

AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI BENI IMMOBILI

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista la deliberazione consiliare n. 3 dell'11/03/2025, esecutiva ad ogni effetto di legge, con la quale i beni patrimoniali disponibili, di seguito descritti, venivano inclusi nel piano delle alienazioni di cui all'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112;

Vista la propria determinazione n. 91, in data 07/10/2025, avente per oggetto: «Alienazione di beni patrimoniali disponibili, mediante asta pubblica, con il metodo dell'offerta segreta. Approvazione avviso d'asta»;

Visto il vigente «regolamento comunale per la disciplina dei contratti»;

Visto il vigente «regolamento comunale per l'alienazione dei beni immobili»;

Visto lo statuto comunale;

Visto il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, recante: «Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali» e successive modificazioni;

RENDE NOTO

che, per il giorno 18/11/2025, alle ore 12.00, presso la sede di questo comune, davanti alla commissione di cui all'art. 12 del Regolamento per l'alienazione dei beni, avrà luogo un'asta pubblica, ad unico e definitivo incanto, per la vendita dei seguenti beni:

LOTTO A

Campo di calcio

- ❖ Comune: MIRABELLA ECLANO (AV) Frazione: Passo Eclano Indirizzo: Via San Prisco piano Terra Quote di proprietà: Comune di Mirabella Eclano (1/1 piena proprietà)
- ❖ Dati catastali:
 - Catasto Terreni, foglio 11, particella 1238, Seminativo arborato, m² 850, classe 3, reddito dominicale € 2,63, reddito agrario € 3,51, zona urbanistica F1 - Attrezzature Pubbliche.
 - Catasto Terreni, foglio 11, particella 1239, Seminativo arborato, m² 14.800, classe 3, reddito dominicale € 45,86, reddito agrario € 61,15, zona urbanistica F1 - Attrezzature Pubbliche
- ❖ Disponibilità: libero;
- ❖ Prezzo a base d'asta: € 716.708,00;
- ❖ Importo cauzione: € 71.678,80.

LOTTO B

Area sportiva edificata

- ❖ Comune: MIRABELLA ECLANO (AV) Frazione: Pianopantano Indirizzo: Via Santa Barbara - Piano Terra Quote di proprietà: Comune di Mirabella Eclano (1/1 piena proprietà);
- Dati catastali: - Catasto Fabbricati, foglio 16, particella 1253, sub. 2, cat. D/6, rendita € 3.660,00, zona urbanistica F1 - Attrezzature Pubbliche
- ❖ Disponibilità: locato;
- ❖ Prezzo a base d'asta: € 487.354,00;
- ❖ Importo cauzione: € 48.738,40.

meglio descritti nelle relazioni tecniche allegate sub C) e sub D).

La somma a base d'asta è al netto di Iva, se dovuta.

La presente vendita è effettuata per ogni singola unità catastale individuata, pertanto compratore può partecipare su una o più unità. Per ogni unità immobiliare individuata con specifico numero di lotto dovrà essere presentata singola istanza a pena di esclusione.

Art. 1 — PROCEDURA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE:

Asta pubblica con ammissione di sole offerte in aumento rispetto al valore posto a base d'asta. L'aggiudicazione avrà luogo a favore di colui che avrà formulato la migliore offerta valida.

Non sono previste fasi di rilancio, tranne che nell'ipotesi in cui pervengano due o più offerte equivalenti o parimenti accettabili. In tal caso, si darà la possibilità del rilancio ai soli soggetti che abbiano presentato le offerte equivalenti, mediante la fissazione di un nuovo termine perentorio, entro il quale far pervenire la busta contenente la nuova offerta economica.

