

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Dott. Alessandro Michelotti, con studio in Pescia, Via Marconi,17, nella sua qualità di Liquidatore della Ce.Spe.Vi. srl in liquidazione, con sede in Pistoia Corso S.Fedi 36, CF e PI 00453390478 avvisa, che in esecuzione del mandato ricevuto come da assemblea straordinaria del 21 marzo 2017, provvederà alla vendita del complesso immobiliare qui di seguito descritto mediante aggiudicazione alla migliore “offerta segreta” espressa in aumento percentuale rispetto al prezzo posto a base d’asta.

Articolo 1

Oggetto e identificativi catastali

- Ubicazione del complesso immobiliare e descrizione**

Il complesso immobiliare è collocato nella periferia Sud di Pistoia nell’area definita ex Campo di Volo, in adiacenza al nuovo ospedale San Jacopo; il complesso risulta delimitato dalla tangenziale cittadina, dall’autostrada A11 e dalle rampe di ingresso-uscita al casello della stessa autostrada A11.

Il complesso immobiliare si estende su una superficie di 245.625 mq su cui insistono due edifici di un solo piano fuori terra destinati a magazzini, uffici e sala riunioni. Sono inoltre presenti due serre con struttura in ferro e rivestimento in vetro, ed un’area attrezzata per le colture in contenitore.

Rappresentazione catastale

Catasto Terreni							
Titolarità	Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza in mq	Rendita Dominicale	Rendita Agraria
Proprietà	237	1179	Seminativo	1	2.948	€ 22,27	€ 21,32
Proprietà	237	1180	Seminativo	1	140.254	€ 1.059,36	€ 1.014,09
Proprietà	237	1181	Seminativo	1	1.694	€ 12,80	€ 12,25
Proprietà	237	188	Vivaio	2	50.657	€ 3.673,17	€ 1.857,51
Proprietà	237	348	Vivaio	2	6.390	€ 463,34	€ 234,31
Proprietà	253	607	Seminativo	1	20.270	€ 151,53	€ 146,56
Proprietà	253	608	Seminativo	1	21.676	€ 162,04	€ 156,73
Proprietà	253	608	Seminativo	1	357	€ 2,67	€ 2,58
Proprietà	253	611	Canneto	U	47	€ 0,23	€ 0,12
Proprietà	253	615	Vivaio	1	97	€ 8,70	€ 4,01

Catasto Fabbricati							
Titolarità	Foglio	Particella	Subalterno	Classameto	Classe	Consistenza	Rendita
Proprietà	237	840		cat. C/2	6	194 mq	€ 871,67
Proprietà	237	877		b.c.n.c.			
Proprietà	237	878	3	cat. A/10	3	8 vani	€ 2.871,50
Proprietà	237	878	4	cat. A/10	3	4,5 vani	€ 1.615,22
Proprietà	237	878	5	cat. C/2	6	255 mq	€ 1.145,76

Secondo il Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia, il complesso immobiliare è così inquadrato:

1. Zona Pt- Parco Territoriale;

2. Area per bacini idrici ed opere di salvaguardia idraulica;
3. Zona Ap – Attrezzature di servizio per le attività produttive.

Sui terreni evidenziati sopra è pendente una convenzione del 21 dicembre 2011 non ancora perfezionata contrattualmente dove il Ce.Spe.Vi. srl prometteva di cedere a titolo di permuta al Comune di Pistoia un'area di complessivi mq 4.054 così individuata catastalmente:

- Porzione “b” della particella n. 876 del foglio di mappa n. 237, avente una superficie scorporata di mq. 2.570;
- Porzione “c” della particella n. 876 del foglio di mappa n. 237, avente una superficie scorporata di mq. 33;
- Porzione “d” della particella n. 876 del foglio di mappa n. 237, avente una superficie scorporata di mq. 1.451.

Nella stessa convenzione il Comune di Pistoia promette di cedere a titolo di permuta al Ce.Spe.Vi. srl un'area complessiva di mq. 4.063 così individuata catastalmente:

- Porzione “b” della particella n. 166 del foglio di mappa n. 236 avente una superficie scorporata di mq. 1.276;
- Porzione “b” di relitto stradale del foglio di mappa n. 237, avente una superficie scorporata di mq. 2.787.

