

Alfa S.r.l. in liquidazione
AVVISO D'ASTA PUBBLICA

In esecuzione del Piano di ristrutturazione del Gruppo STT ex art. 182 l.f. e della determina del Liquidatore n. 9 del 7 Ottobre 2016;

SI RENDE NOTO

che il giorno 2 novembre 2016, alle ore 15.30 presso la sede del notaio dott. Carlo Maria Canali, in via Verdi 6 in Parma si terrà un pubblico esperimento d'asta, con il sistema delle offerte segrete, per la vendita, ai sensi del regolamento sulla contabilità generale dello Stato (art. 73, lettera c - del R.D. 23.5.1924, n. 827) e dell'art. 12 del Regolamento del Comune di Parma per la disciplina dei contratti e della determina n. 9 del 7 Ottobre 2016 del liquidatore, delle aree site in Parma:

LOTTO 1

“AREA EX MERCATO ORTOFRUTTICOLO- DEL BESTIAME”

- Prezzo a base d'asta: € 13.028.700,00 (iva esclusa)
- Deposito cauzionale (10%): € 1.302.870

LOTTO 2

“AREA MACELLO”

- Prezzo a base d'asta: € 4.562.500,00 (iva esclusa)
- Deposito cauzionale (10%): € 456.250

LOTTO 3

“AREA EX STALLE MARIA LUIGIA”

- Prezzo a base d'asta: € 1.523.000,00 (iva esclusa)
- Deposito cauzionale (10%): € 152.300

LOTTO 4

“AREA RESIDUA CAL”

- Prezzo a base d'asta: € 3.249.200,00 (iva esclusa)
- Deposito cauzionale (10%): € 324.920,00

Le spese d'asta per la pubblicazione del presente avviso, previste in circa € 5.500,00, sono poste a carico dell'aggiudicatario di ciascun Lotto in proporzione a al valore dei singoli lotti.

E' **obbligatorio** il sopralluogo.

Il testo dell'avviso integrale e i relativi allegati così come le risposte ai quesiti sono visionabili sul sito internet di Alfa S.r.l. in liquidazione: www.sttholding.com

La presentazione delle offerte deve avvenire entro il 2 Novembre 2016 ore 10,00.

I. DESCRIZIONE GENERALE

PROPRIETÀ

Le aree oggetto di vendita sono tutte di proprietà della soc. Alfa S.r.l. in Liquidazione (di seguito anche "Società").

In generale, il compendio immobiliare denominato "ALFA – POLO DELLA LOGISTICA" è posto in Parma, nella zona nord-ovest della Città ed è composto da quattro aree distinte in 4 Lotti ai fini della presente procedura: "ex Mercato Ortofrutticolo- del Bestiame", "ex Macello", "ex stalle Maria Luigia" e "area residua CAL – comparto B".

Le aree in oggetto sono costituite da notevoli potenzialità di intervento, considerato in primo luogo che si tratta di aree idonee all'edificazione inserite in un contesto utile per lo sfruttamento e per una corretta e ordinata programmazione dello sviluppo degli insediamenti urbani.

Sono aree dotate di particolari caratteristiche, soggette ad alcuni vincoli urbanistici per la tutela e la salvaguardia del territorio ma sono al contempo in possesso di un buon sedime edificabile con l'esistenza nelle aree di contorno di strade, fognature e sottoservizi in genere, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche tali da permettere l'edificazione senza che ne derivino aggravii di spesa sensibili ed oneri economicamente non convenienti.

Nello specifico:

Lotto 1:

- "AREA EX MERCATO ORTOFRUTTICOLO- DEL BESTIAME"

Comparto di vaste dimensioni, l'area ubicata in Strada dei Mercati a Parma, desta particolare interesse per un importante investimento, prestandosi ad un intervento di riqualificazione unitario.

I cespiti immobiliari oggetto della presente asta sono identificati al N.C.T. del Comune di Parma, sezione C, foglio 40, ai mappali meglio identificati nell'Allegato A al presente atto.

