

Avviso e condizioni di vendita



AVVISO E CONDIZIONI DI VENDITA DI FONDI RUSTICI UBICATI IN COMUNE DI REGGIO EMILIA E IN COMUNE DI SCANDIANO (RE). LOTTO UNICO.

La FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO DI REGGIO EMILIA PIETRO MANODORI, con sede in Reggio Emilia, Via Giosuè Carducci 1/A, C.F. 00165770355, ha intenzione di procedere all'alienazione di fondi rustici ubicati in Comune di Reggio Emilia, alla via Anna Frank n. 15 – 77, e in Comune di Scandiano, alla via Molinazza n. 20.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Piena proprietà di unità immobiliari site nei Comuni di Reggio Emilia, località Sabbione, via Anna Frank n. 15 – 77, detto "Podere Casino", e di Scandiano (RE), via Molinazza n. 20, detto "Podere Molinazza", e segnatamente:

- Fabbricati civili con relative pertinenze;
- Fabbricati rurali con relative pertinenze;
- Terreni Agricoli.

Tutti i fabbricati oggetto del presente avviso di vendita versano in un modesto stato di conservazione. Gli immobili non risultano gravati da ipoteche e risultano essere regolari sotto il profilo edilizio – urbanistico.

Per quanto attiene ai terreni, il relativo riparto colturale evidenzia la presenza di un vigneto a Sylvoz e di un giovane frutteto, oltre una parte di seminativi ed alcuni residui prati permanenti. Il fondo Molinazza, in Scandiano, è dotato di un importante pozzo irriguo.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma del Dottore Agronomo Alberto Bergianti, cui si rimanda integralmente anche per l'esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale e da intendersi qui per trascritta.

Diritto reale: piena proprietà

Indirizzo: Comune di Reggio Emilia, via Anna Frank n. 15 – 77; Comune di Scandiano (RE), via Molinazza n. 20

Estremi catastali:

1) Comune di Reggio Emilia (H223) – Catasto dei Fabbricati

- ✓ **Foglio 272, Particella 408**, Categoria C/2, Consistenza 556 mq, Superficie Catastale 652 mq, Rendita € 861,45, Indirizzo via Anna Frank n. 77, piano T-1;
- ✓ **Foglio 272, Particella 409**, Categoria A/4, Consistenza 13 vani, Superficie Catastale 353 mq, Rendita € 369,27, Indirizzo via Anna Frank n. 77, piano T-1-2;
- ✓ **Foglio 272, Particella 187, Sub 1**, Categoria A/4, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale 75 mq, Rendita € 71,01, Indirizzo via Anna Frank n. 15, piano T;
- ✓ **Foglio 272, Particella 187, Sub 2**, Categoria A/4, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale 83 mq, Rendita € 127,82, Indirizzo via Anna Frank n. 15, piano T;
- ✓ **Foglio 272, Particella 187, Sub 3**, Categoria A/4, Consistenza 2,5 vani, Rendita € 71,01, Indirizzo via Anna Frank n. 15, piano T;
- ✓ **Foglio 272, Particella 187, Sub 4**, Categoria A/4, Consistenza 1,5 vani, Rendita € 42,61, Indirizzo via Anna Frank n. 15, piano T;

Comune di Reggio Emilia (H223) – Catasto dei Terreni

- ✓ **Foglio 272, Particella 435, 436, 437, 438** (Superficie ha 5.44.10, Reddito Dominicale € 491,76, Reddito Agrario € 562,01)

2) Comune di Scandiano (I496) – Catasto dei Fabbricati

- ✓ **Foglio 7, Particella 202, Sub 1**, Categoria A/4, Consistenza 12 vani, Superficie Catastale 318 mq, Rendita € 365,65, Indirizzo Via Molinazza n. 20, piano T-1-2;
- ✓ **Foglio 7, Particella 202, Sub 2**, Categoria C/2, Consistenza 149 mq, Superficie Catastale 169 mq, Rendita € 346,28, Indirizzo Via Molinazza n. 20, piano T-1;
- ✓ **Foglio 7, Particella 205**, Categoria C/2, Consistenza 80 mq, Superficie Catastale 91 mq, Rendita € 185,92, Indirizzo Via Molinazza n. 20, piano T;
- ✓ **Foglio 7, Particella 204, Sub 1**, Categoria C/2, Consistenza 8 mq, Superficie Catastale 8 mq, Rendita € 18,59, Indirizzo Via Molinazza n. 20, piano T;

Comune di Scandiano (I496) – Catasto dei Terreni

Avviso e condizioni di vendita

- ✓ **Foglio 6, Particella 21, 22, 50, 53, Foglio 7, Particella 17, 229** (Superficie ha **15.28.68**, Reddito Dominicale € 1.274,48, Reddito Agrario € 1.406,68)

Stato di occupazione: gli immobili saranno consegnati liberi da persone e cose. I terreni agricoli, attualmente condotti da soggetti terzi, saranno nella piena disponibilità della proprietà a decorrere dal 10.11.2017.

