

Bando di alienazione di immobile a mezzo di asta pubblica

La società **Gea S.r.l in liquidazione**, con sede a Pisa, in Via Bellatalla 1, iscritta al Registro Imprese di Pisa, al numero di codice fiscale 80002710509, Partita IVA n. 00678050501 REA di Pisa n. 115832, in persona del Rag. Luca Ceconi, liquidatore della Società, intende alienare il seguente complesso immobiliare di sua proprietà, ubicato in comune di Cascina (PI), via del Nugolaio.

A. Descrizione dei beni.

Il complesso immobiliare è costituito da un vano officina, un vano magazzino oltre locale ufficio, spogliatoio e servizi e con annesso resede esclusivo di circa 5.000mq, ed un adiacente terreno agricolo di mq. 2080.

I beni immobili di cui sopra sono individuati al N.C.E.U. del comune di Cascina foglio 59 part. 94 sub. 5 e 7, e part. 97 sub 2, graffata alla part. 94 sub 5 (porzione edificio comunicante) categoria C3, Classe 1, mq 698. Il terreno è individuato al N.C.T. del Comune di Cascina, partita n 24834, foglio 59, part. 124 e 126, di consistenza pari a 2.080mq.

La consistenza attuale del bene, i cui lavori di costruzione iniziarono prima dell'1 settembre 1967, deriva da due concessioni in sanatoria autorizzate nel corso dei primi anni '90, ed in particolare:

- Concessione in sanatoria del 24 Aprile 1992, n. 615; inerente alle opere di costruzione di laboratorio per attività artigianali, costruito in due fasi.
- Concessione rilasciata in data 23/11/1993 e successiva variante n. 16/94 del 17/02/1994, inerente le modifiche interne dei locali ad uso ufficio e servizi igienici, con apertura di una finestra nell'attuale locale ufficio.

Il complesso di cui trattasi si compone di due capannoni contigui, per complessivi 600 mq, di cui uno a struttura in muratura (altezza di m.5,00 e superficie pari a 375 mq) ed uno a struttura in acciaio (altezza m 9,00 e superficie di circa 225 mq) con

tamponatura in pannelli di lamiera.

Oltre a tali corpi principali, sono presenti un altro corpo di fabbrica di circa 40 mq di H/m 2,60 adibito a deposito e con un servizio wc-doccia e ingresso autonomo; di un ulteriore fabbricato situato sul retro dei capannoni di circa 100 mq. adibito in parte ad uffici ed in parte a spogliatoio e servizi.

Il resede di circa 5.000 mq, presenta una pavimentazione stradale non legata e realizzato in materiali aridi adatto al transito dei mezzi pesanti ed allo stoccaggio di materiali; il tutto recintato con rete a maglia sciolta e pali H. 180 cm..

Completa il cespite un ulteriore appezzamento di terreno agricolo di circa 2.080 mq sul lato sx del resede, guardando dalla strada di accesso.

Dati urbanistici e vincoli di natura idrogeologica.

I terreni in oggetto rientrano nelle aree agricole della pianura bonificata, disciplinati dall'art. 36 delle NTA. Dal punto di vista urbanistico, una parte di tale proprietà (catalogato come Edificio 53, All. B alle Norme Tecniche di Attuazione) è classificato come Insedimento Produttivo Sparso e pertanto disciplinato dalle Norme tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico (Art. 28); la principale trasformazione consentita è quella di ristrutturazione urbanistica con ampliamento dell'attività esistente fino ad un massimo del 30% della Superficie Utile Lorda degli edifici esistenti, fino ad un massimo di 100 mq. Dal punto di vista idraulico, i terreni risultano classificati con un livello di pericolosità idraulica molto elevata (1.4) e pertanto la fattibilità dei futuri interventi dovranno rispettare i limiti previsti per tale condizione, ai sensi di quanto prescritto dal RU del Comune di Cascina e dalla L.R. 21/2012.

Stato di conservazione.

Tutti gli edifici esistenti, ad eccezione del capannone in acciaio, presentano caratteristiche costruttive e stato di conservazione tali da doverne prevedere la demolizione; per quanto riguarda il capannone in acciaio, occorre sostituire il manto di copertura, attualmente realizzato in lastre in amianto.

