

**SEDE LEGALE**

Via Po, 14 - 00198 - Roma

T +39 06 47836.1

C.F. 97231970589 J P.I. 08183101008

@ crea@pec.crea.gov.it

**BANDO DI VENDITA**

Il Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria, Ente di diritto pubblico, con sede legale in Roma, alla Via Po n. 14 - CAP 00198

**VISTO** il Decreto del Commissario straordinario n. 172 del 4 dicembre 2020 con il quale è stato approvato l'aggiornamento del "Piano triennale di investimento 2021-2023";

**VISTA** la Delibera del Consiglio di Amministrazione dell'Ente prot. n. 29395 del 30.03.2021, con la quale è stata autorizzata, ai sensi della normativa vigente, l'indizione di una procedura ad evidenza pubblica per l'alienazione degli immobili di seguito elencati, dichiarati disponibili ed inseriti nel suddetto Piano;

**RENDE NOTO CHE**

intende procedere, con le modalità di cui al R.D. 18 novembre 1923, n. 2440 e del relativo regolamento 23 maggio 1924, n. 827, e successive modifiche ed integrazioni e nel rispetto delle disposizioni del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, all'alienazione, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, gli immobili, di seguito elencati:

**LOTTO 1**

**Immobile e terreno siti nel Comune di ROMA - Via Nepi, 20**

L'eventuale richiesta della documentazione tecnica dev'essere inviata a: [patrimonio@crea.gov.it](mailto:patrimonio@crea.gov.it) e per conoscenza a Paolo Fantechi [paolo.fantechi@crea.gov.it](mailto:paolo.fantechi@crea.gov.it)

**Referenti sopralluogo:**

Paolo Fantechi, Paolo Pesarini, Andrea Campeti, Gianni Maturilli

**Identificativi catastali**

<b>Catasto terreni sez. A</b>			
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Qualità - Classe</b>	<b>Superficie</b>
251	14	Ente Urbano	562 mq
251	243	Ente Urbano	23 mq

<b>Catasto fabbricati</b>				
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Subalterno</b>	<b>Categoria</b>	<b>Consistenza</b>
251	14	502	A/7	6,5 vani
251	14	503	A/7	6,5 vani
251	14	504	A/7	2 vani
251	14	505	Bene comune non censibile	
251	14	506	Bene comune non censibile	
251	14	507	C/2	8 mq
251	14	508	C/2	14 mq
251	14	509	C/2	6 mq
251	243	1°	C/6	15 mq
251	243	2°	C/6	14 mq

**Patrimonio e valorizzazione immobiliare**

T +39 06 47836 229

@ [patrimonio@crea.gov.it](mailto:patrimonio@crea.gov.it)

[patrimonio@pec.crea.gov.it](mailto:patrimonio@pec.crea.gov.it)

W [www.crea.gov.it](http://www.crea.gov.it)

### Superficie

La superficie catastale su cui sorge l'intero compendio è pari a 585 mq. La superficie scoperta, determinata scomputando l'ingombro dei due fabbricati dalla superficie totale del compendio è pari a 406 mq. La superficie coperta ragguagliata di ogni singola unità immobiliare è riassunta nella seguente tabella.

	Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente ragguaglio	Superficie ragguagliata
<b>Appartamento PT (sub. 502)</b>	Abitazione	124,22	1,00	124,00
	Portico	12,76	0,30	4,00
	<b>Totale appartamento PT</b>			<b>128,00</b>
<b>Appartamento P1 (sub. 503)</b>	Abitazione	124,22	1,00	124,00
	Portico	12,76	0,30	4,00
	<b>Totale appartamento P1</b>			<b>128,00</b>
<b>Appartamento P2 (sub. 504)</b>	Abitazione	36,96	1,00	37,00
	Terrazzo	40,88	0,30	12,00
	<b>Totale appartamento P2</b>			<b>49,00</b>
<b>Cantina int. 1 (sub. 507)</b>	Cantina	11,48	0,25	3,00
	<b>Totale cantina int. 1</b>			<b>3,00</b>
<b>Cantina int. 2 (sub. 508)</b>	Cantina	23,30	0,25	6,00
	<b>Totale cantina int. 2</b>			<b>6,00</b>
<b>Cantina int. 3 (sub. 509)</b>	Cantina	10,64	0,25	3,00
	<b>Totale cantina int. 3</b>			<b>3,00</b>
<b>Autorimessa</b>	Autorimessa	18,00	1,00	18,00
	<b>Totale autorimessa</b>			<b>18,00</b>

### Destinazione urbanistica

L'immobile ricade, nell'ambito del nuovo PRG di Roma, approvato con Delibera di Approvazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, all'interno del "Sistema insediativo – città storica – tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme T5" normato dagli artt. 25 e 30 delle NTA. (Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. n. 191461 del 24 novembre 2015).

