

**ASTA PUBBLICA DI VENDITA BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' SO.GE.A SPA IN LIQUIDAZIONE**

Considerato che alla data 12 maggio u.s. l'assemblea straordinaria dei soci di So.ge.a. Spa ha deliberato all'unanimità la messa in liquidazione della succitata Società per sopravvenuta impossibilità di conseguire l'oggetto sociale ai sensi del comma 2 art.2272 del Codice Civile.

Considerato che in data 12 maggio u.s. a rogito Notaio Antonio Valentini REP. 80413 RACC. 17400 è stato nominato un collegio di liquidatori della So.ge.a Spa in liquidazione nelle persone dell'Ing. Mario Ruta, del Dott. Francesco Alicicco e del Dott. Federico Fornari.

La società So.ge.a. Spa in liquidazione, partecipata al 51% dal Comune di Rieti e dal 49% da Acea Molise Srl, P.IVA 00689390573, in persona dei Liquidatori *pro tempore*, con sede legale in Rieti alla Via Mercatanti n. 5.

**AVVISA**

che il giorno 23.06.2021 dalle ore 10:00 alle ore 12:00 presso lo Studio Notarile Gianfelice Avv.to Paolo con sede in Rieti alla Via Lionello Matteucci 1/b procederà alla vendita del seguente immobile di sua proprietà.

**DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE**

L'immobile oggetto della vendita è compreso nell'ambito dell'agglomerato industriale della zona Rieti-Cittaducale lungo la strada Via della Chimica in un ambito a prevalente carattere produttivo dotato di tutti i servizi di prima necessità, completamente urbanizzato e ben servito dalla viabilità. Il compendio è censito in N.C.E.U. del Comune di Rieti come segue:

FOGLIO 25 PART 204 Sub/1 Cat.D1; Rendita catastale: € 6.657,00

Il fabbricato, come da perizia estimativa a firma dell'Ing. Matteo Anderlini effettuata alla data 27/03/2021, giurata presso Avv.to Chiara Mingiardi, Notaio in Roma alla data del 30 marzo 2021 con Rep. 5280, consta di una superficie commerciale di:

- 1.200 metri quadrati di superficie principale coperta
- 12.300 metri quadrati di superficie pertinenziale scoperta
- Capacità edificatoria: considerato il lotto di terreno disponibile per mq 12.300,00, può essere realizzata la consistenza edilizia di mq 8.610,00 per una edificazione residua di mq 7.393,00.

L'immobile allo stato risulta occupato dalla Società Acqua Pubblica Sabina fino al giorno 30/07/2021.

Per quanto concerne i dati urbanistici con riferimento al P.R.G. della città di Rieti la zona di ubicazione è classificata come "AREA INDUSTRIALE" destinata alla realizzazione di opifici per attività manifatturiere ed assimilabili svolte da imprese industriali o artigiane secondo i parametri urbanistici così come definite alle norme tecniche di attuazione (NTA) così come di recente approvate dalla R.L. con D.C.N. 13 del 26.10.2016.

**Il valore di base d'asta del bene oggetto della presente asta pubblica di vendita è di euro 348.000,00 (trecentoquarantottomila/00) oltre IVA come per legge.**

### **Art. 1 CONDIZIONI DI VENDITA**

- 1.1 L'immobile oggetto della presente asta pubblica viene venduto a corpo e non a misura - e quindi le eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo - nello stato di fatto e di diritto (anche manutentivo e degli impianti tutti) in cui si trova con le relative accessioni e pertinenze, diritti e servitù attive e passive, oneri, canoni, vincoli esistenti anche non noti e non trascritti e con esonero della parte venditrice.
- 1.2 L'immobile oggetto della presente asta pubblica sarà acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e nessuna garanzia verrà rilasciata dalla parte venditrice, se non quelle per la piena proprietà e l'evizione.
- 1.3 Le clausole da inserire nel contratto definitivo di compravendita saranno conformi alle condizioni di cui al presente avviso d'asta. La parte aggiudicataria dell'immobile di cui alla presente asta pubblica, esonera sin d'ora la parte venditrice dalla consegna della documentazione inerente alla regolarità degli impianti (ad es. L. 37/08, certificazione prevenzione incendi, sicurezza impianti, dell'attestato di certificazione energetica ex art. 6 comma 1-bis, lettera c del D. Lgs. 192/2005, etc.), la documentazione urbanistica, edilizia e quella eventuale relativa alla abitabilità e agibilità dei fabbricati presenti. Nessuna previsione di garanzia sarà contenuta nel contratto di vendita anche riguardo le sanzioni di cui all'articolo 15 del Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008, n. 37.
- 1.4 Non vi sarà luogo di azione per lesione, per qualunque materiale errore nella descrizione del bene posto in vendita, o nella determinazione del prezzo, nella indicazione di superficie, dei confini, numeri di mappa e per qualunque differenza, dovendo intendersi come espressamente dichiarato dall'offerente di ben conoscere, nel suo complesso, l'immobile per il quale propone la