Si procederà alla vendita alle seguenti condizioni:

- a) gli immobili saranno ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo, con i relativi pesi ed oneri, ipoteche, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, anche se non dichiarate, tanto apparenti che non apparenti; lo stato dell'immobile sarà quello risultante dalla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve;
- b) le spese contrattuali, comprese quelle accessorie per imposte, bolli, pubblicità dell'asta pubblica, etc., saranno interamente poste a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate all'atto della stipula del relativo contratto; l'importo esatto e le modalità di versamento saranno formalizzati all'aggiudicatario in occasione della comunicazione della data fissata per la stipula del contratto;
- c) l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dell'immobile; la presentazione di un'offerta implica esplicita accettazione della situazione giuridica, edilizia ed urbanistica in essere in relazione all'immobile per cui viene presentata l'offerta, ed esplicita assunzione di tutti gli eventuali oneri e rischi.

Procedura in caso di incanto deserto

In caso di gara andata deserta per mancanza di offerte valide, l'Amministrazione può procedere ad un nuovo esperimento di gara mantenendo invariato il prezzo a base d'asta.

Qualora anche la seconda procedura risulti infruttuosa, è ammessa la possibilità di indire una terza gara, prevedendo un ribasso del prezzo a base d'asta nel limite massimo del 20% rispetto al prezzo iniziale.

A partire dalla terza ed ultima procedura, l'applicazione del ribasso del prezzo a base d'asta è subordinata alla previa autorizzazione della Giunta Comunale, da adottarsi con apposito atto deliberativo, che ne motivi l'opportunità in relazione all'interesse pubblico perseguito

Art. 2 — TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.

Il plico contenente l'offerta dovrà pervenire a mezzo raccomandata del servizio postale, mediante

agenzia di recapito autorizzata ovvero a mano, negli orari di apertura al pubblico, previo rilascio di apposita ricevuta, presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Mirabella Eclano — Via Municipio.

L'offerta e tutti i documenti di seguito elencati dovranno pervenire, pena l'esclusione dalla gara, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 13 novembre 2025** presso il recapito sopraindicato. Oltre detto termine non sarà valida nessuna altra offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva ad altra precedente.

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

Il plico, contenente la documentazione di seguito elencata, controfirmato con almeno ai lembi di chiusura, dovrà essere chiuso e sigillato con ceralacca o con una striscia di carta incollata con impresso il timbro o le iniziali del concorrente e dovrà recare l'indicazione: " Offerta per asta pubblica alienazione immobile LOTTO _____" (inserire il Lotto indicato nella prima colonna della tabella sopra riportata).

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

La busta "A - DOCUMENTAZIONE" dovrà contenere:

1. Istanza di ammissione alla gara, redatta secondo il modello di cui all'Allegato A), 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 da questo Ente e rese ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 e nella piena consapevolezza delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del citato D.P.R., per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci):
 - a. le generalità dell'offerente (nome, cognome, data e luogo nascita, codice fiscale, se trattasi di persona fisica; denominazione, ragione sociale, sede legale, partita I.V.A. e generalità del/i legale/i rappresentante/i e amministratori muniti di rappresentanza se trattasi di società commerciale);
 - b. 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 Libro I, Titolo I, Capo II del D.Lgs.159/2011 comportante gli effetti di cui all'art. 67 dello stesso Decreto;
 - c. l'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;
 - d. che l'offerente non si trova in stato di liquidazione o di fallimento e che non ha presentato domanda di concordato preventivo e che tali procedure non si sono verificate nel quinquennio antecedente la gara;
 - e. che l'offerente ha preso visione dei luoghi oggetto di alienazione ed ha preso cognizione dello stato di fatto e di diritto dell'immobile;
 - f. che l'offerente è informato, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 196/2003 e del Regolamento Europeo 2016/679 – GDPR (art. 13 e seguenti), che i dati personali raccolti saranno trattati,

anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la dichiarazione viene resa.

2. Ricevuta cauzione pari al valore del 10% dell'importo a base d'asta, da costituirsi in una delle seguenti modalità:

- a. producendo la ricevuta di versamento sul c/c postale 11878832 intestato a Comune di Mirabella Eclano - Servizio di Tesoreria Comunale, indicando la causale di versamento;
- b. tramite bonifico da effettuarsi alle seguenti coordinate bancarie: BCC FLUMERI - IBAN: IT76U0855375771090000353150;
- c. cauzione sottoforma di fidejussione. La fideiussione, a scelta dell'offerente, può essere bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui **all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385**, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58. La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante. La garanzia deve avere validità per almeno centottanta giorni dalla data di presentazione dell'offerta. La garanzia copre la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'affidatario, ed è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto medesimo.