Ulteriori Informazioni: I mappali di Reggio Emilia F. 272 particelle 187 – 408 – 409 – 437 – 438 risultano vincolati con atto amministrativo di costituzione di vincoli legali del 30.08.2011, Rep 2576 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali che decreta per il “Casino Brami Rangone e pertinenze” vincolo di “interesse storico artistico ai sensi degli art. 10 c. 1 e 12 del D. Lgs 42/2004”. Per detti beni sussistono importanti agevolazioni fiscali sia per l’acquisto sia per il loro recupero e ristrutturazione.

Sui fondi sussistono servitù già considerate in termini estimativi al fine della determinazione del valore del bene.

Prezzo minimo offerta:

€ 1.450.000,00 (milionequattrocentocinquantamila/00)

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Chiunque fosse interessato all’acquisto del suddetto fondi rustici è invitato a formulare offerta irrevocabile di acquisto contenente l’indicazione del prezzo che intende offrire utilizzando il relativo modulo.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL’OFFERTA

L’offerta dovrà pervenire alla FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO DI REGGIO EMILIA PIETRO MANODORI, Via Giosuè Carducci 1/A – 42100 Reggio Emilia, entro le **ore 12:00 del giorno 15 novembre 2017** in busta chiusa e sigillata riportante sul frontespizio la seguente dicitura **“ Non aprire – contiene offerta irrevocabile di acquisto di fondi rustici ubicati in Comune di Scandiano (RE) e Reggio Emilia”** contenente:

- modulo prestampato, puntualmente compilato, con l’offerta di acquisto, irrevocabile per almeno 6 (sei) mesi;
- ricevuta di versamento della somma pari ad € 75.000,00 (settantacinquemila/00) a titolo di cauzione;

Non saranno prese in considerazione offerte inferiori al prezzo minimo di offerta pari ad € 1.450.000,00 (milionequattrocentocinquantamila/00).

L’offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo sopra determinato o se l’offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

La vendita di detti beni immobili avrà luogo a corpo e non a misura, così come attualmente si trovano e nelle medesime condizioni di fatto e di diritto.

L’offerta dovrà essere redatta in lingua italiana, sottoscritta con firma non autenticata dall’offerente, ove persona fisica; dal titolare, ove ditta individuale; dal legale rappresentante, ove società o ente, ovvero dal procuratore speciale, ed espressa in cifre ed in lettere, pena l’esclusione. In caso di discordanza tra l’offerta indicata in cifre e quella in lettere, sarà ritenuta valida quella in lettere.

L’offerta deve altresì contenere il cognome, nome, data e luogo di nascita e di residenza dell’offerente, recapito telefonico, specificando se questi agisce per sé o in nome e per conto di persone giuridiche. In caso di domanda presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegata visura recente della C.C.I.A.A. dalla quale risultino la costituzione della società stessa ed i poteri conferiti all’offerente.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL’OFFERTA

1. Copia del documento d’identità dell’offerente;
2. Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell’ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore;
3. Copia semplice della visura camerale delle società ovvero documentazione attestante i poteri del rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi
4. Copia di versamento del previsto importo cauzionale pari ad € 75.000,00 (settantacinquemila/00) su C/C intestato a Fondazione Cassa di Risparmio di Reggio Emilia Pietro Manodori, Codice IBAN: IT76G0200812819000100352260 c/o UniCredit Filiale Piazza del Monte di Reggio Emilia con la seguente causale: “Cauzione relativa all’offerta irrevocabile d’acquisto di fondi rustici”.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le offerte formulate, da intendersi quali proposta irrevocabile, ex art. 1329 Cod. Civ., per la durata di mesi 6 (sei) verranno esaminate dalla Fondazione, parte alienante, che si riserva ogni decisione in merito ed a sua piena discrezione. In particolare la Fondazione, esaminate le offerte, si riserva la più ampia facoltà, in ordine ad una eventuale richiesta rivolta ai soggetti

Avviso e condizioni di vendita

miglior offerenti, di formulazione di nuova offerta. In detta sede, qualora i soggetti invitati formulassero nuova proposta, la stessa dovrà specificatamente indicare che si tratta di offerta sostitutiva della precedente, anch'essa irrevocabile fino alla scadenza della precedente. Nel caso di mancata riformulazione di nuova proposta resta ferma la validità della precedente.