### Classe e Indice Prestazione Energetica

Classe Energetica globale dell'edificio: **G**

#### Appartamento PT (sub. 502)

- Prestazione energetica globale: 225,1 kWh/m<sup>2</sup> anno

#### Appartamento P1 (sub. 503)

- Prestazione energetica globale: 165 kWh/m<sup>2</sup> anno

#### Appartamento P2 (sub. 504)

- Prestazione energetica globale: 276,3 kWh/m<sup>2</sup> anno



### **Dichiarazione di interesse storico-artistico ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii.**

Con nota Prot. n. 5538 del 30 maggio 2016 la Commissione Regionale per la tutela del patrimonio culturale del Lazio del Ministero dei beni e delle Attività Culturali e del Turismo ha comunicato che il compendio di Via Nepi 20 in Roma non riveste l'importante interesse artistico e storico richiesto dalla norma di tutela. Tuttavia, nell'eventualità dell'esecuzione di futuri lavori che interessino il sottosuolo ove insiste il compendio di Via Nepi n. 20 la Soprintendenza speciale per il Colosseo, il Museo Nazionale Romano e l'area archeologica di Roma in data 11 aprile 2016, Prot. n. 9195, ha dichiarato che i progetti delle opere da realizzare dovranno essere preventivamente sottoposti alla valutazione della citata Soprintendenza.

### **Stato di conservazione**

Buono

**Prezzo a base d'asta: Euro 1.398.000,00**

### **LOTTO 2**

**Immobile sito nel Comune di COSENZA - Via delle Medaglie d'Oro, 74 - Piano 2°**

**Richiesta della documentazione tecnica da inviare a:** [patrimonio@crea.gov.it](mailto:patrimonio@crea.gov.it) e per conoscenza a Paolo Fantechi [paolo.fantechi@crea.gov.it](mailto:paolo.fantechi@crea.gov.it)

### **Referente sopralluogo:**

Valerio Marasco

### **Identificativi catastali**

<b>Catasto fabbricati</b>				
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Subalterno</b>	<b>Categoria</b>	<b>Consistenza</b>
12	243	95	A/10	14 vani

### **Superficie**

L'immobile si sviluppa su una superficie lorda di circa mq 302,30, mentre i due balconi presenti sviluppano rispettivamente circa mq 19,15 e mq 15,53. Si riportano di seguito le superfici lorde:

Destinazione d'uso/utilizzo	Sup. lorda coperta (mq)	Superficie scoperta (mq)
Superficie principale destinata ad uffici	237,56	
Superficie servizi igienici	10,64	
Superficie ripostigli	5,58	
Superficie ingresso e disimpegno	48,52	
Balcone n. 1		19,15
Balcone n. 2		15,53
<b>Superfici totali</b>	<b>302,30</b>	<b>34,68</b>



### **Destinazione urbanistica**

L'immobile ricade nella zona B4 - zona di completamento. Le zone B4 riguardano aree intensive, e di completamento con esigenze diffuse di ristrutturazione, realizzate in varie epoche, su impianti di formazione spontanea particolarmente disomogenei. L'unità immobiliare in questione è stata originata, nel 1986, dalla fusione catastale degli originari subalterni 34 e 35 cambiando la destinazione d'uso in A/10 e generando l'attuale subalterno 95.

### **Classe e Indice Prestazione Energetica**

Classe Energetica globale dell'edificio: **C**

- Prestazione energetica globale: 113,05 kWh/m<sup>2</sup> anno

### **Stato di conservazione**

Mediocre

**Prezzo a base d'asta. Euro 271.703,79**

## **LOTTO 3**

**Immobilie e terreno siti nel Comune di Roma - Via Leonida Rech 36-42**

**Richiesta della documentazione tecnica da inviare a:** [patrimonio@crea.gov.it](mailto:patrimonio@crea.gov.it) e per conoscenza a Paolo Fantechi [paolo.fantechi@crea.gov.it](mailto:paolo.fantechi@crea.gov.it)

### **Referenti sopralluogo:**

Paolo Fantechi, Paolo Pesarini, Andrea Campeti, Gianni Maturilli

### **Identificativi catastali**

<b>Catasto fabbricati</b>				
<b><u>Foglio</u></b>	<b><u>Particella</u></b>	<b><u>Subalterno</u></b>	<b><u>Categoria</u></b>	<b><u>Consistenza</u></b>
286	271	1	C/6	28mq Piano terra
286	271	501	B/5	1350 mc
286	271	502	A/4	3,5 vani

<b>Catasto terreni</b>			
<b><u>Foglio</u></b>	<b><u>Particella</u></b>	<b><u>Qualità - Classe</u></b>	<b><u>Superficie</u></b>
286 - Sez A	271	<b>Ente urbano</b>	<b>1.140 mq</b>

### **Superficie**

La superficie catastale dell'intero lotto è pari a 1140 mq. La superficie scoperta, determinata scomputando l'ingombro del fabbricato dalla superficie totale del compendio è pari a 1012 mq (compresi i due percorsi di cui uno carrabile e l'altro costituito da servitù di passaggio pedonale). La consistenza dell'unità immobiliare è stata ricavata dalle planimetrie dell'Ente



ragguagliate in base alle istruzioni fornite dall'Agenzia del Territorio misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm 25.