(ai non aggiudicatari la somma verrà restituita dopo l'aggiudicazione definitiva da parte del Comune);

3. la procura speciale in originale o in copia autenticata (solo nel caso in cui il concorrente partecipi alla gara a mezzo procuratore).

La **busta** " B - OFFERTA ECONOMICA" dovrà contenere l'offerta economica, redatta in carta legale (marca da bollo da euro 16,00) e secondo il modello di cui all. B), riportante:

- a) le generalità, il codice fiscale, l'eventuale ragione sociale, il domicilio, il recapito e l'attività dell'offerente;
- b) la dichiarazione di aver preso cognizione e di accettare tutte le condizioni di vendita riportate nel bando di asta pubblica;
- c) l'indicazione tanto in cifre che in lettere del prezzo, espresso in euro, in aumento rispetto al prezzo a base d'asta fissato da l'Ainministrazione Comunale;
- d) la data e la firma dell'offerente;

All'offerta economica dovrà essere allegata copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.

La procedura di aggiudicazione del contratto sarà esperita ai sensi del Regio Decreto 23 maggio 1924 n. 827 e del Regio Decreto 18 novembre 1923 n. 2440, ss.mm. ii..

L'aggiudicazione sarà fatta a favore di chi abbia presentato l'offerta più vantaggiosa, il cui prezzo risulterà uguale o superiore a quello a base d'asta. Sono fatti salvi eventuali diritti di prelazione degli aventi titolo, a norma di legge.

All'aggiudicazione si farà luogo anche in presenza di una sola offerta valida.

Non sono ammessi successivi aumenti.

Nel caso di due o più offerte uguali, si procederà immediatamente ad una licitazione fra i concorrenti che avranno fatto le menzionate offerte.

Ove però essi, o uno solo di essi, non siano presenti, si procederà mediante sorteggio.

Se nessuna delle offerte raggiungerà il prezzo minimo stabilito, la gara sarà dichiarata deserta.

L'apertura delle offerte avverrà in seduta pubblica presso la sede Municipale, Sala consiliare, in Via Municipio, in data e ora che sarà resa previo Avviso Pubblico che sarà pubblicato sul sito istituzione dell'Ente: www.comune.mirabellaclano.av.it;

In quella sede si procederà alla formazione della graduatoria delle offerte stesse ed alla proclamazione dell'aggiudicatario provvisorio.

Il verbale di gara ha valore provvisorio, essendo subordinata la stipula dell'atto di alienazione al provvedimento di aggiudicazione definitiva da parte dell'Ente, previa verifica dei requisiti di partecipazione da comprovare a cura dell'aggiudicatario.

Resta inteso che la non veridicità delle autocertificazioni comporterà la *decadenza* dall'aggiudicazione e la non stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, salve comunque le responsabilità penali.

L'Ente in tal caso avrà diritto ad incamerare l'intero deposito cauzionale prestato, salvo comunque il diritto al maggior danno.

Art. 3 — MOTIVI DI ESCLUSIONE

Costituiscono cause di esclusione dalla procedura di gara:

- le offerte che pervengano senza sottoscrizione o recanti cancellazioni aggiunte o correzioni, salvo che le stesse non siano espressamente approvate con firma dallo stesso sottoscrittore dell'offerta;
- le offerte in ribasso sul prezzo base indicato nell'Avviso;
- le offerte per persona da nominare, condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria od altrui;
- le offerte per persone da nominare e le offerte presentate da soggetto non abilitato a contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi delle norme vigenti;
- le offerte che pervengano oltre il termine indicato per la presentazione. L'onere del tempestivo recapito dell'offerta è ad esclusivo carico del mittente sul quale, pertanto, ricade il rischio che per qualsiasi motivo l'offerta stessa non giunga a destinazione in tempo utile;
- le offerte non presentate secondo le modalità stabilite dall'Avviso, le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato;
- le offerte non contenute in busta chiusa;
- la mancata costituzione della cauzione;
- le offerte non sottoscritte nei modi consentiti dalla normativa vigente;

Art. 4 — STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

La stipulazione dell'atto notarile di compravendita avrà luogo mediante atto pubblico entro e non oltre 60 gg dalla notifica dell'avvenuta aggiudicazione definitiva.

