

AVVISO PUBBLICO DI VENDITA MEDIANTE TRATTATIVA PRIVATA DI BENE IMMOBILE

La Società "Ce.Ma.Co. S.p.A.", C.F. e Partita IVA n. 01153350432, con sede in Macerata, Via De Gasperi, n. 75-77, in esecuzione della delibera del Consiglio di amministrazione del 17/11/2011

AVVISA

che a seguito dell'avvenuta diserzione di n. 2 procedure di pubblico incanto intende vendere mediante trattativa privata, in lotto unico ed indivisibile, i seguenti beni immobili di sua proprietà:

Complesso adibito a mattatoio comprensoriale con la relativa area di pertinenza circoscritto in giallo nello stralcio del PRG e nello stralcio foto aerea 2007 sito in località Villa Potenza di Macerata che si allegano al presente avviso e ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

L'immobile da vendere, compresi i fabbricati esistenti inclusi nell'area evidenziata in giallo, ha una superficie complessiva di mq 16.500 circa, di cui mq 12.700 circa destinata dal PRG a "zona fieristica e commerciale", regolata dall'art. 23 (ter) delle NTA, inclusa in intervento urbanistico preventivo, di progetto, denominato "P.P.1" con prescrizioni particolari e scheda progetto prescrittiva., e mq 3.800 a "zona a verde pubblico" regolata dall'art. 34 delle NTA.

L'edificabilità propria dell'area a "zona fieristica e commerciale", secondo l'indice territoriale di 1,4 mc/mq, resta subordinata all'approvazione del piano particolareggiato (P.P.1), inevitabilmente unico per l'intero ambito, pur se attuabile per stralci, ricomprendente il vasto ambito individuabile nello stralcio di PRG, di proprietà del Comune di Macerata, della Provincia di Macerata, delle Istituzioni Riunite di Cura e Ricovero di Macerata e Ricovero di Mendicita', dell' A.P.M., oltre che del CE.MA.CO.

Le molteplici destinazioni ammesse all'interno del "P.P.1", ricettiva, direzionale fieristico-espositiva, commerciale multifunzionale e commerciale all'ingrosso, sono volumetricamente limitate secondo il prospetto nell'art. 23 (ter) delle NTA e risultano definibili ed attribuibili alle singole proprietà solo attraverso il piano particolareggiato (P.P.1).

I fabbricati esistenti legittimi potranno essere in qualsiasi momento oggetto di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, mentre prima dell'approvazione del piano particolareggiato (P.P.1), non potranno essere oggetto di interventi di ordine superiore (ristrutturazione, costruzione) se non "per essere adeguati in "toto" al piano"

Il PRG e le sue Norme Tecniche di Attuazione, comprese quelle sopra citate, sono consultabili e scaricabili dal sito del Comune di Macerata <http://www.comune.macerata.it>.

Gli immobili presenti all'interno dell'area in questione sono stati edificati con concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Macerata n.8036-11842/1993 - 5790/1994 - 14470/1994 ed il certificato di agibilità prot. n. 35683/95 è del 12/12/1995.

I fabbricati hanno la seguente destinazione d'uso:

mattatoio con uffici;

alloggio per il custode all'interno del fabbricato principale;

cabina Enel e di trasformazione MT/BT in prossimità dell'ingresso della proprietà;
locale per il trattamento e raffreddamento della acque;
il vecchio inceneritore;
il depuratore ecc.:

MATTATOIO : è distinto al Foglio 14 p.lla 145 sub 7; si sviluppa al piano terra con forma rettangolare e dimensioni in pianta di ml. 85.45 per ml. 40.30 = mq. 3.443,64, con struttura portante in c.a., solai prefabbricati tipo predalles, tamponamenti in muratura e c.a. con casseforme a perdere dello spessore di cm. 30, intonaci del tipo civile, discendenti pluviali in rame, coperture piane, cornicioni in c.a. a vista, a due livelli con altezza alla gronda variabile di ml.3.64 e ml. 6.38 per un volume complessivo di mc.19.538,45.

Si sviluppa su un unico piano con diversi accessi dall'esterno che danno la possibilità di entrare, attraverso scale interne al piano 1[^] (UFFICI) o all'alloggio del custode. Gli infissi sono in ferro ed alluminio con evidenti segni di degrado e ruggine. Il perimetro del fabbricato è circondato da un marciapiede delimitato da cordolo in c.a.v. Sui prospetti esterni sono visibili segni di umidità di risalita che hanno rovinato gli intonaci e parecchie porte. L'umidità è ben visibile anche sulle partizioni interne al piano terra dove non è stato fatto il rivestimento in klinker.

I locali presenti all'interno sono adibiti a locali per la macellazione, per la lavorazione della carne, celle frigorifere, depositi, ripostigli, spogliatoi, servizi igienici, sala contrattazioni, locali tecnologici. I corridoi interni ed i locali adibiti alla lavorazione della carne sono pavimentate e rivestite (h.2.95 ml.) in klinker a forma rettangolare. Vi sono n.9 celle frigorifere, ma solo 5 sono in funzione. Gli impianti tecnologici hanno necessità di manutenzione straordinaria a causa della vetustà e della ruggine presente in più parti. Anche l'impianto elettrico necessita di manutenzione ai quadri elettrici di zona (una parte sono stati adeguati, così come le pompe ed i compressori alloggiati in apposito locale.