B. Valore di stima.

Per quanto detto sulla qualità degli edifici presenti, che di fatto non hanno un valore di mercato, è stato assunto il criterio di “susceptività” che prevede la demolizione e ricostruzione.

Il valore di stima, al netto di imposte, posto a base di gara, ammonta a Euro 270.000,00≠ (euro duecentosettantamilavirgolazerozero).

C. Procedura e criterio di aggiudicazione

L’acquirente dell’immobile verrà individuato tramite asta pubblica con ammissione di sole offerte in aumento rispetto al valore posto a base d’asta.

L’aggiudicazione avrà luogo, dopo lo svolgimento dell’asta con le modalità descritte alla successiva lettera E., a favore di colui che avrà formulato l’offerta con il maggior rialzo.

Non sono previste fasi di rilancio, tranne nell’ipotesi in cui pervengano due o più offerte di pari importo. In tal caso si applicherà la procedura di cui al successivo punto E.2.

Si procederà ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida. Se non saranno pervenute offerte o se nessuna offerta risultasse ammissibile alla gara, l’asta sarà dichiarata deserta.

Si procederà alla vendita alle seguenti condizioni:

- a. Il complesso immobiliare sarà ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, con i relativi pesi ed oneri, accensioni e pertinenze, servitù attive e passive, anche se non dichiarate, tanto apparenti che non apparenti; lo stato degli immobili sarà quello risultante dalla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezione o riserve;
- b. il valore del complesso immobiliare è stato determinato al solo scopo della formazione del prezzo a base d’asta, sollevando la società alienante dal fornire garanzia su ogni possibilità di utilizzo e sul futuro valore del compendio immobiliare ceduto;

- c. all'atto della stipula del contratto di compravendita dovrà essere versata a saldo la somma offerta per il complesso immobiliare, comprensiva degli oneri fiscali e delle spese di cui alla successiva lettera d.;
- d. le spese contrattuali, comprese quelle accessorie per imposte, bolli, etc., saranno interamente poste a carico dall'aggiudicatario e dovranno essere versate all'atto della stipula del relativo contratto. Resteranno parimenti a carico dell'aggiudicatario gli onorari e le spese notarili, le imposte d'atto (registro, ipotecarie, catastali, etc.) nonché, ove dovuta, l'I.V.A. di rivalsa; la società alienante si riserva in ogni caso il diritto di esercitare l'opzione di cui al n. 8-bis o al n. 8-ter dell'art. 10, D.P.R. 633/72. L'importo esatto e le modalità di versamento saranno formalizzati all'aggiudicatario in occasione della comunicazione della data fissata per la stipula del contratto. Dalla data del rogito si trasferiranno all'aggiudicatario le imposte, tasse e oneri di ogni specie relative all'immobile.

D. Termini e modalità di presentazione dell'offerta

Il plico contenente l'offerta deve essere spedito a mezzo Poste Italiane S.p.A. mediante assicurata A.R., o a mezzo primario corriere internazionale se spedito da fuori Italia, all'indirizzo del domicilio professionale del liquidatore, Rag. Luca Cecconi, Lungarno Gambacorti n. 55, 56125 Pisa (PI).

Il recapito del plico rimarrà ad esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo, non giunga a destinazione in tempo utile.

L'offerta e tutti i documenti di seguito elencati dovranno pervenire, pena l'esclusione dalla gara, entro e non oltre le ore 18, del giorno 30 novembre 2017 presso il recapito sopraindicato.

Oltre detto termine non sarà valida nessuna altra offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva ad altra precedente.

Le offerte pervenute successivamente alla scadenza del termine previsto, anche se pervenute in ritardo per causa di forza maggiore, non saranno ritenute valide ed i relativi concorrente non saranno ammessi alla gara.

Il plico, contenente la documentazione di seguito elencata, debitamente sigillato e controfirmato con almeno due firme interessanti i lembi di chiusura, dovrà esser chiuso con una striscia di carta incollata con impresso il timbro o le iniziali del concorrente e dovrà recare la dicitura ***“DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALL’ASTA DEL GIORNO 4.12.2017”, con l’indicazione del mittente e del suo indirizzo.***

Nel plico dovranno essere incluse le seguenti buste, a loro volta sigillate e controfirmate, riportanti all’esterno, rispettivamente la dicitura: “BUSTA A - DOCUMENTAZIONE” e “BUSTA B - OFFERTA ECONOMICA”.