Lotto 2:

- "AREA MACELLO"

Ubicata in Strada del Taglio n. 6, comparto di considerevoli dimensioni, di ampie e variegate possibilità di destinazione d'uso.

I cespiti immobiliari oggetto della presente asta sono identificati al N.C.T. del Comune di Parma, sezione C, foglio 40, mappali:

- 127, ente urbano, esteso ad Ha. 00.00.20;
- 302, ente urbano. Esteso ad Ha. 03.02.28;
- 303, ente urbano, esteso ad Ha. 00.33.42.

Ed al N.C.E.U. del comune di Parma, zona censuaria 5, foglio 40, mappali:

- 127, 302 e 303 (tra loro graffati), categoria D/8, R.C. € 51.898,00 Strada del Taglio n.6, P.T.-1.

Lotto 3:

- “AREA EX STALLE MARIA LUIGIA”

Ubicato in Strada del Cornocchio a poca distanza dall’area “Ex Macello”, l’area in oggetto è di notevole pregio storico in quanto già utilizzato dalla Duchessa Maria Luigia come locali delle sue scuderie. L’immobile dovrà essere oggetto di ristrutturazione e di demolizione parziale che interesserà oltre alle parti strutturali e impiantistiche, anche le complete finiture.

I cespiti immobiliari oggetto della presente asta sono identificati al N.C.T. del Comune di Parma, sezione C, foglio 44, ai mappali meglio identificati all’allegato A al presente atto.

Lotto 4:

- “AREA RESIDUA CAL- COMPARTO B”

Ubicata in Strada dei Mercanti n.13/A, ricompresa anch’essa nel comparto individuato con la sigla 22S20, introdotto nel PSC con atto del C.C. n. 164 del 05.12.2008, si tratta di un’area con sovrastanti fabbricati. Potendo equiparare l’area all’area “Ex Mercato Bestiame”, desta particolare interesse per un importante investimento, prestandosi ad un intervento di riqualificazione e nuova destinazione d’uso.

I cespiti immobiliari oggetto della presente asta sono identificati al N.C.T. del Comune di Parma, sezione C, foglio 40, mappale:

- 38, Fabbricato rurale, esteso ad Ha. 00.37.80;
- 219, ente urbano, esteso ad Ha. 00.51.50;
- 263, ente urbano, esteso ad Ha. 01.59.80;
- 264, ente urbano, esteso ad Ha. 00.08.30;
- 265, ente urbano, esteso ad Ha. 00.66.15.

Ed al N.C.T. stesso, foglio 44, mappali:

- 347, ente urbano, esteso ad Ha. 00.05.96;
- 409, ente urbano, esteso ad Ha. 00.07.40.

Nonché al N.C.E.U. del Comune di Parma, zona Censuria 5, foglio 40, mappali:

- 219, categoria B/5, classe 2, consistenza 5.450,00 mc. R.C. € 5.066,44, Strada dei Mercati n. 13/A, P.S1-T-1;
 - 263, categoria F/1, Strada del Taglio, snc, P.T.;
 - 264, categoria F/1, Strada del Taglio, snc, P.T.;
- Ed al N.C.E.U. stesso, foglio 44, mappali:
- 347, categoria F/1, Strada dei Mercati, snc, P.T.;
 - 409, categoria F/1, Strada dei Mercati n. 9 P.T.

Per una maggiore e completa comprensione delle singole aree, si rimanda alla lettura degli allegati.

REGIME FISCALE

La cessione del/dei complesso/i immobiliare/i è/sono da considerarsi soggetta ad IVA al 22%.

I PRECEDENTI ESPERIMENTI DI ASTA PUBBLICA

In riferimento a questo/i complesso/i immobiliare/i non risultano essere state già esperite precedenti asta.

II. DISCIPLINA DELL'ASTA PUBBLICA E PREZZO BASE D'ASTA

Il piano di ristrutturazione del debito di cui all'art. 182 bis l.f., prevede la possibilità di esperire una procedura ad evidenza pubblica per l'alienazione dei beni in oggetto con importo a base d'asta sopra identificato per ciascun Lotto.