Si precisa che le suddette particelle, a seguito di frazionamento, hanno assunto gli attuali identificativi catastali: 1) particella 876/b, ora particella 1179 di superficie catastale pari a mq. 2948; 2) particella 876/c e 876/d, ora particella 1181 di superficie catastale pari a mq. 1694; 3) particella 166/b, ora particella 295 di superficie catastale pari a mq. 1747; 4) particella porzione di relitto stradale/b, ora particella 293 di superficie catastale pari a mq. 3034

Zona PT Parco territoriale

L'area in questione è disciplinata dall'articolo 103 delle N.T.A. del vigente regolamento urbanistico. Si tratta di una porzione che rientra nelle aree definite di “verde attrezzato”, così come genericamente disciplinate nel Titolo IV – servizi ed attrezzature di interesse collettivo – delle suddette N.T.A.. All'articolo 98 di queste norme vengono fornite ulteriori indicazioni, di carattere più generale, relativamente alle varie tipologie di aree pubbliche a verde; il comma 5) di questo articolo riguarda esplicitamente l'area Ce.Spe.Vi. :

“nelle nuove aree dovranno essere piantati alberi appartenenti alle specie autoctone del territorio e caratterizzanti il paesaggio locale, anche allo scopo di migliorare la qualità ambientale degli insediamenti, ad eccezione del caso Ce.spe.vi, che, per sua natura ha finalità scientifiche collegate alle attività vivaistiche”.

Dalla lettura “combinata” del comma 5) dell'articolo 98 e dell'articolo 103 si ritiene che, per quanto riguarda la situazione attuale, sia possibile utilizzare l'area solo per la piantumazione di alberi autoctoni o meno, mentre per la situazione di progetto l'intera area possa essere destinata esclusivamente a parco. In entrambi i casi sembra del tutto esclusa l'ipotesi di poter utilizzare l'area a fini vivaistici. Si evidenzia che a nord dell'area sono presenti due proprietà catastalmente intestate a “Vannucchi Bruni Bruno e Vannucchi Bruni Giampaolo” che risultano intercluse.

L'area si estende su di una superficie catastale di mq 146.835

Area per bacini idrici ed opere di salvaguardia idraulica

L'area in questione è disciplinata dall'articolo 92 del N.T.A. del vigente regolamento Urbanistico. Dalla lettura dei commi che costituiscono il suddetto articolo si ritiene che l'area, essendo tra l'altro priva di qualsiasi edificio, possa essere utilizzata solo come terreno agricolo con esplicita esclusione di “qualsiasi coltivazione vivaistica sia essa di pieno campo o in contenitore”. Si evidenzia che l'area è gravata di una servitù di passo a favore della

proprietà catastale “*Sciatti Antonio di Tesi Daniele & C*” in corrispondenza del lato sud a ridosso del torrente Brusigliano.

L’area si estende su di una superficie catastale di mq 78.812

Zona Ap – Attrezzature di servizio per le attività produttive

L’area in questione è disciplinata dagli articoli 94 e 95 delle N.T.A. del vigente strumento urbanistico e rientra nelle zone definite di “attrezzature di interesse collettivo. Nell’area urbanisticamente così definita, sono inoltre individuabili due sottoaree sempre definite AP, una destinata alle attrezzature di progetto ed una con attrezzature esistenti

L’area si estende, complessivamente, su di una superficie catastale di mq 19.978, di cui mq 835 relativi ad attrezzature esistenti e mq 19.143 ad aree edificabili con una incidenza edificatoria pari allo 0,60 in mq.

Tutto il complesso immobiliare della società Ce.Spe.Vi. srl in liquidazione risulta ampiamente descritto nella perizia di stima redatta dal Geometra Massimiliano Paolini asseverata in data 03 agosto 2017 e formante parte integrante del presente bando.

• Ispezioni ipotecarie

Il complesso immobiliare è nella piena disponibilità della società Ce.Spe.Vi. s.r.l. in liquidazione. Sono state effettuate le opportune ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia, dalle quali risulta che non vi sono iscrizioni a carico della proprietà in oggetto.

Articolo 2

Documentazione a disposizione degli interessati

E’ possibile prendere visione della perizia di stima e della documentazione ad essa allegata, reperire altre informazioni tecniche eventualmente disponibili oltre a concordare un eventuale sopralluogo, presso il Ce.Spe.Vi. srl in liquidazione, via Ciliegiole, 51100 Pistoia. Ci si potrà in proposito rivolgere a Ce.Spe.Vi. s.r.l. in liquidazione e-mail: info@cespevi.it ; tel. 0573 570063 e concordare tempo e modalità delle singole operazioni.

