

IMMOBILIARE TRIBUTI ITALIA S.P.A. IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA
INVITO A PRESENTARE MANIFESTAZIONI D' INTERESSE PER L'ACQUISTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI
SITE IN COGORNO (GE), VIA MAGGIOLO

Il sottoscritto Luca Voglino, in qualità di Commissario Straordinario di Immobiliare Tributi Italia S.p.A. in Amministrazione Straordinaria, con sede legale in Genova, Via Martiri della Libertà n. 6/4,

PREMESSO CHE

- Il programma di cessione di cui agli articoli 54 e seguenti del Decreto Legislativo n. 270/1999, approvato dal Ministero dello Sviluppo Economico in data 31.08.2012 contempla, fra l'altro, condizioni e termini della procedura di liquidazione dei beni ritenuti non funzionali alle attività imprenditoriali di Immobiliare Tributi Italia;
- Conformemente a quanto previsto nel suddetto programma, il Commissario ha stabilito di dare corso alla dismissione delle unità immobiliari site in Cogorno (GE), Via Maggiolo;

Tanto premesso, il Commissario Straordinario

INVITA

chiunque sia interessato all'acquisto delle unità immobiliari in oggetto a presentare manifestazioni di interesse in conformità a modalità, termini e condizioni descritti nel presente invito.

LOTTO UNICO

Palazzina a tre piani, suddivisa verticalmente in due unità immobiliari contigue (della superficie di complessivi mq. 494,36), a destinazione residenziale site nel Comune di Cogorno (GE), località Maggiolo, nell'entroterra di Chiavari, raggiungibile dalla strada comunale Maggiolo-Breccanecca.

Lavori di ristrutturazione sono stati completamente ultimati nell'unità A) corrispondente al Mappale 2526, mentre devono essere completati per l'unità B), corrispondente al Mappale 2339, che è rimasta allo stato grezzo.

L'intero edificio si eleva per tre piani fuori terra, tutti con consistenza diversa, essendo costruito "a seggiola", seguendo quindi il confine della collina ed adattandosi ai livelli delle "fasce" del terreno. La ristrutturazione ha mantenuto il carattere ligure originario, con le varie sovrapposizioni dei volumi e degli addossamenti, ottenendo un efficace risultato architettonico che si evidenzia nella plasticità dei volumi, ulteriormente differenziati dal gioco dei rivestimenti, ora in pietra del luogo, ora negli intonaci a calce sapientemente alternati. A conferire ulteriore caratteristica autoctona, la scelta dei materiali di tradizione, gli infissi esterni a persiana verde, i camini alla genovese, le gronde e le caditoie in rame e, soprattutto, il raffinato gioco delle coperture a due falde in abadini di ardesia che fraziona ed ingentilisce il volume totale in situazioni più contenute, a suggerire un conglomerato abitativo composto da svariati nuclei familiari.

Anche le sistemazioni esterne, per quanto ancora da ultimare, riprendono le caratteristiche morfologiche degli insediamenti dell'entroterra ligure con la sistemazione del terreno a fasce sovrapposte e nel rifacimento "a secco" dei muri di contenimento, nel prezioso lastricato di ardesia, nei camminamenti e nelle ringhiere in ferro ad essenziale disegno lineare.

L'Ufficio Provinciale di Genova – Territorio, Comune di Cogorno, riporta i seguenti identificativi catastali:

- Unità A) – Via Maggiolo piano T-1-2:

Foglio 3; Particella 2526; Categoria A/7; Classe 3, consistenza vani 9,5; Superficie catastale mq. 243; Rendita €. 1.059,77;

- Unità B) – Via Maggiolo piano S1-T-1:

Foglio 3; Particella 2339; Categoria A/4; Classe 1, consistenza vani 10; Superficie catastale mq. 280; Rendita €. 273,72;

La palazzina è circondata da un terreno di circa mq. 1563, indispensabile corredo delle due unità immobiliari per gli accessi carrabili e le aree di posteggio oltre che per il giardino di pertinenza.

Terreno sito nel Comune di Cogorno (GE), località Maggiolo (della superficie di complessivi mq. 80), nell'entroterra di Chiavari, raggiungibile dalla strada comunale Maggiolo – Breccanecca.