### **Destinazione urbanistica**

L'immobile in oggetto ricade, nell'ambito del Nuovo PRG di Roma, approvato con Delibera di Approvazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, all'interno del "Sistema insediativo - città consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3", normato dagli artt. 44 e 48 delle NTA (Cfr. A/1.3 - N.T.A.).

**Classe e Indice Prestazione Energetica:** Classe Energetica globale dell'edificio: G

### **Stato di conservazione**

Scadente

**Prezzo a base d'asta:** Euro 932.970,00

## **LOTTO 4**

**Immobile e terreno siti nel Comune di GAIOLE IN CHIANTI (Siena) - Via Vertine, 1**

**Richiesta della documentazione tecnica da inviare a:** [patrimonio@crea.gov.it](mailto:patrimonio@crea.gov.it) e per conoscenza a Paolo Fantechi [paolo.fantechi@crea.gov.it](mailto:paolo.fantechi@crea.gov.it)

### **Referente sopralluogo:**

Luca Tirinnanzi

### **Identificativi catastali**

<b>Catasto fabbricati</b>				
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Subalterno</b>	<b>Categoria</b>	<b>Consistenza</b>
22	84	3	B/5	3015 mc
22	84	4	A/2	6 vani
22	84	5	Bene comune non censibile	

<b>Catasto terreni</b>			
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Qualità - Classe</b>	<b>Superficie</b>
22	317	Vigneto	15.055 mq

### **Superficie**

Le consistenze del compendio rurale sono indicate nella tabella di seguito riportata:



Superficie lorda fuori terra (escluse terrazze e loggiati)	582 mq
Superficie lorda entro terra	330 mq
Totale superfici coperte	<b>912 mq</b>
Loggiati e terrazze	164 mq
Giardino di pertinenza dei fabbricati	1.312 mq
Terreno	15.055 mq

### **Destinazione urbanistica**

In base alla Variante di Manutenzione del Regolamento Urbanistico del Comune di Gaiole in Chianti, approvato con D.C.C. n. 64 dell'10 novembre 2011, il compendio ricade in "zona omogenea destinata ad impianti ed attrezzature di interesse generale (zona F). Il terreno agricolo ricade in zona omogenea E3 (rurale) - collina e montagna coltivate, con prevalente funzione agricola. Il compendio non è soggetto a nessun vincolo diretto e non risulta suscettibile di verifica di interesse culturale ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii. data la recente epoca di costruzione. L'area in cui è posizionato rientra nel Piano di Indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico (DGR Toscana n. 37 del 27 marzo 2015) e tra le aree soggette a vincolo ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004. Gli eventuali interventi che apportino modifiche all'aspetto esteriore dell'immobile sono da sottoporre ad autorizzazione paesaggistica da parte dell'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. n. 42/2004.

### **Classe e Indice Prestazione Energetica**

Classe Energetica globale dell'edificio: **G**

#### Piano: T

- Prestazione energetica globale: 578,16 kWh/m<sup>2</sup> anno

#### Piano: SI-T-I

- Prestazione energetica globale: 371,84 kWh/m<sup>2</sup> anno

### **Stato di conservazione**

Mediocre

### **Prezzo a base d'asta fabbricato e Terreno Euro 673.000,00**

## **LOTTO 5**

**Immobile e terreno siti nel Comune di TORINO - Via Pianezza 115**

**Richiesta della documentazione tecnica da inviare a:** [patrimonio@crea.gov.it](mailto:patrimonio@crea.gov.it) e per conoscenza a Paolo Fantechi [paolo.fantechi@crea.gov.it](mailto:paolo.fantechi@crea.gov.it)

### **Referente sopralluogo:**

Giuseppe Nervo o suo delegato

**Identificativi catastali**

<b>Catasto fabbricati</b>				
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Subalterno</b>	<b>Categoria</b>	<b>Consistenza</b>
1121	68	1	B/5	5.205 mc
1121	68	3	C/7	84 mq
1121	68	104	A/10	13 vani
1121	68	105	C/6	63 mq
1121	68	106	A/3	5 vani

<b>Catasto terreni</b>			
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Qualità - Classe</b>	<b>Superficie</b>
1121	68	Ente urbano	3.523 mq

**Stato dell'immobile:** occupato *sine titulo* in fase di completamento sgombero

**Superficie:**

Sup. fondiaria (catastale) 3.523,00 mq

Sup. coperta totale (sedime fabbricati) 1000,02 x mq

Sup. scoperta totale (corte interna) 2.521,00 mq

Sup. lorda totale di fabbricato principale (esclusi balconi, terrazzi e sottotetto non abitabile) 1736,00 mq

Sup. lorda totale di fabbricato secondario (escluso balcone) 173,00 mq

Superficie serra 34,00 mq

Superficie ex tettoia 84,00 mq

**Destinazione urbanistica**

Il nuovo P.R.G. del comune di Torino, approvato con Delibera della Giunta Regionale del 21/04/1995 n. 3-45091 e successive varianti ed integrazioni, localizza il compendio oggetto della presente relazione tecnico estimativa all'interno della tavola di azzonamento normativo al foglio n. 4B, in zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00 (1.00) (art. 12 N.T.A.) classificandola come area destinata a servizi pubblici a servizi assoggettati all'uso pubblico Area S. Nello specifico tale area è destinata ad attrezzature ed impianti tecnologici ed attrezzature di interesse generale (art.19 N.T.A.)