Articolo 3

Soggetti ammessi all’asta

- La domanda di partecipazione all’asta dovrà:
 - (1) essere recapitata all’ indirizzo Ce.Spe.Vi. s.r.l. in liquidazione, Via Ciliegiole, 51100 Pistoia, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 13 febbraio 2018;
 - (2) redatta su carta semplice, sottoscritta dal partecipante o dal legale rappresentante in caso di società o enti, unitamente ad una dichiarazione sostitutiva di certificazione, accompagnata da copia fotostatica del proprio documenti di riconoscimento, da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli artt. 46,47 e 76 del D.P.R. 445/200 e s.m.i. attestante:
 - a. Se si partecipa per proprio conto, dichiarazione del concorrente che attesti di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a suo carico non sono in corso procedure per nessuno di tali stati, l’assenza di carichi pendenti ovvero di condanne penali, nonché autocertificazione antimafia attestata che nei propri confronti non sussistono le cause di divieto, di decadenza o di sospensione previste dall’art. 10 della Legge n.575/1965;
 - b. Se si partecipa per conto di ditte individuali o società di fatto, oltre alle dichiarazioni di cui al punto (1) si devono esibire i documenti comprovanti la rappresentanza legale

del partecipante all'asta e quelli comprovanti che nei confronti della Ditta o Società non penda alcuna procedura fallimentare o di liquidazione;

- c. Se si partecipa per conto di una persona giuridica, oltre alle dichiarazioni di cui al punto (1) si devono esibire i documenti comprovanti la rappresentanza legale del partecipante all'asta e quelli comprovanti la volontà del rappresentato di acquistare il bene (delibera del competente organo). Nel caso di Società commerciali è necessaria altresì che nei confronti della Società non penda alcuna procedura fallimentare o di liquidazione. Per i soggetti iscritti nel Registro delle Imprese, si richiede l'autocertificazione dell'iscrizione alla CCIAA territorialmente competente;

La domanda di partecipazione dovrà, inoltre contenere:

- a. I dati relativi al proprio domicilio per ogni eventuale comunicazione;
- b. Dichiarazione di presa visione del complesso immobiliare, in particolar modo dell'aver preso visione direttamente in sito del complesso immobiliare posto in vendita nella situazione esistente di fatto e di diritto;
- c. L'autorizzazione, ai sensi del D.Lgs 196/2003, al trattamento dei dati sensibili utilizzati esclusivamente ai fini connessi all'espletamento della presente procedura.
- d. Dichiarazione di essere a conoscenza della classificazione del complesso immobiliare all'interno del Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia;
- e. Dichiarazione di conoscere ed accettare incondizionatamente le indicazioni contenute nel presente bando;
- f. Dichiarazione di non aver reso false dichiarazioni in merito ai requisiti e alle condizioni rilevanti per concorrere all'asta;

Tali dichiarazioni potranno essere rese mediante dichiarazioni sostitutive, ai sensi del D.P.R 28 dicembre 2000 n. 445, allegando, a pena di esclusione, la copia fotostatica del documento d'identità del dichiarante in corso di validità.

I documenti e le certificazioni da allegarsi potranno essere prodotti mediante copia certificata conforme all'originale, fatto salvo l'obbligo della presentazione dell'originale da parte dell'aggiudicatario prima della data fissata per la stipulazione degli atti di compravendita.

La società Ce.Spe.Vi. s.r.l. in liquidazione si riserva di effettuare controlli e verifiche sulla veridicità delle autocertificazioni prodotte dall'offerente anche successivamente all'aggiudicazione prima della stipula del contratto di vendita.

La mancata veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la rescissione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, salvo comunque le responsabilità penali dello stesso.

Articolo 4

Condizioni particolari regolanti l'asta

- **Condizioni particolari**

- a) La società Ce.Spe.Vi. s.r.l. in liquidazione si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.
- b) Sono ammesse offerte per procura ed anche per persona da nominare. Le procure devono essere autentiche e speciali e devono unirsi in originale al verbale d'asta. Allorché le offerte sono presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate. L'offerente per persona da nominare, avvenuta l'aggiudicazione, deve dichiarare la persona per la quale ha agito, ed è sempre garante solidale della medesima.

- c) Non saranno ritenute valide le offerte condizionate od espresse in modo indeterminato. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni.
- d) Nessun concorrente potrà presentare più di una offerta.
- e) Nel caso in cui intervengano modifiche delle norme o per mutate esigenze da parte della Ce.Spe.Vi. s.r.l. in liquidazione, la società si riserva la possibilità di non alienare il complesso immobiliare oggetto di vendita e in tal caso gli offerenti non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti della Ce.Spe.Vi. s.r.l. in liquidazione per i costi sostenuti per la presentazione dell'offerta o per mancati introiti.