Alla seduta pubblica il liquidatore della Società, dott. Massimiliano Vento, provvederà all'apertura dei plichi regolarmente pervenuti e alla verifica della regolarità della documentazione in essi contenuta nonché alla lettura delle offerte pervenute.

L'aggiudicazione è subordinata all'approvazione del prezzo di vendita da parte del Liquidatore. Il verbale non tiene luogo di contratto che sarà stipulato dopo apposita approvazione dell'aggiudicazione da parte del Liquidatore.

L'asta è disciplinata dal Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità Generale dello Stato, approvato con R.D. 23 maggio 1924, n. 827 e successive modificazioni ed integrazioni, per quanto qui non espressamente regolato, e verrà celebrata secondo il metodo di cui agli art. 73 lett. c) e 76, vale a dire con previsione di aggiudicazione ad unico e definitivo incanto a favore del concorrente offerente il maggior prezzo in aumento rispetto al prezzo base di:

Lotto 1:

- "AREA EX MERCATO ORTOFRUTTICOLO- DEL BESTIAME" € 13.028.700,00
(tredicimilionizerotottomilasettecento/00), iva esclusa;

Lotto 2:

- "AREA EX MACELLO" € 4.562.500,00
(quatromilionicinquecentosessantaduemilacinquecento/00), iva esclusa;

Lotto 3:

- "AREA EX STALLE MARIA LUIGIA" € 1.523.000,00
(unmilione cinquecentoventitremila/00), iva esclusa;

Lotto 4:

- "AREA RESIDUA CAL - COMPARTO B" € 3.249.200,00
(tremilioniduecentoquarantanovemiladuecento/00), iva esclusa;

E' possibile presentare offerta per uno o più lotti.

Sopralluogo

E' obbligatorio il sopralluogo.

L'offerente, al fine di poter partecipare alla procedura, dovrà obbligatoriamente prendere visione dei luoghi. In particolare viene richiesto il sopralluogo presso l'Immobile oggetto d'asta entro e non oltre il giorno **26 ottobre 2016**, previo appuntamento con:

- il dott. Giuseppe Capotorto, tel. 0521 1680135 - email: g.capotorto@sttholding.it

Il sopralluogo dovrà avvenire a cura dell'Offerente e/o persona appositamente delegata, presentando copia del documento di riconoscimento del delegante e del delegato nonché copia di idonea documentazione (C.C.I.A.A.) dalla quale risulti la carica ricoperta dal delegante in caso di Persone giuridiche.

Non potrà essere indicata la stessa persona delegata per più offerenti.

Durante il sopralluogo verrà rilasciato, da parte dei soggetti preposti n° 1 verbale di presa visione dei luoghi il quale dovrà essere allegato - a pena di esclusione - alla documentazione di gara.

III. CONDIZIONI DI VENDITA

1. La vendita è fatta a corpo e non a misura; non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione del bene posto in vendita o nella determinazione del prezzo d'asta, nella descrizione dello stato di fatto edilizio - urbanistico, nella indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa e

coerenza, sebbene eccedenti la tolleranza stabilita dalla legge, per oneri di demolizione e bonifiche varie, dovendo intendersi come espressamente dichiarato dall'aggiudicatario di ben conoscere l'area acquistata nel suo complesso e valore e in tutte le sue parti.

2. Alfa S.r.l. in liquidazione si riserva di aggiudicare la procedura anche nel caso di partecipazione di una sola offerta per singolo Lotto e anche nel caso in cui l'unica offerta sia pari alla base d'asta.

Saranno a carico dell'aggiudicatario le spese notarili di trasferimento e di registrazione, nonché le altre inerenti e conseguenti al perfezionamento della compravendita.

Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario le spese di pubblicazione del bando di gara come sopra specificato.

Il rogito sarà stipulato mediante atto del notaio dott. Carlo M. Canali in Parma. L'acquirente dovrà stipulare l'atto di compravendita entro il termine che sarà comunicato dalla Società a seguito di approvazione da parte del Liquidatore, previa verifica sulla veridicità delle dichiarazioni rese in sede di procedura.