**Classe e Indice Prestazione Energetica**

Classe Energetica globale dell'edificio: da acquisire

**Stato di conservazione**

Scadente.

**Dichiarazione di interesse storico-artistico ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii.**

L'immobile risulta sottoposto a tutela per gli effetti del combinato artt. 10 - 12 del D. L. 42/2004.

**Prezzo a base d'asta Euro 1.147.500,00**



## **LOTTO 6**

**Immobile e terreno siti nel Comune di Modena – Viale Caduti in Guerra n. 134**

**Richiesta della documentazione tecnica da inviare a:** [patrimonio@crea.gov.it](mailto:patrimonio@crea.gov.it) e per conoscenza a Paolo Fantechi [paolo.fantechi@crea.gov.it](mailto:paolo.fantechi@crea.gov.it)

### **Referente sopralluogo:**

Luca Buttazoni o suo delegato

### **Identificativi catastali**

<b>Catasto fabbricati</b>				
<b><u>Foglio</u></b>	<b><u>Particella</u></b>	<b><u>Subalterno</u></b>	<b><u>Categoria</u></b>	<b><u>Consistenza</u></b>
125	44	7	C/6	27 mq
125	44	9	A/3	6,5 vani
125	44	11	B/5	6345 mc
125	44	12	A/3	8 vani
125	44	13	C/2	36 mq
125	44	14	C/2	18 mq
125	42	1	C/6	41 mq
125	42	3		Graffato al foglio 125 part 43

  

<b>Catasto terreni</b>			
<b><u>Foglio</u></b>	<b><u>Particella</u></b>	<b><u>Qualità - Classe</u></b>	<b><u>Superficie</u></b>
125	42	Ente urbano	0.00.47
125	43	Ente urbano	0.00.72
125	44	Ente urbano	0.59.00

### **Destinazione urbanistica**

Il vigente strumento urbanistico inserisce l'immobile in esame all'interno di un Ambito urbano consolidato - aree di tutela e ricostruzione ambientale prossime al centro storico; Zona Elementare n. 494; area 07 disciplinata dal RUE. L'area è soggetta a disciplina confermativa e destinata ad Attrezzature Generali (art. 164.4 del PSC disciplina della zona F).

### **Classe e Indice Prestazione Energetica**

Classe Energetica: G

### **Dichiarazione di interesse storico-artistico ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii.**

È stato tutelato con D.C.R. del 23 luglio 2017. L'autorizzazione alla alienazione è stata emessa ai sensi dell'art. 56 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. con D.C.R. n. 16 del 02 febbraio 2021 con specifiche prescrizioni di cui all'art. 55 comma 3 lett. a), b). Con nota del 05.03.2021 il Ministero della Cultura ha ritrasmesso l'autorizzazione all'alienazione per un refuso nella stampa. La conservazione del bene dovrà essere assicurata mediante idonei interventi restaurativi e manutentivi, con particolare riferimento alle peculiari qualità architettoniche e artistiche dell'immobile, prescrivendo la conservazione del giardino attraverso la





riqualificazione ed il ripristino. Le modalità di fruizione saranno quelle consentite dalle destinazioni d'uso ad attività culturale, espositiva, turistico ricettiva e di servizio, prescrivendo la fruizione pubblica del giardino.

### **Stato di conservazione**

Ordinario

### **Prezzo a base d'asta**

Euro 1.583,550,00

## **LOTTO 7**

**Immobile e terreno siti nel Comune di Spoleto (PG) – Via Nursina n. 2**

**Richiesta della documentazione tecnica da inviare a:** [patrimonio@crea.gov.it](mailto:patrimonio@crea.gov.it) e per conoscenza a Paolo Fantechi [paolo.fantechi@crea.gov.it](mailto:paolo.fantechi@crea.gov.it)

**Referente sopralluogo:** Dr. Enzo Perri o suo delegato

### **Identificativi catastali**

<b>Catasto fabbricati</b>				
<b><u>Foglio</u></b>	<b><u>Particella</u></b>	<b><u>Subalterno</u></b>	<b><u>Categoria</u></b>	<b><u>Consistenza</u></b>
165	52	1	B/5	6423 mc
165	52	2	A/2	4,5 vani
165	52	3	A/2	11 vani

  

<b>Catasto terreni</b>			
<b><u>Foglio</u></b>	<b><u>Particella</u></b>	<b><u>Qualità - Classe</u></b>	<b><u>Superficie</u></b>
165	78	Ente urbano	0.21.22

### **Descrizione:**

intero fabbricato di 4 piani di cui 3 fuori terra, con area pertinenziale, ubicato in ambito urbano di Spoleto. Presenta una struttura in muratura, è stato realizzato oltre 70 anni fa.