Il contratto sarà assoggettato alle imposte di registro, ipotecaria e catastale.

In caso di mancata stipulazione dell'atto definitivo di compravendita entro la data sopra indicata, per causa imputabile all'aggiudicatario, l'Ente, ferma restando ogni possibile richiesta di risarcimento del danno, tratterà senza alcuna formalità la cauzione del primo classificato, che si intenderà decaduto dall'aggiudicazione.

In tale caso, il Comune di Mirabella Eclano potrà, a suo insindacabile giudizio, indire una nuova gara alle stesse condizioni della precedente, ovvero aggiudicare l'immobile all'eventuale soggetto che abbia presentato la seconda migliore offerta.

Il Comune di Mirabella Eclano si riserva, comunque, in ogni momento della procedura e fino alla stipula del contratto - per motivate ragioni - la facoltà di sospendere e/o non dare ulteriore corso agli atti della procedura di gara e all'aggiudicazione, senza che gli offerenti o l'aggiudicatario possano avanzare alcuna pretesa, fermo restando l'obbligo alla restituzione delle cauzioni conformemente a quanto disposto nel presente Bando.

Gli offerenti non potranno altresì avanzare alcuna pretesa nei confronti del Comune di Mirabella Eclano per mancato guadagno e/o per costi sostenuti per la presentazione dell'Offerta.

Art. 5 — PAGAMENTI E GARANZIE

La somma per l'acquisizione dell'immobile offerta in sede di gara dovrà avvenire in un'unica soluzione al momento del rogito, oppure è prevista la possibilità di dilazione di pagamento con versamento immediato del 50 % e il saldo entro 180 giorni, con polizza fidejussoria a garanzia di detto importo.

La cauzione versata all'atto dell'istanza di partecipazione al bando, sarà restituita a seguito pagamento dell'ultima rata dei previsti pagamenti.

Art. 6 — INFORMAZIONI GENERALI:

La mancata osservanza anche di una sola delle condizioni e prescrizioni su riportate o la mancata presentazione anche di uno solo dei documenti richiesti, comporterà l'esclusione del concorrente dalla gara.

L'Amministrazione si riserva di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

Non saranno ammesse offerte per persone da nominare, né offerte in diminuzione sui valori a base d'asta.

L'atto di partecipazione alla gara costituisce garanzia per l'Amministrazione alienante della completa accettazione da parte dei concorrenti di tutte le clausole previste dal presente bando, in particolar modo dell'aver preso visione direttamente in sito dell'immobile posto in vendita nella situazione esistente di fatto e di diritto.

Ai sensi del D.Lgs.n.196/2003 e del Regolamento Europeo 2016/679 – GDPR (art. 13 e seguenti), 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 di dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di affidamento di cui trattasi.

Le parti contraenti eleggeranno domicilio presso la sede di questo comune.

Per quanto non previsto nel presente bando trovano applicazione, a tutti gli effetti, le disposizioni contenute nel regolamento comunale per l'alienazione dei beni immobili.

Responsabile del procedimento: ing. Enrico Di Pietro

Dove ottenere ulteriori informazioni e chiarimenti:

Mail: ufficiotecnico@comune.mirabellaeclano.av.it

Pec: utc.mitabellaecclano@pec.it

Costituiscono allegati al presente Bando:

All. A) modello di istanza di ammissione alla gara

All. B) modello offerta economica

All. C) relazione tecnica lotto A)

All. D) relazione tecnica lotto B)

Dalla Residenza comunale 09/10/2025

Il Responsabile del Settore IV

Ing. Enrico Di Pietro