relativa offerta, ivi inclusa la documentazione catastale ed urbanistica del medesimo.

1.5 La parte aggiudicataria provvederà a propria cura e spese a:

- a. eseguire tutte le regolarizzazioni tecniche ed amministrative eventualmente propedeutiche alla stipula dell'atto definitivo;
- b. a liberare l'immobile da eventuali cose presenti e, se occupato abusivamente e senza alcun titolo da terzi, da persone;
- c. espletare le formalità di cancellazione di eventuali trascrizioni illegittime di pignoramenti e/o di iscrizioni ipotecarie per debiti assunti da soggetti non proprietari del bene;
- d. a sostenere ogni onere, diritto, spesa e imposta di qualunque genere, conseguenti alla vendita. In caso di variazione di aliquota o di imposizione derivanti da intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nella misura e con le modalità che saranno vigenti al momento del trasferimento della proprietà, senza diritto alla risoluzione della vendita.

## **Art. 2 SVOLGIMENTO DELL'ASTA RIFERIMENTI NORMATIVI**

- 2.1 L'asta pubblica sarà tenuta sotto l'osservanza delle disposizioni del R.D. 18.11.1923, n. 2440 e successivo Regolamento 23.05.1924, n. 827; con il metodo di cui agli articoli 73 lettera c), 76 e 77 del medesimo Regolamento; quindi, con il sistema dell'offerta segreta da confrontarsi con il prezzo a base d'asta fissato senza possibilità di offerte in miglioramento, fatta eccezione per quanto previsto dall'art. 4.4 lettera b.

## **Art. 3 MODALITA' DI OFFERTA**

- 3.1 Il plico per la partecipazione all'asta dovrà pervenire presso lo Studio Notarile Gianfelice Avv.to Paolo con sede in Rieti alla Via Matteucci 1/b, mediante una delle seguenti modalità:
- a. consegna ad opera dell'offerente, personalmente o a mezzo di proprio delegato munito di valido documento di riconoscimento e delega scritta, nelle mani del Notaio indicato all'art. 3 c.1.
  - b. spedizione a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno a mezzo del servizio postale;
  - c. consegna a mezzo di agenzia di recapito autorizzata.
- 3.2 In ogni caso il plico dovrà pervenire **entro le ore 12:00 del giorno 23 giugno 2021**, pena l'esclusione dall'asta a prescindere dai motivi del mancato recapito entro il termine stabilito. Il recapito dell'offerta è ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi

motivo, il plico non dovesse giungere a destinazione in tempo utile. A tal fine faranno fede unicamente le ricevute di consegna dei plichi che ciascun partecipante è tenuto a chiedere al momento della consegna. A pena d'esclusione, il plico dovrà pervenire chiuso, sigillato con qualsiasi mezzo idoneo a non consentirne l'apertura e controfirmato dall'offerente sui lembi di chiusura, e dovrà presentare l'indicazione del mittente, del destinatario "Studio Gianfelice Adv.to Paolo - Viale Matteucci 1/b" la dicitura "Offerta vincolante per l'asta pubblica di vendita del giorno 23 giugno 2021 - Opificio via della Chimica".

3.3 All'atto della ricezione del plico, previa identificazione di chi eventualmente provvede materialmente al deposito, si annoterà sull'esterno della busta: la data del ricevimento e il numero di protocollo assegnato e rilascerà ricevuta a chi avrà effettuato la consegna.