Trattasi di un complesso edilizio di tipologia direzionale, realizzato tra gli anni 1934 e 1939, destinato sin dall'origine come sede distaccata dell'Istituto per l'Olivicoltura di Rende.

Il fabbricato più rappresentativo si eleva su 4 piani, di cui uno posto a livello inferiore rispetto al piano stradale di Via Nursina, come anche tutta la corte pertinenziale. Il fabbricato adiacente, in posizione ortogonale e destinato a frantoio oleario, si eleva su due piani. La facciata principale a nord prospetta su Via Nursina, i lati est ed ovest prospettano su distacco verso altri fabbricati. A proposito della strada di accesso occorre specificare che l'Ente nel 2007 ha ceduto al Comune di Spoleto le corrispondenti part. 1140 – 1141 del fg. 165 (301 mq derivanti dalla part. 78), soggette a vincolo preordinato all'esproprio e che infatti sono state



destinate a strada di uso pubblico. Tale strada, quindi, manterrà l'uso come accesso all'immobile in questione e servirà anche da accesso alla proprietà del Comune di Spoleto e all'edificio limitrofo.

E' stata avanzata richiesta di verifica dell'interesse culturale dell'immobile al Ministero dei beni e delle Attività Culturali e del Turismo, oggi Ministero della Cultura ed il procedimento è in fase di completamento.

**Classe e Indice Prestazione Energetica**

Classe Energetica: da predisporre prima del rogito

**Stato di conservazione**

Ordinario

**Prezzo a base d'asta:**

euro 1.277.400,00



## **CONDIZIONI GENERALI**

L'asta è effettuata per singoli lotti composti da una o più unità immobiliari comprensive di eventuali pertinenze nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili oggetto di vendita. 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. Ulteriori e più specifiche informazioni sugli immobili posti in vendita, ivi compresi i sopralluoghi, potranno essere richieste ai referenti indicati per ciascun lotto.

Saranno esclusi dalla gara i concorrenti che non avranno rispettato tutte le prescrizioni contenute nel presente bando.

Sono ammessi a partecipare all'asta tutti coloro (persone fisiche e giuridiche) che dimostreranno la propria capacità di impegnarsi per contratto e di possedere i requisiti di cui alle "Modalità di presentazione dell'offerta" del presente bando.

## **PROCEDURA DI SELEZIONE DEL CONTRAENTE**

L'asta sarà tenuta per ogni singolo lotto mediante la presentazione di offerte segrete, pari o in aumento rispetto al prezzo posto a base d'asta.

L'asta sarà dichiarata deserta se non sarà presentata almeno una offerta valida.

Saranno escluse le offerte di importo inferiore al prezzo posto a base d'asta.

Le offerte dovranno essere redatte conformemente al modello "Allegato 1" al presente bando di vendita.

## **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati dovranno produrre, a pena di esclusione, l'offerta economica, redatta conformemente al modello "Allegato 1" al presente bando di vendita, pubblicato sul sito internet ([www.crea.gov.it](http://www.crea.gov.it) area amministrazione trasparente – Bandi di gara - [Atti e procedimenti relativi al patrimonio immobiliare dell'Ente](http://www.crea.gov.it/atti-e-procedimenti-relativi-al-patrimonio-immobiliare-dell-ente) - <https://www.crea.gov.it/atti-e-procedimenti-relativi-al-patrimonio-immobiliare-dell-ente>) unitamente alla documentazione di seguito riportata:

- 1) offerta economica (Allegato 1);
- 2) idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione (Allegato 2), accompagnata da copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità, da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. n. 445/2000 e successive modifiche attestante:
  - di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a proprio carico non sono in corso procedure che denotano lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 186-bis del R.D. n. 267/1942, modificato dall'art. 33, comma 1, lett. h), D.L. 83/2012;
  - che la Ditta Individuale/Società/Ente/Associazione/Fondazione non si trovi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 186-bis del R.D. n. 267/1942, modificato dall'art. 33, comma 1, lett. h), D.L. 83/2012, o sottoposta a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività e non essere destinataria/o di provvedimenti giudiziari



che applicano le sanzioni amministrative di cui al D. Lgs. n. 231/2001;