Nei 5 giorni antecedenti la data fissata per la stipula del contratto, l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo più le spese d'asta effettivamente sostenute dalla Società alle coordinate bancarie che saranno comunicate da Alfa S.r.l. in liquidazione.

La stipula dell'atto di compravendita è subordinata all'effettivo pagamento degli importi di cui sopra. All'atto della stipula sarà svincolata la cauzione prestata.

6

Nel caso l'aggiudicatario non addivenga alla stipulazione per cause a lui imputabili, sarà ritenuto rinunciatario e Alfa S.r.l. in liquidazione incamererà il deposito cauzionale relativo.

II. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA PUBBLICA

Gli offerenti, per partecipare all'asta pubblica, dovranno produrre, **a pena di esclusione:**

1. OFFERTA IRREVOCABILE D'ACQUISTO, redatta su carta bollata da € 16,00, sottoscritta da un soggetto con il potere di rappresentare e impegnare legalmente l'offerente, recante l'indicazione, in cifre e lettere, del prezzo offerto.

In caso di divergenze tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà valida l'indicazione più vantaggiosa per Alfa S.r.l. in liquidazione.

L'aggiudicazione di ogni Lotto avrà luogo a favore del prezzo più alto offerto per la singola area. Non sono ammesse, e pertanto saranno escluse: offerte parziali e/o condizionate e/o inferiori al prezzo a base d'asta.

2. DEPOSITO CAUZIONALE DI:

	Lotto	Prezzo a base d'asta	Deposito cauzionale (10%)
1.	“AREA EX MERCATO ORTOFRUTTICOLO- DEL BESTIAME”	€ 13.028.700,00 (iva esclusa)	€ 1.302.870,00
2	“AREA MACELLO”	€ 4.562.500,00 (iva esclusa)	€ 456.250,00
3	“AREA EX STALLE MARIA LUIGIA”	€ 1.523.000,00 (iva esclusa)	€ 152.300,00
4	“AREA RESIDUA CAL”	€ 3.249.200,00 (iva esclusa)	€ 324.920,00

Il predetto deposito cauzionale potrà essere costituito in uno dei seguenti modi:

- assegno circolare non trasferibile intestato a Alfa S.r.l. in liquidazione;
- fidejussione bancaria rilasciata da istituti di credito o polizza fideiussoria rilasciata da impresa di assicurazioni debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni.

La polizza fideiussoria o la fideiussione bancaria dovranno contenere l'assunzione dell'obbligo da parte del fideiussore di pagare l'importo della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta di Alfa S.r.l. in liquidazione, con rinuncia espressa al diritto di opporre a quest'ultimo qualsiasi eccezione.

Dovrà inoltre contenere l'espressa rinuncia del fideiussore al beneficio di preventiva escussione del debitore principale previsto dall'art. 1944 del codice civile nonché l'espressa rinuncia del fideiussore dei diritti e delle tutele di cui all'art. 1957 del codice civile. La polizza fideiussoria o la fideiussione bancaria dovrà avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

La garanzia sarà escussa in caso di (i) mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario, e (ii) di falsità delle dichiarazioni rese in sede di gara. La cauzione è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto di compravendita.

Nel caso di partecipazione a più lotti non sarà ammessa un deposito cauzionale cumulativo ma dovranno essere effettuate tante cauzioni quanti sono i lotti per cui si presenta offerta.

3. DOCUMENTAZIONE IDENTIFICATIVA DELL'OFFERENTE

a) se a concorrere sia una persona fisica non impresa:

- dichiarazione sostitutiva ai sensi dell'art. 46 del DPR n. 445/2000, recante l'indicazione del nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza e numero di codice fiscale dell'offerente.

b) se a concorrere sia un'impresa (ditta individuale o persona giuridica):

- dichiarazione sostitutiva ai sensi dell'art. 46 del DPR n. 445/2000 contenente i dati risultanti dal Certificato di iscrizione al Registro delle Imprese competente, ivi inclusa l'indicazione della persona legittimata a rappresentare ed impegnare legalmente l'impresa, nonché la dichiarazione di non trovarsi in una, anche pendente, procedura per fallimento, concordato preventivo e/o altra procedura concorsuale di cui al R.D. 16 marzo 1942, n. 267 e s.m.i.

