ed. 123 c.c. Patone ricade nella categoria operativa "C" di cui all'art. 13.4 delle norme di attuazione, per la quale sono ammessi gli interventi di Risanamento Conservativo o Ristrutturazione Interna nonché interventi soggetti a Progettazione Speciale.

Provvedimenti edilizi:

- Non sono stati reperiti titoli abilitativi dell'edificazione originale in quanto non presenti.
- Conformità urbanistica: parere favorevole della Commissione Edilizia in seduta 22.05.2002: "Ristrutturazione della p.ed. 123 c.c. Patone attraverso la progettazione speciale di cui all'art. 15 del P.G.T.I.S."

Conformità urbanistica:

L'immobile, edificato senza titolo edilizio all'inizio del secolo scorso, secondo la normativa urbanistica vigente risulta lecitamente esistente. Gli interventi realizzati agli inizi degli anni duemila risultano urbanisticamente conformi.

Agibilità:

- Il fabbricato è dotato di certificato di agibilità dd. 14 aprile 2010.

La documentazione catastale e tavolare è depositata in visione presso l'Ufficio Tecnico comunale e il geom. Federico Pederzoli è disponibile ad effettuare un sopralluogo **previo appuntamento telefonico** (0464/400085), tenuto conto che gli appartamenti risultano ad oggi occupati in quanto oggetto di contratti d'affitto.

DISCIPLINA DI RIFERIMENTO E METODO DI AGGIUDICAZIONE

L'asta si terrà secondo le disposizioni del presente bando, della L.P. 19.07.1990, n. 23 e s.m. e del R.D. 23 maggio 1924 n. 827.

L'aggiudicazione di ciascun lotto sarà pronunciata a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta, scritta e segreta, più vantaggiosa per l'Amministrazione comunale, **in aumento rispetto al prezzo a base d'asta stabilito.**

La presentazione dell'offerta comporta accettazione incondizionata ed integrale di quanto disposto con il presente bando.

L'offerta, al pari del deposito cauzionale, sarà ritenuta vincolante fino al 90° giorno successivo all'aggiudicazione.

Si procederà all'aggiudicazione anche nel caso sia presentata una sola offerta valida. Qualora il prezzo offerto sia presentato in identico valore da due o più concorrenti, il Presidente d'asta procede nella stessa adunanza ad una gara tra gli stessi (o tra le persone munite di apposita procura) ed il contratto viene aggiudicato al miglior offerente. Ove non pervenga alcun miglioramento, si procede ad estrazione a sorte dell'aggiudicatario.

Qualora non si pervenisse alla stipula del contratto con il primo aggiudicatario, si procederà in base alla graduatoria stilata secondo il criterio delle offerte più vantaggiose per l'Amministrazione. L'asta, presieduta dal Sindaco o da un suo delegato, avrà luogo **il giorno martedì 18 novembre alle ore 9.30** in Isera, presso la sede municipale di Via A. Ravagni n. 8, in seduta aperta al pubblico, con l'assistenza del Segretario rogante.

Si precisa che, come previsto dall'art. 38 l.n. 392/1978, la procedura è soggetta al diritto di prelazione da parte del precedente locatario. In conseguenza, successivamente all'eventuale aggiudicazione a soggetto diverso, l'amministrazione è tenuta a comunicare all'attuale locatario il corrispettivo di aggiudicazione provvisoria, nonché le altre condizioni alle quali la compravendita dovrebbe essere conclusa e l'invito ad esercitare o meno il diritto di prelazione.

Il beneficiario del diritto di prelazione dovrà esercitare il diritto di prelazione entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla ricezione della comunicazione, offrendo condizioni uguali a quelle comunicategli.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare alla gara ciascun concorrente dovrà far pervenire al COMUNE DI ISERA – Via A. Ravagni n. 8 – 38060 ISERA (TN), **entro le ore 12.00 del giorno lunedì 17 novembre 2025**, a pena di esclusione dalla gara per inosservanza del termine, un plico debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura dall'offerente o dal legale rappresentante, se trattasi di società, sull'esterno del quale, oltre all'indirizzo del mittente, dovrà essere scritta la seguente dicitura: "OFFERTA RELATIVA ALLA VENDITA DELLA EX CASA ASUC".

Detto plico dovrà essere inoltrato in uno dei seguenti modi:

- mediante raccomandata del servizio postale;
- mediante consegna diretta all'Ufficio protocollo del Comune di Isera – Via A. Ravagni n. 8, Isera (TN), nell'orario di apertura al pubblico.

Si precisa, peraltro, che il recapito del plico raccomandato è ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo lo stesso non giunga a destinazione, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno lunedì 17 novembre 2025.**

Detto plico dovrà contenere, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

- la domanda di partecipazione all'asta, redatta su carta da bollo da Euro 16,00.-, secondo lo schema allegato sub a);**
- la busta chiusa contenente l'offerta economica, redatta secondo lo schema di cui all'allegato sub b);**
- la prova dell'avvenuta costituzione del deposito cauzionale;**

L'OFFERTA ECONOMICA, indicante l'importo espresso in Euro, dev'essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso (nome e cognome, seguita dall'indicazione del luogo e data di nascita).

La busta di cui al precedente punto B, contenente solamente l'offerta economica senz'altra documentazione, dovrà essere chiusa, debitamente sigillata con ceralacca o altro metodo idoneo e controfirmata sui lembi di chiusura dall'offerente o dal legale rappresentante, se trattasi di società. La stessa dovrà riportare l'indirizzo del mittente.