Articolo 5

Base Asta - Offerte - Partecipazione

- **Modalità di gara, criterio d'aggiudicazione e presso a base d'asta**

L'asta sarà espletata il giorno 14 febbraio 2018 alle ore 12,00 ovvero nella diversa data comunicata con modalità analoga di quella di cui al presente avviso, presso la sede operativa della società Ce.Spe.Vi. s.r.l. in liquidazione col metodo del "pubblico incanto" mediante il criterio d'aggiudicazione alla migliore "offerta segreta" espressa in aumento percentuale sul prezzo a base d'asta di € 2.580.000,00 (duemilionicinquecentottantamila/00).

In caso di pluralità di offerte l'aumento minimo dovrà essere pari ad almeno 75.000,00.

Potranno essere prese in considerazione anche offerte pari al prezzo base con una riduzione pari ad ¼.

- **Modalità per la compilazione dell'offerta – La documentazione**

I concorrenti dovranno presentare una busta debitamente sigillata su entrambi i lembi di chiusura, controfirmata lungo i lembi stessi, e contrassegnata all'esterno con l'indicazione: **"Offerta per la procedura aperta per la vendita del terreno di proprietà della società Ce.Spe.Vi. s.r.l. in Liquidazione"**

L'offerta dovrà essere accompagnata da uno o più assegni circolari non trasferibili all'ordine della Società Ce.Spe.Vi. srl in liquidazione pari a 1/10 del prezzo offerto a titolo di cauzione, il tutto in busta chiusa, come detto, **entro le ore 12,00 del 13 febbraio 2018** all'esterno della quale dovrà comparire soltanto la dizione:

"contiene offerta per l'acquisto dei diritti di piena proprietà di immobili di proprietà della società Ce.Spe.Vi. srl in liquidazione. – Lotto Unico.

Il deposito cauzionale dovrà essere costituito mediante assegno circolare non trasferibile intestato a Ce.Spe.Vi. s.r.l. in liquidazione.

In caso d'aggiudicazione, il deposito cauzionale provvisorio costituito mediante assegno circolare verrà considerato quale acconto sul prezzo di vendita.

Si precisa che in caso di non aggiudicazione il deposito cauzionale sarà restituito entro 15 giorni dalla data di approvazione del verbale d'asta.

Le offerte con qualsiasi mezzo pervenute o presentate successivamente alla scadenza del termine prefetto, saranno escluse dalla gara. Inoltre, dopo tale termine, non saranno ammesse offerte aggiuntive o sostitutive.

- **Le operazioni di gara**

In fase di gara si procederà all'apertura della busta contenente la documentazione di gara. Qualora dall'esame della documentazione stessa risultasse un'irregolarità nell'offerta

presentata, si procederà all'esclusione, diversamente si procederà alla successiva apertura dell'offerta economica.

Delle operazioni di gara e dell'esito della stessa sarà steso regolare verbale.

In caso di pluralità di offerte, verrà promossa una gara tra tutti gli offerenti.

In caso di gara, l'**aumento minimo** sull'offerta più alta, non potrà essere inferiore ad euro 75.000,00.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà offerto il prezzo più alto e, all'esito della gara, il pagamento dovrà avvenire entro il termine perentorio di **90 (novanta) giorni**. In assenza di adesione alla gara il bene verrà aggiudicato a chi avrà avanzato l'offerta migliore anche in considerazione delle modalità di pagamento indicate, se le offerte saranno equiparabili a chi l'avrà presentata per primo.

Articolo 5

Modalità di aggiudicazione

- **Modalità di effettuazione della vendita**

L'alienazione verrà fatta "a corpo" e non "a misura", nello stato di fatto e di diritto in cui il complesso immobiliare si trova attualmente, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, pertinenze ed accessioni.

La società Ce.Spe.Vi s.r.l. in liquidazione allo stato attuale informa che l'area in corrispondenza del lato sud a ridosso del torrente Brusigliano è gravata da una servitù di passo.

Non si darà luogo ad azione per lesione, né aumento o diminuzione del prezzo, per qualunque errore materiale nella descrizione del bene posto in vendita, o nella determinazione del prezzo d'asta, nell'indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenze e per qualunque differenza.

- **Aggiudicazione del complesso immobiliare e stipula dell'atto notarile**

In seguito all'espletamento della gara, il verbale d'aggiudicazione non avrà gli effetti di contratto di compravendita, si dovrà, pertanto procedere alla sottoscrizione dell'atto di compravendita.