c) se a concorrere sia un ente privato diverso dalle imprese:

- copia conforme all'originale dell'atto costitutivo;
- copia conforme all'originale dell'atto recante il conferimento dei poteri di rappresentanza dell'ente al soggetto sottoscrittore dell'offerta;

d) se a concorrere sia un ente pubblico:

- dichiarazione e/o copia conforme all'originale dell'atto recante l'autorizzazione al rappresentante dell'ente a presentare l'offerta;

4. DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA ai sensi dell'art. 46 del DPR n. 445/2000, attestante:

- l'inesistenza di condanne o misure che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la pubblica amministrazione. Nel caso di società, associazioni o enti l'attestazione deve riferirsi a TUTTI gli amministratori muniti di rappresentanza;

- di aver preso visione del presente avviso e di accettarne tutte le condizioni;

- di aver preso conoscenza di tutti i documenti amministrativi – tecnici allegati al presente bando;

- di conoscere e accettare la situazione di fatto e diritto dell'area in cui si trova, come “visto e piaciuto” con accensioni e pertinenze, diritti, oneri, rischi, servitù attive e passive di qualsiasi specie, con azioni e ragioni inerenti;

- che ogni onere inerente la vendita del bene (spese notarili, catastali, imposte, pubblicizzazione del bando, etc) sarà ad esclusivo carico della parte acquirente;

- la vincolatività e l'irrevocabilità dell'offerta, nonché la sua validità per 180 giorni dal termine di scadenza della presentazione.

La dichiarazione dovrà essere sottoscritta in calce con firma autografa leggibile e per esteso dal concorrente o dal legale rappresentante e dovrà essere allegata copia del documento di identità del sottoscrittore.

5. PROCURA SPECIALE: In caso di partecipazione in nome e per conto di altre persone fisiche, dovrà essere prodotta la relativa procura speciale notarile, anche in copia autenticata.

Non sono ammesse le offerte per persone da nominare a norma dell'art. 81 del R.D. 23/05/1924, n.827. In tal caso l'Allegato K dovrà essere compilato e sottoscritto dal procuratore e dal rappresentato.

6. ATTESTATO DI PRESA VISIONE DEI LUOGHI.

L'offerta di cui **al punto 1.** dovrà essere racchiusa in busta separata, idoneamente sigillata, a pena di esclusione dalla gara, con modalità idonee ad evitare manomissioni e a garantire la sicurezza (quali, a titolo esemplificativo la controfirma su tutti i lembi di chiusura compresi quelli già predisposti chiusi da fabbricante della busta) e recanti all'esterno la dicitura **"OFFERTA"**.

Il deposito cauzionale di cui al punto 2. nonché la documentazione di cui ai punti 3, 4, 5 e 6 potranno essere racchiusi in busta separata, recante all'esterno la dicitura "DOCUMENTI", o inseriti nel plico senza altra formalità.

Le due buste o la busta e i documenti sopra indicati dovranno essere racchiuse in **UNICO Plico**, idoneamente sigillato, a pena di esclusione dalla gara, con modalità idonee ad evitare manomissioni e a garantire la sicurezza (quali, a titolo esemplificativo l'utilizzo di ceralacca sui lembi di chiusura) nonché controfirmato su tutti i lembi di chiusura compresi quelli già predisposti chiusi da fabbricante della busta. Il **PLICO UNICO** è da indirizzarsi come segue: "a Notaio Carlo M. dott. Canali - via Verdi n.6 - 43100 Parma".

Nella parte esterna del plico dovrà esporsi la seguente precisazione:

BANDO ALIENAZIONE
COMPENDIO IMMOBILIARE
"ALFA - POLO DELLA LOGISTICA"
LOTTO N. _____ 1(E 2, 3 4)

Il termine perentorio, entro e non oltre il quale il PLICO dovrà pervenire a destinazione, è fissato alle ore 10 del giorno 28.10.2016.