D.1. - La busta “A - DOCUMENTAZIONE” dovrà contenere, pena l’esclusione:

1. Istanza di ammissione alla gara, redatta conformemente all’Allegato 1, debitamente sottoscritta dal concorrente, alla quale deve essere allegata, a pena di esclusione, copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità, contenente le seguenti dichiarazioni successivamente verificabili dalla società:

- le generalità dell’offerente (nome, cognome, data di nascita e residenza, codice fiscale), con l’indicazione, per le imprese, della denominazione e della ragione sociale, del numero di iscrizione al registro imprese, della sede legale, del codice fiscale e/o della partita IVA, nonché delle generalità del legale rappresentante (nome, cognome, data di nascita e residenza, codice fiscale) complete del suo codice fiscale;
- la dichiarazione che a carico dell’offerente (o nel caso di società o altri Enti a carico del/i legale/i rappresentante/i e amministratori muniti di rappresentanza) non sono state pronunciate condanne con sentenze passate in giudicato per reati per i quali è prevista l’applicazione della pena accessoria dell’incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione e l’inesistenza di cause ostative di cui al d.lgs. 159/2011 (disposizioni antimafia) e successive modifiche ed integrazioni;
- la dichiarazione dell’offerente in ordine all’insussistenza dello stato di

interdizione o inabilitazione e che a proprio carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati; per le persone giuridiche, la dichiarazione in ordine all'insussistenza dello stato di interdizione o inabilitazione del legale rappresentante e che a proprio carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati;

- la dichiarazione che l'offerente non si trova in stato di liquidazione o di fallimento e che non ha presentato domanda di concordato preventivo (se imprenditore);

- l'indicazione della PEC a cui inoltrare le eventuali successive comunicazioni (non obbligatorie per i soggetti privati).

2. Dichiarazione di almeno un Istituto di credito attestante la capacità economica e finanziaria del concorrente.
3. Assegno circolare, non trasferibile, intestato a Gea s.r.l. in Liquidazione, di importo **pari al 10% (dieci per cento) del valore a base d'asta dell'immobile**, ossia euro 27.000,00 (euro ventisettemilavirgolazerozero), a titolo di cauzione a garanzia delle obbligazioni assunte dall'offerente con la sottoscrizione dell'Offerta Economica. Le somme versate a titolo di cauzione verranno restituite ai non aggiudicatari entro 15 giorni dall'aggiudicazione definitiva da parte della società e, all'aggiudicatario, entro 15 giorni dal pagamento integrale del prezzo di vendita, secondo quanto previsto al successivo punto E.3.

In caso di asta dichiarata deserta, le predette somme verranno restituite entro 15 giorni dalla data di redazione del verbale di gara deserta.

4. Informativa, redatta conformemente all'Allegato 2, ex art. 13 D.Lgs n. 196/2003 s.m. e/o i. in materia di protezione dei dati personali, debitamente datata e sottoscritta.
5. Procura speciale in originale autenticato da notaio (solo nel caso in cui il concorrente partecipi alla gara a mezzo procuratore); si precisa che in caso di partecipazione a mezzo di procuratore i requisiti di partecipazione di cui

sopra dovranno essere posseduti singolarmente sia dal procurante che dal procuratore talché entrambi saranno tenuti, a pena di esclusione, a presentare le dichiarazioni di cui sopra.

D.2. - La busta “**B - OFFERTA ECONOMICA**” dovrà contenere, pena l’esclusione, l’offerta economica, redatta conformemente all’Allegato 3, riportante:

1. le generalità, il codice fiscale, l’eventuale denominazione o ragione sociale, il domicilio, il recapito e l’attività dell’offerente;
2. la dichiarazione di aver preso cognizione e di accettare tutte le condizioni di vendita riportate nel bando di asta pubblica;
3. la dichiarazione di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l’immobile oggetto di offerta anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia, urbanistica e di accettare lo stato di fatto e di diritto in cui l’immobile si trova esonerando la società venditrice da ogni responsabilità a riguardo;
4. l’indicazione tanto in cifre che in lettere del prezzo, espresso in euro, in aumento rispetto al prezzo a base di gara fissato dalla Società. Si precisa che in caso di discordanza tra l’importo indicato in lettere e quello indicato in cifre prevarrà l’indicazione in lettere. Il prezzo offerto, pertanto, sarà costituito dall’ammontare di euro 270.000,00≠ aumentato dell’importo indicato nell’offerta economica.
5. di aver giudicato il prezzo offerto adeguato alle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova l’immobile oggetto di vendita;
6. la dichiarazione che l’offerta economica presentata è vincolante ed irrevocabile per l’offerente per un periodo di tempo di 120 giorni successivi alla data fissata quale termine per la presentazione dell’offerta;
7. la data e la firma dell’offerente.

Nella busta non dovranno essere inseriti altri documenti, a pena di esclusione. Resta inteso, oltre a quanto specificato, che non saranno ammesse le offerte condizionate,

parziali e/o espresse in modo indeterminato.

Si precisa che le offerte presentate saranno immediatamente vincolanti per l'offerente mentre l'accettazione da parte di Gea s.r.l. in liquidazione è subordinata alla effettiva aggiudicazione.

Non sono ammesse offerte per persone e/o enti da nominare ex artt. 1401 e ss. c.c.

Si precisa che i documenti tutti di cui sopra dovranno essere sottoscritti e firmati, a pena di esclusione, in ogni singola pagina.

E. Svolgimento dell'asta

E.1. - L'asta sarà aggiudicata all'offerente che avrà presentato l'offerta valida di importo più elevato non eguagliato da altra offerta.

Le operazioni di gara saranno svolte il 4.12.2017, alle ore 15:00 presso l'ufficio del liquidatore, Rag. Luca Cecconi, sito in Pisa, Lungarno Gambacorti n. 55.

Nel luogo e nel giorno sopra indicati, si provvederà alla apertura di ogni plico pervenuto, verificando la completezza e la conformità della documentazione presentata alle prescrizioni del presente Bando.

Dopo la positiva verifica della documentazione contenuta nelle "Buste A" si procederà all'apertura delle "Buste B" contenenti le offerte economiche.

Si precisa, con riferimento al contenuto della "Busta A", che in caso di documentazione mancante, incompleta, invalida o non conforme alle prescrizioni contenute nel presente Disciplinare e/o nell'Avviso di Vendita, non si procederà all'apertura dell'offerta economica ("Busta B") e il concorrente sarà escluso dalla gara.

Parimenti il concorrente sarà escluso in caso di documentazione mancante, incompleta, invalida o non conforme alle prescrizioni contenute nel presente Disciplinare e/o nell'Avviso di Vendita relativamente al contenuto della "Busta B".

In caso di contestazioni sollevate dai partecipanti alla gara sulla loro eventuale esclusione per presunta mancata ottemperanza alle prescrizioni di cui sopra, il Liquidatore avrà facoltà di ammettere la domanda con riserva, procedendo alla apertura della busta contenente l'offerta economica.

Non appena concluse dette operazioni di verifica delle validità delle domande, dell'idoneità della documentazione nonché di apertura delle buste contenenti le offerte economiche, si procederà a formare la graduatoria delle offerte valide, in ordine decrescente da quella di importo più elevato rispetto al prezzo a base d'asta ed a redigere il verbale d'asta.

Qualora la domanda ammessa con riserva dovesse risultare prima in graduatoria, nei successivi 10 giorni dall'aggiudicazione il Liquidatore della Gea s.r.l. in liquidazione dovrà comunicare, con atto inoltrato per PEC o, se non reperibile, per raccomandata A.R., a tutti i partecipanti all'asta, l'eventuale ammissione definitiva ovvero il rigetto della domanda ammessa con riserva, con provvedimento debitamente motivato.

E.2. - Nel caso in cui a seguito dello svolgimento delle operazioni di gara di cui al precedente articolo vi dovessero essere due o più offerte valide classificatesi *ex aequo* al primo posto della graduatoria, si procederà alla sospensione della gara e, nei successivi 15 giorni, alla notifica agli offerenti paritari dell'esito d'asta - a mezzo PEC o, se non reperibile, per raccomandata A.R. - di un invito a presentare un'offerta migliorativa. La predetta notifica dovrà contenere, altresì, la data, l'ora e il luogo della seduta per l'esame delle offerte migliorative che dovessero esser presentate.