La società Ce.Spe.Vi s.r.l. in liquidazione comunicherà all'aggiudicatario, entro 15 giorni dalla data di apertura delle offerte, la data entro la quale dovrà procedersi alla stipula del rogito, che avrà luogo presso un notaio scelto dall'acquirente, entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione, o entro un diverso termine che verrà comunicato dalla società Ce.Spe.Vi s.r.l. in liquidazione con un preavviso di almeno 15 giorni, con spese a carico dell'aggiudicatario, dopo che l'aggiudicatario abbia esibito la documentazione rilasciata dagli organi competenti relativa alle dichiarazioni richieste per la partecipazione alla gara e la documentazione comprovante l'avvenuto pagamento dell'intero prezzo a saldo.

- **Spese ed oneri a carico dell'acquirente**

Tutte le spese contrattuali e quelle inerenti al trasferimento della proprietà, saranno interamente a carico dell'aggiudicatario, esclusi quelli competenti per legge al venditore.

A completa spese e carico dell'acquirente si intendono altresì:

- I diritti e le spese per la stipulazione del contratto;
- L'imposta di registro e tutte le altre imposte e tasse di legge.
- Le ulteriori eventuali spese per gli atti necessari per il perfezionamento del contratto.

- **La fase successiva alla gara**

L'aggiudicazione vincola l'aggiudicatario, ma non impegna la società Ce.Spe.Vi. s.r.l. in liquidazione se non dopo la stipulazione del contratto che sarà effettuata dopo l'approvazione del verbale delle operazioni di gara e previa comunicazione all'aggiudicatario mediante PEC o Raccomandata A/R.

Qualora per motivi non imputabili alla società Ce.Spe.Vi s.r.l. in liquidazione e per colpa dell'aggiudicatario non si pervenisse alla stipulazione del contratto entro il termine stabilito, la società procederà alla revoca dell'aggiudicazione, ad incamerare a titolo di penale il deposito cauzionale. Si procederà quindi all'aggiudicazione al concorrente che avrà presentato la seconda migliore offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria.

La società Ce.Spe.Vi. s.r.l. in liquidazione, a sua discrezione, potrà richiedere all'aggiudicatario un secondo acconto del prezzo integrale d'acquisto, pari al 10 % del prezzo offerto in sede di gara.

Il secondo acconto dovrà essere versato, a semplice richiesta dalla società, mediante assegni circolari intestata a Ce.Spe.Vi. s.r.l. in liquidazione, entro 30 giorni dalla richiesta della società stessa. La rimanente parte, dedotto ove del caso il deposito cauzionale, deve essere pagato in un'unica soluzione, mediante assegni circolari intestati a Ce.Spe.Vi. s.r.l. in liquidazione contestualmente alla stipulazione del contratto di compravendita.

Tutte le spese, tasse e imposte relative all'asta nonché i diritti e le imposte relative al contratto, comunque denominate, presente e conseguenti, sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versate al momento della stipulazione del contratto.

Prima dell'aggiudicazione definitiva la società Ce.Spe.Vi. s.r.l. in liquidazione effettuerà i dovuti controlli per verificare la capacità contrattuale dell'aggiudicatario.

- **Clausole di esclusione**

Oltre quanto indicato nei precedenti punti del presente bando, costituiscono causa di esclusione:

- (a) La mancata presentazione del deposito cauzionale;
- (b) L'incompletezza di uno dei documenti obbligatori da inserire nella busta
- (c) La firma autografa
- (d) L'assenza della fotocopia del documento d'identità

- **Decadenza**

La società Ce.Spe.Vi. s.r.l. in liquidazione potrà dichiarare la decadenza dell'aggiudicazione in caso di mancato versamento del 2° acconto.

La decadenza sarà altresì dichiarata di diritto in caso di rinuncia all'acquisto o manco versamento del prezzo ovvero mancata presentazione per la sottoscrizione del contratto di compravendita.

Nel caso in cui il concorrente dovesse essere considerato decaduto dall'aggiudicazione, la società tratterà, senza bisogno di diffida giudiziale, l'importo versato quale deposito cauzionale a titolo di risarcimento.

Viceversa, qualora non si addivenisse alla stipula del rogito per causa non imputabili all'offerte, la società provvederà alla restituzione delle somme depositate senza rimanere assoggettata al pagamento di penali od oneri a qualsiasi titolo. Nei casi di decadenza del concorrente si procederà all'aggiudicazione del complesso immobiliare al secondo concorrente ed eventualmente ai concorrenti successivi.

Il Liquidatore
Dott. Alessandro Michelotti