UFFICI: distinti sempre al foglio 14 p.lla 145 sub 7, si trovano al piano 1[^], con accesso dal piano terra attraverso una scala in c.a. rivestita in trani. Gli infissi sono in alluminio non a taglio termico, con avvolgibili in pvc, divisori interni in cartongesso e foratelle intonacate. Gli infissi interni sono in pvc, i battiscopa in legno ed i pavimenti in monocottura cm.30*30. All'interno sono presenti gli impianti elettrico, idrico e riscaldamento con caldaia a gas alimentata a metano. Sono disposti a pianta rettangolare e si sviluppano su una superficie lorda di mq. 243,95 con altezza interna di ml.2.70. Lo stato di conservazione è buono. La coibentazione termica è praticamente inesistente.

ALLOGGIO CUSTODE: è distinto al Foglio 14 p.lla 145 sub 8 piano 1[^], con consistenza di 5 vani. La superficie lorda è di mq.86.00. Le finiture sono identiche a quelle degli uffici.

STALLA DI SOSTA: edificata negli anni '60 in concomitanza con la costruzione degli edifici del centro fiere, è ha pianta rettangolare e misura ml.14,40 per ml. 36,40 al lordo delle murature e quindi con una superficie coperta di mq. 524,16. La struttura portante è a travi in c.a.v con copertura a due falde di solaio in laterizio e manto di copertura in cemento amianto. Gli infissi esterni sono in ferro zincato, le finestre hanno vetri semplici e sono disposte a nastro sui lati lunghi dell'edificio. Internamente vi è un massetto in cls lisciato e gabbie in tubolari di ferro zincato che delimitano stalli di sosta per animali che devono stare sotto osservazione prima della macellazione. Sono presenti impianti

elettrici costruiti a vista ed idrici. Gli intonaci interni sono tinteggiati colore bianco. Esternamente è rivestita con mattoncino uguale a quello degli edifici del centro fiere. L'altezza minima alla gronda è di ml.2.70, mentre quella massima è ml.4,50 per un volume lordo di mc. 1.900,08.

Il complesso immobiliare posto in vendita con il presente avviso è attualmente detenuto, fino al 31/12/2011, dal Consorzio Zootechico Maceratese di Servizi (in sigla CO.ZO.MA servizi) in forza del contratto d'affitto d'azienda, atto notaio dott. Michele Gentilucci di Morrovalle del 18 maggio 2005 repertorio 28330, raccolta 6061 e successive proroghe.

Sulle Porzioni di fabbricato site in Macerata, Contrada Potenza, riportate in catasto fabbricati al foglio 14, particelle 145/7 = Locale uso centro di macellazione tra i piani terra e primo, categoria D/7, R.C. di Euro 28.882,80, 145/8 = Appartamento di vani 5 al piano primo, categoria A/3, Classe 1, R.C. di Euro 222,08 e sul terreno sito in Macerata, riportato in catasto terreni al foglio 14, particelle 122 - 124 - 129 - 130 - 131 - 141 - 142 - 185 - 187 - 190, della superficie complessiva Ha 02.06.69, R.D. di Euro 87,78, di piena, esclusiva ed assoluta proprietà della società "CE.MA.CO. SPA", pervenute alla stessa in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Nicola Marchesini di Macerata in data 29 dicembre 1993, trascritto l'8 gennaio 1994 al n.148, a tutt'oggi non esistono, sugli immobili anzidetti, trascrizioni pregiudizievoli; non sono iscritte ipoteche; non risultano servitù passive costituite nell'ultimo ventennio, canoni, censi livelli, diritti di usi civici ed altri oneri o pesi, fatta eccezione dei seguenti:

- 1) Ipoteca volontaria iscritta il 6 aprile 1994 al n.487 per L.6.000.000.000 (sorte L.3.000.000.000) a favore dell'Interbanca Banca per Finanziamenti a Medio e Lungo Termine S.p.A.
- 2) Ipoteca volontaria iscritta il 10 agosto 1995 al n.1073 per L.2.511.136.775 (sorte L.1.004.454.710) a favore del Mediocredito Fondiario Centroitalia S.p.A.
- 3) Ipoteca volontaria iscritta il 15 giugno 1996 al n.951 per L.1.250.000.000 (sorte L.500.000.000) a favore della Banca delle Marche Spa.
- 4) Ipoteca volontaria iscritta il 31 maggio 2006 al n.2600 per Euro 1.000.000,00 (sorte Euro 500.000,00) a favore della Banca delle Marche Spa.
- 5) Ipoteca volontaria iscritta il 30 gennaio 2009 al n.279 per Euro 600.000,00 (sorte Euro 300.000,00) a favore della Banca delle Marche Spa.
- 6) Costituzione di servitù coattiva di acquedotto trascritta il 25 maggio 2010 al n.4699, gravante sulle particelle 124 - 129 - 142.
- 7) Ipoteca volontaria iscritta il 2 marzo 2011 al n.604 per Euro 500.000,00 (sorte Euro 250.000,00) a favore della Banca delle Marche Spa.