3.4 Nel plico dovranno essere inseriti:

a. *La proposta incondizionata ed irrevocabile di acquisto ex articolo 1329 c.c., compilata, datata e sottoscritta, che dovrà contenere:*

- *per persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio, stato civile, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica certificata (ove esistente), codice fiscale dell'offerente e, in caso di persona fisica coniugata, le indicazioni delle generalità del coniuge e il regime patrimoniale prescelto*
- *per persone giuridiche (società, fondazioni, associazioni, consorzi etc.): ragione sociale, sede, codice fiscale, Partita iva, recapito telefonico e indirizzo e-mail/pec dell'offerente-persona giuridica (dovrà essere allegato certificato, in corso di validità, rilasciato dal Registro delle Imprese competente attestante la vigenza (visura camerale aggiornata a non oltre 1 mese), i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante;*
- *per ditte individuali: cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio, stato civile, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica certificata (ove esistente), codice fiscale dell'offerente e, in caso di persona fisica coniugata, le indicazioni delle generalità del coniuge e il regime patrimoniale prescelto.*
- *l'indicazione dell'immobile per il quale si effettua la proposta: "Opificio industriale Via della Chimica snc - Rieti - Censito al NCEU del Comune di Rieti al FOGLIO 25 PART 204 Sub/1 Cat.D1".*
- *il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta, a pena di inefficacia dell'offerta;*

b. *La dichiarazione, ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 n. 445:*

- di aver preso visione e di accettare, senza condizione o riserva alcuna, tutte le norme e disposizioni contenute nella presente vendita per asta pubblica;
- di ben conoscere l'immobile per il quale propone la relativa offerta, ivi inclusa la documentazione catastale ed urbanistica della medesima;
- di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile;
- di essere a conoscenza che la società So.ge.a. Spa in liquidazione potrà decidere, a suo insindacabile giudizio, di non addivenire alla sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita, senza che l'aggiudicatario possa avanzare pretese risarcitorie a qualsiasi titolo, fermo restando la restituzione, in favore dell'aggiudicatario, della cauzione versata alla presentazione dell'offerta e della caparra confirmatoria versata in sede di preliminare di compravendita;
- di essere consapevole che la mancata stipula del contratto definitivo di vendita per fatto addebitabile all'aggiudicatario o il mancato versamento del prezzo comporteranno la decadenza dal diritto di acquisto, con conseguente perdita del diritto alla ripetizione del deposito cauzionale e della caparra confirmatoria versata in sede di preliminare di compravendita.

c. per la persona fisica o per gli amministratori muniti del potere di rappresentanza, la dichiarazione ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 n. 445:

- di non aver riportato condanne per delitti che comportino la pena accessoria della incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione (art. 32 quater del codice penale);
- di non essere sottoposto a misure di prevenzione e antimafia di cui all'art. 67 del D.Lgs. 06/09/2011, n. 159 e successive modificazioni ed integrazioni e di allegare dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi del D.P.R. n. 445 del 28.12.2000 relativa ai familiari conviventi ex art. 85, comma 3 del D.Lgs. 159/2011;
- che nei suoi confronti non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, né emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, né di applicazione della pena su richiesta, (ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale), per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità, che incidono sulla propria moralità professionale; né è stata



riportata condanna con sentenza passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'art. 45, par. 1 Direttiva C.E. 2004/18;

- di non trovarsi nelle condizioni di cui all'art. 68 del RD n. 827/1924 (esclusione dalla partecipazione per negligenza o malafede in precedenti procedure di aggiudicazione o rapporti contrattuali);
- di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, né è in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- di non essere destinatario della sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lett. c) del D.Lgs. 8 giugno 2001, n. 231, né altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

d. assegno circolare non trasferibile intestato a "So.ge.a. Spa in liquidazione" per un importo non inferiore al 20% del prezzo offerto a titolo di deposito cauzionale irrevocabile infruttifero. In caso di mancata allegazione della già menzionata cauzione o in caso di cauzione avente modalità difformi, la proposta di acquisto sarà dichiarata inefficace.

e. - *per offerente-persona fisica*: copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;

- *per offerente-ditta individuale*: copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente, visura camerale aggiornata a non oltre 1 mese;

- *per offerente-persona giuridica*: copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante dell'offerente-persona giuridica, visura camerale aggiornata a non oltre 1 mese, copia dei documenti giustificativi dei poteri di firma (es. delibere autorizzative, atto costitutivo, statuto) dai quali si evince il potere del partecipante di impegnare la persona giuridica in ordine al compimento della specifica operazione di acquisto di immobile.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare.

f. la firma del proponente o dei proponenti. In caso di mancata sottoscrizione della proposta la stessa sarà dichiarata inefficace;

3.5 Per facilitare la presentazione dell'offerta, i concorrenti potranno avvalersi dei modelli fac-simile, allegati al presente avviso (Allegati 1 e 2).