Per i concorrenti coniugati, sia la domanda di partecipazione all'asta, sia l'offerta economica dovranno essere sottoscritte come segue:

- dal solo concorrente se il regime patrimoniale prescelto è quello della separazione dei beni;
- da entrambi i coniugi se il regime patrimoniale è costituito dalla comunione dei beni e l'immobile è acquistato in comunione legale;
- da entrambi i coniugi se il regime patrimoniale è quello della comunione dei beni, ma l'acquisto viene effettuato come bene personale di uno degli stessi, ai sensi dell'art. 179 del Codice Civile. In tal caso il concorrente dovrà specificare dopo le sottoscrizioni che "l'acquisto viene effettuato a sensi dell'art. 179 del Codice Civile dal signor quale bene personale";

Per i concorrenti che intendano acquistare in comproprietà, sia la domanda di partecipazione all'asta che l'offerta economica dovranno essere sottoscritte da tutti i concorrenti stessi, specificando per ciascuno la quota indivisa di immobile da acquistare.

Per le persone giuridiche, invece, la domanda di partecipazione all'asta e l'offerta economica dovranno essere sottoscritte dal legale rappresentante.

IL DEPOSITO CAUZIONALE, a garanzia della stipula del contratto in caso di aggiudicazione, dovrà essere effettuato nella misura del 10% del prezzo a base d'asta. In particolare dovrà essere effettuato un deposito cauzionale **pari ad € 13.500,00.-**

La costituzione del suddetto deposito cauzionale potrà avvenire:

- tramite deposito in contanti presso la tesoreria Comunale – Banca Popolare di Sondrio Filiale di Rovereto, coordinate bancarie: IT 84 O 05696 20800 000011000X17 ed in questo caso dovrà essere allegata la quietanza attestante il versamento;
- tramite fideiussione bancaria (allegare originale);
- tramite polizza fideiussoria (allegare originale).

Il deposito cauzionale resterà vincolato fino al 90° giorno successivo all'aggiudicazione. Decorso tale termine, ogni concorrente potrà richiedere lo svincolo dello stesso, senza maturazione di interessi, con rinuncia ad ogni e qualsiasi diritto derivante dalla partecipazione alla procedura di gara. In ogni caso, se la stipula del contratto con l'aggiudicatario avvenisse

prima della decorrenza di tale termine di 90 giorni, tutti i depositi cauzionali saranno svincolati. Se la compravendita con l'aggiudicatario non dovesse andare a buon fine per causa imputabile a quest'ultimo, l'Amministrazione comunale procederà ad incamerare il deposito cauzionale a titolo di risarcimento del danno derivante dalla mancata stipula del contratto per colpa dell'aggiudicatario.

DISPOSIZIONI VARIE

- **Ogni concorrente, ancorché intenda acquistare in comproprietà, può presentare una sola offerta (non possono essere fatte più offerte per il medesimo lotto).**
- Una volta presentata l'offerta, non sarà ritenuta valida altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente. **Non sono ammesse offerte in ribasso ovvero offerte di importo pari alla base d'asta, né offerte contenenti clausole di sorta.**
- Non saranno prese in considerazione le offerte pervenute oltre il termine previsto per la presentazione delle offerte.
- L'offerta si considera vincolante per l'offerente ed irrevocabile dalla sua presentazione fino al 90° giorno successivo all'aggiudicazione: L'aggiudicatario si impegna a presentare i documenti che gli saranno richiesti al fine della stipula del contratto e a sottoscrivere lo stesso in modo tempestivo, nei termini che saranno stabiliti dall'Amministrazione comunale.
- Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato in unica soluzione presso la Tesoreria Comunale – Banca Popolare di Sondrio, filiale di Rovereto – coordinate bancarie IBAN IT 84 0 05696 20800 000011000X17, nel termine che verrà fissato dall'Amministrazione Comunale con apposita comunicazione e comunque prima della stipula dell'atto di compravendita.
- In caso di inadempienza dell'aggiudicatario per quanto riguarda il pagamento del prezzo, la mancata produzione dei documenti o delle certificazioni richieste all'aggiudicazione, **l'Amministrazione potrà incamerare la cauzione e procedere ad aggiudicare la vendita ad altro partecipante alla gara che abbia offerto il prezzo più conveniente.**
- Il bene immobile in oggetto viene alienato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto e con le destinazioni in cui si trova, con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive, oneri, canoni e vincoli imposti dalle vigenti leggi.
- Ogni e qualsiasi regolarizzazione o aggiornamento di tipo tavolare, catastale, o relativo ad eventuali discordanze tra stato reale e catastale sarà a carico dell'aggiudicatario.
- Il contratto di compravendita sarà rogato dal Segretario comunale entro 90 giorni dall'aggiudicazione.
- **Saranno a carico dell'acquirente le spese del rogito, l'imposta di registro, le relative vulture e trascrizioni ed ogni altra spesa inerente e conseguente la compravendita.**
Si avvisa che, salvo che la compravendita non rientri in situazioni che comportano eventuali agevolazioni, le spese contrattuali relative sono presuntivamente quantificati in massimo euro 13.500,00.
- Per quanto non previsto nel presente avviso si farà riferimento alle disposizioni di legge e regolamento in materia vigenti.
- Il presente avviso viene pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Isera, agli Albi delle Frazioni, sul sito internet www.comune.isera.tn.it e potrà essere ritirato in copia presso l'Ufficio Tecnico o l'Ufficio Segreteria di questo Comune nell'orario di apertura al pubblico dietro fissazione di apposito appuntamento.
- Ai sensi del regolamento (UE) 2016/679 e della L. 675/1996 si comunica che il trattamento dei dati personali avviene per l'espletamento dei soli adempimenti connessi alla procedura di cui al presente bando e nella piena tutela dei diritti e della riservatezza delle persone.

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Marianna Garniga
firmato digitalmente (*)

(*) questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente, predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle regole tecniche (artt. 3 bis, e 71 D.Lgs 82/2005). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D. Lgs. 39/1993).