Il terreno risulta regolarmente censito al Catasto Terreni di Genova, Comune di Cogorno, con i seguenti identificativi catastali:

- **Foglio 3, Mappale 2623, categoria “seminativo irriguo arborato”, classe 3, superficie mq. 81, reddito dominicale €. 0,65, reddito agrario €. 0,84.**

Le unità immobiliari in oggetto risultano meglio descritte nella perizia valutativa redatta dal Geom. Giuliano CALBO, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Genova con il n. 3439, in data 15 Ottobre 2021, asseverata con giuramento in data 18 Ottobre 2021, consultabile presso lo Studio del Notaio Giulio Majo, sito in Roma – 00196, Via Giambattista Vico n. 40, o richiedendola con le modalità specificate in calce al presente avviso (di seguito, la “Perizia”).

Condizioni e modalità di vendita

Prezzo base: Euro 753.334,00 (settecentocinquantatremilatrecentotrentaquattro/48), oltre oneri fiscali e accessori. L'acquirente dovrà altresì farsi carico di ogni spesa inerente l'acquisto. Detta spesa, unitamente al carico fiscale, è stimabile presuntivamente in un importo pari al 4% del prezzo di aggiudicazione.

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in relazione alla vigente normativa edilizia (senza garanzia di regolarità edilizia ed urbanistica, essendo onere della parte acquirente sanare eventuali irregolarità), con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive; il tutto come risulta dalla Perizia.

L'apertura delle buste che saranno pervenute avrà luogo il giorno 13 Dicembre 2022 alle ore 17:00, presso il Notaio Giulio Majo, con Studio in Roma - 00196, Via Giambattista Vico, n. 40.

Le offerte che risulteranno regolarmente pervenute saranno successivamente sottoposte all'esame del Commissario Straordinario che le valuterà in base all'applicazione congiunta dei seguenti parametri:

- Prezzo di acquisto proposto;
- Modalità temporali di pagamento.

Il Commissario Straordinario potrà riservarsi la facoltà di procedere a ulteriori trattative con uno o più offerenti, al fine di ottenere miglioramenti delle offerte ricevute, eventualmente procedendo, in caso di offerte giudicate sostanzialmente equivalenti, a richieste di rilanci da effettuarsi secondo tempo e modi che assicurino parità di trattamento.

Si rammenta, infine, che ogni definitiva determinazione in ordine all'esito della presente procedura sarà soggetta al potere autorizzativo del Ministero dello Sviluppo Economico, sentito il Comitato di Sorveglianza.

Modalità di svolgimento della vendita

A pena di esclusione dalla procedura:

1. L'offerta in busta chiusa e sigillata dovrà essere recapitata a mani da un corriere espresso o da una persona delegata dall'Offerente presso lo Studio del Notaio Giulio Majo, sito in Roma - 00196, Via Giambattista Vico, n. 40, dal lunedì al venerdì, dalle ore 11:00 alle ore 14:00. Agli offerenti verrà rilasciata una ricevuta attestante la data e l'ora del recapito.
2. L'offerta dovrà essere recapitata entro e non oltre le ore 12:00 del giorno fissato per l'apertura delle buste, e cioè il giorno 13 Dicembre 2022. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo il predetto termine.
3. La busta contenente l'offerta dovrà recare all'interno la dicitura "Offerta per l'acquisto delle unità immobiliari site in Cogorno (GE), Via Maggiolo".
4. La consegna della busta contenente l'offerta sarà a rischio dell'Offerente. Immobiliare Tributi Italia S.p.A. in A.S. ed il Notaio saranno esenti da qualsiasi responsabilità inerente alla consegna della busta contenente l'offerta entro la data e l'ora sopra specificate.

L'offerta non può essere presentata da un intermediario, da società fiduciaria o per persona da nominare.

L'offerta dovrà essere formulata in modo da essere irrevocabile per 120 giorni.

L'offerta dovrà altresì contenere:

- a) La dichiarazione di voler acquistare le unità immobiliari alle condizioni di cui al presente avviso, munita di regolare marca da bollo;
- b) Le generalità complete dell'offerente.

Se l'Offerente è persona fisica occorre indicare: nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale se coniugato, recapito telefonico, fax, indirizzo e-mail. L'offerente dichiara che alla data della proposizione:

- i. Non si trova in stato di fallimento, di liquidazione o in qualsiasi altra situazione equivalente;
- ii. Non sono state emesse sentenze di condanna passate in giudicato, ovvero, sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, o in base alle leggi dello Stato di cittadinanza, per reati che incidano sulla loro moralità professionale o per reati finanziari e che siano stati condannati per uno o più reati di partecipazione ad un'organizzazione criminale, corruzione, frode e riciclaggio;
- iii. Non è pendente procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione nei confronti delle persone pericolose per la pubblica sicurezza (di cui alla legge 27 dicembre 1956, n. 1423 o in base alle leggi dello Stato di cittadinanza).