CONDIZIONI DELLA 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 (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

Nessun reclamo e nessuna contestazione sono possibili sia nella fase antecedente che in quella successiva l'aggiudicazione.

Sono fatti salvi i diritti di prelazione degli eventuali aventi diritto.

Sarà cura degli interessati verificare con anticipo il contenuto dell'elaborato peritale.

AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario sarà designato mediante comunicazione di accettazione dell'offerta da parte della Fondazione formulata con lettera raccomandata A.R., a perfezionamento della proposta contrattuale, entro il termine di validità della proposta irrevocabile e dovrà versare l'intero prezzo al momento della stipula dell'atto pubblico di compravendita, al quale si impegna ad adempiere a semplice richiesta della Fondazione, formulata con lettera raccomandata A.R.

Al fine di procedere all'aggiudicazione la Fondazione si riserva di richiedere, per il tramite di lettera raccomandata A.R., documentazione che la parte alienante riterrà idonea ad accertare lo stato di non insolvenza del soggetto offerente.

Il pagamento del prezzo dovrà avvenire, detratto l'importo versato a titolo di cauzione, al momento della stipula del contratto di compravendita.

A seguito del versamento del prezzo e delle spese relative, il trasferimento sarà effettuato a favore dell'aggiudicatario mediante contratto di compravendita a rogito del Notaio che sarà individuato dalla parte alienante.

In caso di esercizio del diritto di prelazione della Soprintendenza per i beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Bologna, Modena e Reggio Emilia, sul centro edificato summenzionato, l'assegnazione avverrà al netto di questo con rideterminazione del prezzo complessivo del compendio sulla base dei valori di perizia riproporzionati al prezzo di effettiva assegnazione. E' fatta salva la facoltà dell'assegnatario di rinunciare all'acquisto parziale. In tal caso la Fondazione potrà procedere all'aggiudicazione mediante scorrimento delle offerte validamente presentate.

Tutte le spese per la stipulazione dell'atto notarile, registrazione e trascrizione dello stesso (comprese spese notarili, imposta di registro) ed ogni altra derivante e conseguente saranno a totale carico dell'acquirente.

CAUZIONE

L'offerta dovrà essere accompagnata dal versamento di una **cauzione pari ad € 75.000,00 (settantacinquemila/00) da versarsi su C/C** intestato a Fondazione Cassa di Risparmio di Reggio Emilia Pietro Manodori, Codice IBAN: IT76G0200812819000100352260 c/o UniCredit Filiale Piazza del Monte di Reggio Emilia con la seguente causale: "Cauzione relativa all'offerta irrevocabile d'acquisto di fondi rustici".

Detta cauzione sarà immediatamente restituita a chi non risulterà aggiudicatario.

Per quanto riguarda il soggetto aggiudicatario, la stessa sarà considerata quale acconto sul prezzo offerto. Si precisa che la summenzionata cauzione sarà trattenuta definitivamente dalla parte alienante nel caso d'inadempimento degli obblighi assunti da parte dell'offerente.

ULTERIORI INFORMAZIONI

L'avviso integrale di vendita ed il modulo di offerta irrevocabile di acquisto sono disponibili sul sito <http://www.fondazionemanodori.it>.

La documentazione peritale, tecnico – estimativa completa ivi compresa la documentazione, urbanistica è depositata presso lo Studio Tecnico e di Consulenza Alberto Bergianti Dottore Agronomo, via C. Marx n. 11, Puianello (RE) – tel. 0522/245091 – fax 0522/247447, mail tecnico@studiobergianti.it ove potrà essere visionata e richiesto estratto.

Lo Studio Tecnico e di Consulenza Alberto Bergianti Dottore Agronomo è a disposizione altresì per organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati, anche con visite singole e a orari differenziati e impegno alla riservatezza.

Il Presidente
Gianni Borghi

Reggio Emilia, lì 30/08/2017