- che non sono avviati nei propri confronti procedimenti per la dichiarazione di una delle situazioni di cui ai precedenti punti;
- che non risultano a proprio carico l'applicazione della pena accessoria della incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione o la sanzione del divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- che non sono state commesse violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella di altro Stato;
- di non aver riportato condanne penali e di non essere destinatario di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di sicurezza e di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa;
- di non essere a conoscenza di essere sottoposto a procedimenti penali;
- che nei propri confronti, nonché nei confronti dei propri familiari conviventi di maggiore età, non sussistono le cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D. Lgs. 159/2011 (ove l'offerente sia una società l'autocertificazione dovrà essere prodotta dal Rappresentante-legale e da tutti gli amministratori e dai soggetti di cui all'art. 85 del D. Lgs 159/2011);
- di aver visionato tutti i documenti inerenti al presente bando di vendita, di accettarli e di ritenerli interamente definiti e che gli stessi non richiedono interpretazioni e/o spiegazioni tali da interferire sulla presentazione dell'offerta;
- di essere consapevole che, qualora fosse accertata la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rese, il contratto non potrà essere stipulato ovvero, se già rogato, lo stesso potrà essere risolto di diritto dal CREA ai sensi dell'art. 1456 cod. civ.;
- l'elezione del proprio domicilio per ogni eventuale comunicazione da effettuarsi anche ai sensi della L. 241/90 e sue successive modificazioni ed integrazioni;
- autorizzazione al trattamento dei dati personali.

**3)** documentazione in originale attestante l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria, a garanzia dell'offerta e della sottoscrizione del contratto, pari al 10% del valore a base di gara indicato nel bando. La suddetta cauzione, che deve essere presentata a pena di irricevibilità dell'offerta, dovrà essere costituita in uno dei seguenti modi:

- fideiussione bancaria a prima richiesta e recante rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., rilasciata da aziende di credito a ciò abilitate, con validità di almeno 180 giorni dalla data dell'asta e con operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del CREA;
- polizza assicurativa a prima richiesta e recante rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., rilasciata da imprese di Assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge n. 348 del 10 giugno 1982 di cui all'elenco pubblicato sul sito dell'IVASS, con validità di 180 giorni dalla data dell'asta e con operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del CREA;

Non è ammesso costituire cauzione provvisoria mediante assegno circolare o in altro modo diverso dai precedenti sopra indicati.

**4)** l'attestato di visita dei luoghi rilasciato durante il sopralluogo Allegato 3 ovvero, in alternativa, una dichiarazione attestante la piena conoscenza dello stato dei luoghi, in conformità all'Allegato 4;



5) la procura speciale in originale o in copia autenticata (solo nel caso in cui il concorrente partecipi alla gara a mezzo procuratore);

Il plico contenente l'offerta, debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, dovrà, a pena di esclusione, recare la dicitura "Bando di vendita prot. n. del - Lotto... NON APRIRE" ed essere indirizzato al Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria, Via Po n. 14 - 00198 Roma. Tale plico dovrà contenere al suo interno, a pena di esclusione, due buste chiuse, a loro volta sigillate e controfirmate, riportanti la dicitura rispettivamente A "DOCUMENTI" B "OFFERTA PER IL LOTTO...".

Nella BUSTA A "DOCUMENTI" dovranno essere inseriti a pena di esclusione:

- idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione di cui al punto 2), redatta conformemente all'Allegato 2, accompagnata da copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità, da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e s.m.i.;
- la documentazione in originale di cui al punto 3 attestante l'avvenuta costituzione di cauzione provvisoria, a garanzia dell'offerta e della sottoscrizione del contratto, pari al 10% del valore a base di gara indicato nel bando che dovrà essere costituita secondo le modalità indicate al punto 3;
- attestato di visita dei luoghi rilasciato durante il sopralluogo Allegato 3 ovvero, in alternativa, una dichiarazione attestante la piena conoscenza dello stato dei luoghi, in conformità all'Allegato 4;
- la procura speciale in originale o in copia autenticata (solo nel caso in cui il concorrente partecipi alla gara a mezzo procuratore);

Nella BUSTA B "OFFERTA PER IL LOTTO....." dovrà essere inserita, a pena di esclusione, il modello di offerta per il LOTTO....., redatto secondo l'Allegato 1 sottoscritto dalla persona legittimata a compiere tale atto. L'offerta è vincolante ed irrevocabile sino all'esito della procedura.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra citate saranno escluse.

Il plico dovrà essere consegnato a mano presso il Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria, Via Po n. 14 - 00198 Roma, dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 (prova del deposito sarà fornita mediante il rilascio di apposita ricevuta da parte dell'Ufficio di Protocollo del CREA), ovvero recapitato, tramite gli Uffici Postali o Agenzie di Recapito Autorizzate, a mezzo di raccomandata A/R, al Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria, Via Po n. 14 -00198 Roma e dovrà pervenire **entro e non oltre le ore 13.00 del giorno lunedì 17 maggio 2021**, pena l'esclusione dalla procedura.

Il CREA non risponde delle offerte consegnate o inviate-per posta che non siano pervenute o siano pervenute in ritardo. Faranno fede il timbro della data di ricevuta e l'orario posto dall'Ufficio ricevente. Non avrà alcun rilievo la data di spedizione della raccomandata.

Saranno ammesse le offerte per procura speciale originale con firma autenticata. In questo caso l'offerta e la designazione del contraente s'intendono fatte in nome e per conto del mandante. Non saranno invece ammesse offerte per persona da nominare.