#### **Art. 4 MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE**

- 4.1 L'apertura delle buste contenenti le proposte di acquisto si terrà in seduta pubblica e si svolgerà il giorno 23.06.2021 dalle ore 10:00 alle ore 12:00 presso lo Studio Notarile Gianfelice Avv.to Paolo, con sede in Rieti alla via Lionello Matteucci 1/b.
- 4.2 Ciascun offerente è tenuto a presenziare, a pena di decadenza, all'apertura delle buste, personalmente o a mezzo di soggetto munito di procura notarile, al fine di sottoscrivere, in caso di eventuale aggiudicazione, il Verbale di Asta, contenente l'accettazione della proposta di vendita.
- 4.3 Il giorno dell'asta farà carico agli offerenti dimostrare:
  - la loro identità personale mediante esibizione di documento di identità in corso di validità;
  - i poteri di firma in caso di offerta per conto di società o ente, mediante esibizione di idonea documentazione in originale o in estratto autentico o copia autentica.
- 4.4 L'esame delle domande di partecipazione sarà effettuato da parte del professionista incaricato alla ricezione delle proposte che procederà in seduta pubblica alla apertura dei plichi pervenuti entro il termine di scadenza previsto dal presente avviso, con le seguenti modalità:
  - a. Al termine dell'esame delle offerte conformi al presente avviso, il Notaio formulerà la graduatoria delle offerte pervenute che vedrà collocata al primo posto l'offerta più elevata, seguiranno quelle di importo inferiore.
  - b. Nell'ipotesi in cui due o più concorrenti, presenti all'asta, abbiano presentato la stessa offerta economica ed essa sia accettabile e ritenuta valida, si procederà, nella medesima adunanza, ad una licitazione fra essi soli, secondo le modalità che l'ufficiale incaricato ritenga più opportune. Colui che risulta migliore offerente sarà dichiarato aggiudicatario.
  - c. In caso di difformità rispetto al presente avviso verrà verbalizzata l'esclusione della domanda di partecipazione.
  - d. Resta stabilito che non saranno richieste, né saranno accettate offerte in miglioramento in data posteriore all'apertura delle buste, fatta eccezione per quanto previsto dall'art. 4.4 lettera b.
  - e. Il professionista incaricato disporrà l'aggiudicazione provvisoria con propria determinazione in favore del soggetto che avrà effettuato l'offerta di importo più elevato mediante comunicazione tramite posta elettronica certificata.
- 4.5 La società So.ge.a. in liquidazione per il tramite del professionista incaricato si riserva l'insindacabile diritto di procedere all'aggiudicazione anche nel caso sia pervenuta una sola offerta valida.
- 4.6 Il deposito cauzionale prestato dai partecipanti non aggiudicatari o non ammessi sarà svincolato e consegnato agli stessi nello stesso giorno dell'Asta. Il deposito cauzionale

- prestato dall'aggiudicatario verrà subito imputato a caparra confirmatoria infruttifera e acconto prezzo ex art. 1385 c.c. e rimarrà vincolato fino al saldo del prezzo di compravendita, a garanzia degli obblighi derivanti dall'offerta esibita nel pubblico incanto. L'aggiudicazione non produce alcun effetto traslativo della proprietà che si produce solo al momento del rogito notarile e del pagamento integrale del prezzo.
- 4.7 La società So.ge.a. Spa in liquidazione si riserva, in ogni momento, di non procedere all'aggiudicazione, attraverso atto comunicato a tutti i partecipanti.
- 4.8 Nel caso di rinuncia da parte dell'aggiudicatario o di decadenza dello stesso, la società So.ge.a. Spa in liquidazione si riserva la facoltà di interpellare i soggetti utilmente collocati in graduatoria, nell'ordine di classificazione.
- 4.9 In caso di non aggiudicazione il venditore ha diritto di ripetere l'asta in una nuova data, alle stesse modalità.
- 4.10 L'aggiudicazione non produce alcun effetto traslativo, pertanto il trasferimento della proprietà del bene avverrà per effetto della stipula dell'atto definitivo di vendita. Gli effetti economici prenderanno vita dalla stipula del contratto definitivo.