L'offerta migliorativa, redatta conformemente all'Allegato 3-bis, dovrà essere inviata a "Gea s.r.l. in liquidazione" all'interno di un plico, spedito a mezzo Poste Italiane S.p.A. mediante assicurata A.R. o a mezzo primario corriere internazionale se spedito da fuori Italia, indirizzato presso l'ufficio del liquidatore, Rag. Luca Cecconi, sito in Pisa, Lungarno Gambacorti n. 55.

L'offerta dovrà pervenire entro e non oltre il termine stabilito per la seduta di cui sopra; a tal fine farà fede la data di arrivo restando a carico del partecipante il rischio per l'eventuale ritardo postale.

L'offerta migliorativa dovrà essere inserita in busta chiusa e sigillata recante la scritta "OFFERTA DI MIGLIORIA PER LA VENDITA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN CASCINA (PI) VIA DEL NUGOLAIO", preceduta dal nominativo dell'offerente.

Nella predetta busta dovrà inoltre essere inserito, ad integrazione della cauzione già versata, un assegno circolare non trasferibile intestato a “Gea s.r.l. in liquidazione” di ammontare pari al 10% dell’importo indicato nella prima offerta economica.

Detta busta dovrà, a sua volta, essere inserita in un plico chiuso e sigillato recante la dicitura: “CONTIENE OFFERTA DI MIGLIORIA PER IL LA VENDITA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN CASCINA (PI) VIA DEL NUGOLAIO” e riportante il nominativo del mittente e il suo indirizzo.

Le buste contenenti le offerte migliorative saranno aperte con le medesime modalità indicate al punto precedente.

Non appena concluse le operazioni di apertura delle buste contenenti le offerte economiche migliorative, verificata la validità delle stesse e della cauzione integrativa, si procederà a formare la graduatoria delle offerte valide, in ordine decrescente da quella di importo più elevato rispetto al prezzo a base d’asta.

Nel caso in cui non sia pervenuta alcuna offerta migliorativa, oppure nel caso in cui all’apertura delle buste con offerte migliorative non sia presente alcun offerente, oppure in caso di ulteriore parità, si procederà ad estrazione a sorte fra le offerte valide classificatesi *ex aequo* al primo posto della graduatoria.

Non appena conclusa la procedura di esperimento di gara, si procederà a redigere il verbale d’asta.

E.3 Entro 15 giorni dall’esperimento della gara, si procederà ad aggiudicazione definitiva con comunicazione al soggetto aggiudicatario mediante PEC o, se non reperibile, per raccomandata A.R., con invito a presentare la documentazione a comprova delle dichiarazioni rese in ossequio al punto D.1.1.

L’atto di compravendita dovrà essere stipulato entro e non oltre 30 giorni dalla data della comunicazione di cui al precedente comma; l’aggiudicatario definitivo dovrà, contestualmente alla sottoscrizione del rogito notarile, corrispondere il prezzo offerto, maggiorato degli oneri tributari e delle spese. Le imposte i bolli, le spese tecniche e di notaio saranno a carico della parte acquirente.

Il pagamento prezzo dovrà avvenire con assegno circolare, non trasferibile, intestato

a “Gea s.r.l. in liquidazione”.

F. Svolgimento dell’asta in assenza di offerte valide.

Qualora entro il termine fissato non dovessero pervenire offerte ovvero le offerte pervenute dovessero risultare tutte non valide, la Società valuterà se procedere ad nuovo esperimento di gara con una riduzione del prezzo base d’asta e con le modalità previste nei precedenti articoli ovvero indire una nuova gara con diverse modalità.

*

Ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003, si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza; il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l’accertamento dell’idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di affidamento di cui trattasi. Il presente bando può essere consultato e ritirato.

Il presente bando con i suoi allegati può essere consultato e scaricato ai seguenti indirizzi Internet:

<http://www.comune.pisa.it/it/ufficio-scheda/10982/GEA-S-r-l-IN-LIQUIDAZIONE.html>

<http://www.comune.pisa.it/it/bandi/pageType:altri%2520bandi,id:2739>

Pisa, 10/10/2017

Il Liquidatore
Rag. Luca Cecconi