E' obbligatorio, alternativamente:

eseguire un sopralluogo presso l'immobile oggetto del bando, da effettuarsi **fino alla data del venerdì 14 maggio 2021**, secondo i tempi e le modalità da concordare con il referente dell'immobile, previa richiesta scritta **da inviare all'indirizzo di posta elettronica entro le ore 13:00 del 12 maggio 2021**. Detto sopralluogo dovrà essere eseguito dal concorrente personalmente o dal legale rappresentante del concorrente (se persona giuridica) munito di fotocopia di un documento di riconoscimento in corso di validità, ovvero da un incaricato munito di apposita delega nonché di fotocopia di un documento di riconoscimento in corso di validità proprio e del delegante.

Al soggetto che avrà effettuato il sopralluogo sarà rilasciato un attestato di visita dei luoghi. L'attestato in questione dovrà essere presentato dal concorrente per la partecipazione alla gara unitamente agli altri documenti richiesti. La mancata presentazione dell'attestato non comprometterà l'ammissione del concorrente alla successiva fase della procedura nel caso in cui la relativa copia agli atti del CREA risulti effettivamente sottoscritta dal soggetto che ha effettuato il sopralluogo; diversamente, il concorrente sarà escluso dalla procedura. In alternativa il concorrente può presentare una dichiarazione attestante la conoscenza e accettazione dello stato dei luoghi in relazione all'immobile anche senza aver effettuato lo specifico sopralluogo per la partecipazione alla gara.

#### **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA**

1. **Il giorno 19 del mese di maggio 2021 alle ore 11.00, salva diversa comunicazione che sarà pubblicata sul sito dell'Ente**, presso la sede legale del CREA sita in Roma, Via Po n. 14 una Commissione, appositamente costituita dal Direttore Generale successivamente al termine ultimo per la presentazione delle offerte, procederà all'apertura pubblica delle buste e verificherà la correttezza formale della documentazione e delle offerte, individuando il contraente per ciascun lotto messo a bando sulla base della maggiore offerta in aumento da confrontarsi con il prezzo a base d'asta sopra indicato. Il verbale della Commissione verrà trasmesso al Direttore Generale per il seguito di competenza.  
Il prezzo offerto dovrà essere pari o superiore rispetto a quello indicato a base d'asta; non saranno accettate offerte inferiori allo stesso. Non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di o di altri. L'offerta dovrà essere espressa in cifre e/o in lettere; in caso di discordanza prevarrà l'importo più vantaggioso per il CREA.
2. In caso di partecipanti con parità di offerta, il CREA provvederà a convocare i medesimi onde procedere all'espletamento tra gli stessi di una licitazione privata volta ad ottenere offerte migliorative. Colui che risulterà il migliore offerente, sarà dichiarato aggiudicatario. Ove nessuno di coloro che ha fatto offerte uguali sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, la determinazione dell'aggiudicatario avverrà mediante estrazione a sorte.
3. Se si tratta di immobile dichiarato di interesse storico-artistico ai sensi degli articoli 10 e 12 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e per il quale è già stata acquisita l'autorizzazione all'alienazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, lo stesso Ministero ha la facoltà di acquisire in via di prelazione il bene alienato a titolo oneroso al medesimo prezzo stabilito dall'atto di alienazione. Per tale motivo, l'atto di trasferimento del bene deve essere denunciato al Ministero entro 30 giorni dalla stipula ai sensi dell'art. 59 del sopra citato decreto. In pendenza del termine prescritto per l'esercizio della prelazione,



come disposto dagli articoli 60 e 61 del decreto in questione, l'atto di alienazione rimane condizionato sospensivamente ed è vietata la consegna dell'immobile venduto. Qualora il Ministero eserciti la suddetta prelazione l'atto di alienazione rimarrà fin dall'origine improduttivo di effetti e il contraente non avrà nulla a che pretendere.