Non saranno ammesse offerte aggiuntive o sostitutive.

E' ammesso il recapito a mezzo del servizio postale o corrieri autorizzati o consegna a mano nei giorni feriali dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.30 e dalle ore 15.00 alle ore 18.30.

In caso di offerte uguali, troverà applicazione l'art. 77, comma 2, del RD n. 827/1924.

Terminata l'asta, il deposito di cui al precedente punto 2. verrà restituito ai concorrenti non aggiudicatari.

L'aggiudicazione resterà comunque subordinata all'approvazione da parte del competente Liquidatore della Società. Nel caso di mancata adozione dell'atto deliberativo di approvazione dell'esito dell'asta, l'offerente primo classificato nella graduatoria di gara non avrà diritto ad alcun compenso, rimborso o indennizzo di sorta, tranne la restituzione del deposito cauzionale.

OFFERTA PER PIU' LOTTI

Nel caso di offerta per più lotti nel Plico dovranno essere inserite tante cauzioni quanti sono i Lotti per cui si propone offerta e un verbale di sopralluogo, anche unico, che confermi l'avvenuto sopralluogo sulle aree per cui si presenta offerta. L'offerta economica per più lotti potrà essere redatta su modelli distinti e indipendenti per ciascun Lotto.

10

OFFERTA CONGIUNTA

E' ammessa l'offerta congiunta. Quando le offerte sono presentate a nome di più persone fisiche e/o giuridiche queste si intendono solidamente obbligate e in caso di aggiudicazione l'alienazione avverrà in modo indiviso nei confronti degli offerenti.

In tal caso, la dichiarazione di partecipazione in **POOL** (ovvero in offerta congiunta) deve essere sottoscritta da tutti i rappresentanti legali delle imprese e/o persone fisiche associate.

In tal caso, sarà sufficiente che il sopralluogo sia effettuato anche da una sola delle imprese e/o persone fisiche associate e la cauzione dovrà indicare quale contraente tutti i soggetti del POOL. L'offerta irrevocabile d'acquisto dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti del POOL e alla documentazione n. 3 e 4 dovrà essere presentata da ciascun soggetto del POOL. Il contratto di compravendita sarà eventualmente stipulato a favore di tutti i soggetti del POOL "pro-indiviso", alternativamente il POOL potrà costituire apposita società (costituita esclusivamente dai soggetti appartenenti al POOL) prima della stipula del contratto di

compravendita. L'obbligazione del pagamento del prezzo grava in via solidale su tutti i soggetti del POOL.

IV. INFORMAZIONI

Per informazioni di ordine tecnico e/o amministrativo, gli interessati potranno rivolgersi al RUP individuato nella persona del dott. Giuseppe Capotorto (Via G. Falcone, 30A, Parma - tel. 0521-1680135 o mandando una mail all'indirizzo di posta "g.capotorto@sttholding.it").

Il testo dell'avviso integrale e i relativi allegati così come le risposte ai quesiti sono visionabili sul sito internet: www.sttholding.com

V. INFORMATIVA EX D.LGS. 30.06.2003, N. 196

Ai sensi del D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, si informa che i dati forniti dai concorrenti saranno trattati dalla soc. Alfa srl in liquidazione per le finalità connesse alla presente procedura e per l'eventuale successiva stipulazione del contratto.

Il titolare del trattamento dei dati in questione è la Società Alfa srl in liquidazione.

VI. FORO ESCLUSIVO

E' escluso l'arbitrato.

Per ogni controversia che dovesse insorgere con l'Aggiudicatario in relazione all'interpretazione, esecuzione e/o ogni controversia in relazione e/o in connessione al contratto di compravendita è competente in via esclusiva il Foro di Parma.

Parma, 07 Ottobre 2016

Il Liquidatore

(Avv. Massimiliano Ventol)

Allegati:

- a) Perizia di stima;
- b) Relazione notarile;
- c) Facsimile per le dichiarazioni sostitutive;
- d) Facsimile offerta economica.