Se l'Offerente è persona giuridica occorre indicare: denominazione sociale, sede, codice fiscale e partita IVA, dati anagrafici del legale rappresentante, recapito telefonico, fax, indirizzo e-mail/pec ed all'offerta dovrà essere allegato il certificato del Registro delle Imprese attestante la vigenza della Società, nonché i poteri del legale rappresentante. L'offerente, alla data della proposizione dell'offerta, dichiara che:

- iv. Non si trova in stato di fallimento, di liquidazione, di amministrazione straordinaria o controllata, di concordato preventivo o in qualsiasi altra situazione equivalente, secondo la legislazione dello Stato in cui hanno sede, o che non siano in corso procedimenti per la dichiarazione di una o più di tali situazioni;

- v. Nei confronti dei soci e/o amministratori non sono state emesse sentenze di condanna passate in giudicato, ovvero, sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, o in base alle leggi di appartenenza ossia dello Stato in cui è situata la sede legale, per reati che incidano sulla loro moralità professionale o per reati finanziari o che siano stati condannati per uno o più reati di partecipazione ad un'organizzazione criminale, corruzione, frode e riciclaggio;
 - vi. Nei confronti dei soci e/o amministratori non è pendente procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione nei confronti delle persone pericolose per la sicurezza e la pubblica sicurezza (di cui all'articolo 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423 o in base alle leggi di appartenenza ossia dello Stato in cui è situata la sede legale).
5. Il prezzo offerto, non inferiore al prezzo base del presente avviso di vendita, nonché le modalità temporali per il suo pagamento. In caso di pagamento dilazionato, l'offerta dovrà prevedere: (i) il riconoscimento di un interesse sulle somme pari all'euribor 6 mesi maggiorato di 250 *basis point* e (ii) la consegna di una garanzia bancaria a prima richiesta – rilasciata da istituto di primario *standing* – per un valore pari alla parte di prezzo, comprensivo di interessi, di cui non si prevede la corresponsione a rogito;
 6. L'accettazione del fatto che se il pagamento del prezzo non avverrà nel rispetto delle modalità indicate come da precedente punto 5), l'offerente perderà la cauzione di cui al punto 8 e il diritto all'acquisto;
 7. La dichiarazione con la quale si attesta e si accetta l'impegno al pagamento delle spese di trasferimento sopra citate;
 8. La cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo base d'asta, da versare con assegno circolare non trasferibile da intestarsi a Immobiliare Tributi Italia S.p.A. in A.S.;
 9. All'udienza di apertura delle buste saranno ammessi i soggetti che si dichiareranno offerenti personalmente o a mezzo di procuratore speciale, munito di procura per scrittura privata autenticata da un notaio.

Pubblicità

Un estratto del presente avviso sarà pubblicato almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte sulle testate de Il Sole 24 Ore e del Corriere della Sera.

Documentazioni ed informazioni

Informazioni relative alla sollecitazione di manifestazioni di interesse e la inerente documentazione possono essere richiesti scrivendo al seguente indirizzo di posta elettronica: gruppotributi-italia@tiscali.it . La richiesta di informazioni e di documentazione dovrà recare nell'oggetto il riferimento alla presente procedura di gara e dovrà essere corredata da un allegato recante la fotocopia di un documento d'identità del richiedente.

Il presente invito non costituisce un invito ad offrire né un'offerta al pubblico ex art. 1336 cod. civ. né una sollecitazione al pubblico risparmio ex art. 94 e ss. Del D.Lgs. 58/98.

I dati inviati dagli Offerenti saranno trattati secondo le previsioni di cui al Regolamento UE 2016/679 ("GDPR") e della vigente normativa nazionale in materia di protezione dei dati personali. Secondo tale normativa, il trattamento dei dati sarà effettuato secondo i principi di legalità e correttezza e della tutela del diritto degli Offerenti alla riservatezza; i dati personali degli Offerenti verranno utilizzati elusivamente ai

fini della valutazione dei requisiti necessari per la partecipazione alla procedura e, in generale, per assicurare il corretto svolgimento della stessa. Il responsabile del trattamento dei dati sarà il Commissario Straordinario, al quale le parti potranno inoltrare le loro richieste per l'esercizio dei diritti di cui alla menzionata normativa.

Roma, 13 Ottobre 2022

Il Commissario Straordinario

Dott. Luca VOGLINO