#### **Art. 5 VENDITA DEI BENI ALL'AGGIUDICATARIO**

1. Al buon esito delle procedure di verifica, l'aggiudicatario verrà convocato entro 30 (trenta) giorni per la sottoscrizione del contratto preliminare di vendita presso lo studio del Notaio Gianfelice Avv.to Paolo, con sede in Rieti alla via Matteucci 1/b. L'assegno circolare già consegnato verrà imputato a titolo di caparra confirmatoria. Sempre a titolo di caparra confirmatoria, dovrà essere versata una somma di pari importo di cui all'art. 3, comma 4, lettera d, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "So.ge.a. Spa in liquidazione".
2. In caso di mancata stipula del contratto preliminare di vendita per rinuncia del soggetto risultato aggiudicatario o per cause imputabili allo stesso, l'assegno circolare depositato in busta dall'aggiudicatario a titolo di cauzione, sarà trattenuto dalla società So.ge.a. Spa.
3. L'atto definitivo di vendita sarà stipulato, a ministero del Notaio incaricato dal venditore, entro 30 giorni dal contratto preliminare di vendita.
4. Il pagamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato in un'unica soluzione a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "So.ge.a. Spa in liquidazione" ovvero mediante bonifico bancario contestualmente alla stipula dell'atto definitivo di vendita. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, faccia ricorso ad un contratto di mutuo bancario con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate contestualmente alla stipula dell'atto definitivo a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "So.ge.a. Spa in liquidazione".
5. Contestualmente alla stipula del contratto di vendita il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova sarà trasferito



all'aggiudicatario.

6. In caso di mancata stipula del contratto definitivo di vendita per rinuncia del soggetto risultato aggiudicatario o per cause imputabili allo stesso, gli assegni precedentemente versati dall'aggiudicatario a titolo di deposito cauzionale infruttifero alla presentazione dell'offerta e a titolo di caparra confirmatoria in sede di preliminare di compravendita, saranno trattenuti dalla So.ge.a. S.p.A. in liquidazione.
7. Ove non si pervenga, per cause imputabili all'aggiudicatario alla sottoscrizione dell'atto definitivo di vendita, il liquidatore provvederà ad interpellare colui che ha formulato la seconda migliore offerta. Costui, laddove ancora interessato, sarà convocato entro 30 (trenta) giorni presso lo studio del notaio Gianfelice Avv.to Paolo con sede in Rieti alla Via Matteucci 1/b per la sottoscrizione del contratto definitivo di vendita. In tal caso dovrà versare l'intero prezzo di aggiudicazione in un'unica soluzione con le modalità sopra indicate. Tutte le spese ed imposte successive all'aggiudicazione, ivi compresi tutti i compensi notarili, sono a carico dell'aggiudicatario.

#### **INFORMAZIONI E VISIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE**

ATTENZIONE: il Notaio è delegato al solo ritiro delle buste e non potrà fornire indicazioni di alcun genere né sulle caratteristiche dell'immobile posto in vendita, né sulle modalità di deposito della domanda di partecipazione, né sulle modalità di partecipazione alla vendita.

Eventuali ulteriori informazioni relative all'immobile posto in vendita potranno essere richieste al collegio dei liquidatori a mezzo e-mail, all'indirizzo [info@pec.sogeaipa.it](mailto:info@pec.sogeaipa.it).

#### **PUBBLICAZIONE**

L'asta pubblica di vendita viene pubblicata sul sito istituzionale della società Sogea Spa in liquidazione <http://www.sogeaipa.it/> - nella sezione News - sui quotidiani locali e sul sito istituzionale del Comune di Rieti <http://www.comune.rieti.it/> - nella sezione Bandi nonché all'Albo Pretorio del Comune di Rieti.

Rieti, 17.05.2021

Per il collegio dei liquidatori,