4. Qualora trattasi di immobile per il quale sia in corso la verifica di interesse culturale, prevista dall'art. 12 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e la stessa dia esito positivo, ovvero di bene già dichiarato di interesse storico-artistico per il quale il Ministero per i Beni e le Attività Culturali non abbia ancora rilasciato l'autorizzazione alla vendita di cui all'art. 55 del citato decreto legislativo, l'aggiudicazione non potrà ritenersi definitiva in quanto resta condizionata al rilascio di tale autorizzazione. Nel caso in cui il citato Ministero non rilasci l'autorizzazione alla vendita, l'aggiudicatario decadrà da ogni diritto all'acquisto, fatto salvo il rimborso della cauzione versata.
5. L'aggiudicazione, che sarà disposta dal Direttore Generale, ha luogo in favore di colui che avrà presentato la maggiore offerta anche nel caso di una sola offerta valida. L'aggiudicazione non potrà ritenersi definitiva in quanto resta condizionata al buon esito delle verifiche di legge. In caso di esito negativo delle verifiche il contraente sarà considerato decaduto da ogni diritto e subirà a titolo di penale l'escussione della polizza bancaria o assicurativa prestata. Il CREA si riserva la facoltà di designare, quale contraente, chi ha presentato la seconda offerta migliore o di attivare una nuova procedura.
6. L'aggiudicazione non potrà ritenersi definitiva, in quanto resta condizionata all'esercizio del diritto di prelazione da parte degli eventuali aventi diritto da esercitarsi entro 30 giorni dalla notifica dell'intervenuta aggiudicazione.
7. Trascorso infruttuosamente tale termine e verificato il possesso dei requisiti dichiarati dal migliore offerente il Direttore Generale adotterà il provvedimento di aggiudicazione definitiva e procederà alla comunicazione all'aggiudicatario provvisorio di avvenuta aggiudicazione definitiva e della data entro la quale dovrà procedere alla stipula del rogito, che avverrà tramite un notaio di fiducia scelto dallo stesso contraente e comunicato al CREA.
8. Nel caso di cui al punto 4, la predetta comunicazione verrà trasmessa solo successivamente all'esito della verifica di interesse culturale ovvero al rilascio della prescritta autorizzazione alla vendita e sempre ad avvenuto esito delle verifiche di legge.
9. La polizza fideiussoria bancaria o assicurativa verrà trattenuta, a garanzia dell'offerta, fino al pagamento dell'intero prezzo di aggiudicazione.
10. Il prezzo offerto sarà pagato in un'unica soluzione al momento della stipula del rogito, mediante bonifico bancario a favore del CREA secondo le indicazioni fornite dallo stesso Ente.
11. Sono poste a carico dell'acquirente tutte le spese contrattuali, nessuna esclusa, di ciascun singolo lotto e le imposte fiscali.
12. Tutti gli immobili sopra descritti vengono alienati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui si trovano compresi eventuali oneri attivi e passivi, servitù continue e discontinue, apparenti e non apparenti. Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni posti in vendita, o nella determinazione del prezzo d'asta, nella indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenze, e per qualunque differenza. Il CREA 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 e delle spese contrattuali. Ove la evizione fosse parziale, il compratore non avrà diritto che al



- rimborso della quota di prezzo e di spese corrispondente alla parte evitta, escluso qualsiasi altro maggiore od accessorio compenso.
13. Le verifiche di regolarità e conformità urbanistica del bene, così come le attività e gli interventi necessari a rimuovere eventuali anomalie che si dovessero riscontrare, sono a totale carico e spese dell'aggiudicatario.
  14. In riferimento a tutti gli impianti tecnologici eventualmente esistenti negli immobili oggetto del presente bando, sarà cura e onere dell'aggiudicatario provvedere, ove necessario, all'adeguamento degli stessi, nonché alla dotazione delle dichiarazioni di conformità o di rispondenza. Ne deriva che in sede di stipula l'aggiudicatario rinuncerà a qualsiasi garanzia della parte alienante in merito alla conformità o alla rispondenza degli impianti medesimi alla normativa vigente in materia di sicurezza.
  15. In caso di rinuncia o qualora l'aggiudicatario definitivo, in assenza di giustificato motivo, non dovesse presentarsi per la sottoscrizione del contratto di compravendita, entro il termine comunicato, decadrà da ogni suo diritto e subirà l'escussione della polizza bancaria o assicurativa prestata. Anche in tale evenienza, il CREA si riserva la possibilità di valutare l'aggiudicazione del bene in favore del secondo miglior offerente o di attivare una nuova procedura.
  16. Ai concorrenti che non si siano resi aggiudicatari ed a coloro che non siano stati ammessi all'asta, saranno rilasciate le liberatorie per lo svincolo delle cauzioni costituite a garanzia dell'offerta.

### **DISPOSIZIONI FINALI**

È individuato quale responsabile del procedimento la dott.ssa Katia Ingoglia, funzionario di amministrazione assegnata all'Ufficio Patrimonio e valorizzazione immobiliare e quali referenti per i sopralluoghi quelli indicati per ciascuno lotto.

1. Il presente bando di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 Codice Civile, né sollecitazione all'investimento ai sensi degli artt. 94 e ss. del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58.

2. Il presente bando è consultabile sul sito del CREA [www.crea.gov.it](http://www.crea.gov.it) (area amministrazione trasparente – Bandi di gara - [Atti e procedimenti relativi al patrimonio immobiliare dell'Ente - https://www.crea.gov.it/atti-e-procedimenti-relativi-al-patrimonio-immobiliare-dell-ente](https://www.crea.gov.it/atti-e-procedimenti-relativi-al-patrimonio-immobiliare-dell-ente)), in versione integrale e per estratto sulla Gazzetta Ufficiale.

Il presente bando e l'intera procedura sono regolati dalla legge italiana e per ogni eventuale controversia ad essi attinente sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Roma.

### **AVVERTENZE**

Si procederà a termini degli artt. 353 e 354 del vigente Codice Penale contro chiunque, con violenza o minaccia o 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.

Il Direttore Generale  
Stefano Vaccari  
Firmato digitalmente ai sensi del CAD