Si puntualizza nuovamente che oggetto della vendita è esclusivamente il complesso adibito a mattatoio comprensoriale, la cui area sarà oggetto di specifico frazionamento ed accatastamento a cura della società CEMACO, con tutti i fabbricati attualmente esistenti all'interno dell'area evidenziata in giallo nelle planimetria sopra richiamate a corpo.

Gli immobili vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano.

La vendita degli immobili viene fatta a corpo e non a misura, pertanto, nessuna contestazione potrà essere fatta tra la consistenza risultante in catasto e la consistenza effettiva.

A titolo indicativo, si ricorda che la base d'asta dei precedenti bandi era stata fissata, per il bene immobile di cui sopra, in € 1.750.000,00.

Obbligo di retrocessione

L'acquirente del complesso immobiliare oggetto della presente trattativa si impegna, per se' ed aventi causa, entro il termine di cinque anni dal trasferimento della proprietà, a ritrasferire il complesso stesso al Comune di Macerata (o a soggetti terzi individuati dal Comune medesimo), nel caso in cui i fabbricati attualmente esistenti creino pregiudizio alla progettazione definitiva del Centro Fiere di Villa Potenza, in base al piano di riqualificazione del Centro Fiere di Villa Potenza, il tutto a semplice richiesta del Comune di Macerata, dietro corrispettivo costituito dal prezzo di vendita, maggiorato del 10% (dieci per cento). Verificandosi tale evenienza oltre al prezzo di vendita maggiorato del 10% saranno rimborsate all'acquirente, le imposte, iva esclusa, e gli onorari notarili dovuti per l'atto di trasferimento."

Pagamento

Il pagamento a saldo del prezzo della vendita dovrà essere effettuato contestualmente all'atto di vendita. Al trasferimento della proprietà verrà rilasciato l'assenso alla cancellazione delle ipoteche gravanti sull'immobile con oneri a carico della società CE.MA.CO..

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Coloro che sono interessati all'acquisto dell'immobile di cui sopra per partecipare alla trattativa privata devono fare pervenire una offerta economica, unitamente alla documentazione sotto elencata, alla sede del Comune di Macerata Piazza della Libertà, 3, entro e non oltre le ore 13 del 15.12.2011.

Tali offerte potranno essere consegnate a mano presso il predetto luogo dal Lunedì al Venerdì dalle ore 9 alle ore 13 (prova del deposito sarà fornita mediante rilascio di apposita ricevuta), ovvero a mezzo di corriere privato o dell'ENTE POSTE ITALIANE, mediante raccomandata espresso o posta celere. In ogni caso farà fede il timbro della data di ricevuta e l'orario posto dall'Ufficio Protocollo del Comune di Macerata. Non avrà alcun rilievo la data di spedizione della raccomandata.

Ciascun offerente, per essere ammesso alla trattativa privata, dovrà presentare la documentazione in originale attestante l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta di euro 35.000,00 (trentacinquemila/00). Questa potrà essere costituita in uno dei seguenti modi:

- fidejussione bancaria "a prima richiesta" recante rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 C.C. e con termine di pagamento del beneficiario a massimo 30 giorni dalla richiesta, rilasciata da Aziende di Credito a ciò abilitate, con validità di almeno giorni 180 dalla data di scadenza dell'offerta (15.12.2011);
- polizza assicurativa "a prima richiesta" recante rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 C.C. e con termine di pagamento del beneficiario a massimo 30 giorni dalla richiesta, rilasciata da imprese di Assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla Legge n. 348 del 10 giugno 1982 di cui all'elenco pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 31 del 08 febbraio

2000 compilato dall'ISVAP, con validità di almeno 180 giorni dalla data di scadenza dell'offerta (15.12.2011)

La società "Ce.Ma.Co. S.p.A." è esente da responsabilità per il mancato o ritardato recapito o consegna del plico, qualunque sia la causa che lo abbia determinato.

Non sono ammesse offerte per telegramma.

Trascorso il termine fissato non viene riconosciuta valida alcuna altra richiesta di partecipazione.

I partecipanti dovranno produrre, a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

- 1) offerta (Allegato1);
- 2) documentazione probatoria della costituzione della cauzione;
- 3) idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione (Allegato 2), accompagnata da copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento, da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche, attestante:
 - a) se si partecipa per proprio conto, o per persona da nominare, 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, nonché l'assenza di carichi pendenti ovvero di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre e che nei propri confronti non sussistono le cause di divieto, di decadenza o di sospensione previste dall'articolo 10 della legge n. 575 del 1965;
 - b) se si partecipa per conto di altre persone fisiche, oltre alle dichiarazioni di cui al punto a) riferite al rappresentato, è necessario allegare la procura speciale in originale o copia autentica;
 - c) se si partecipa per conto di ditte individuali, oltre alle dichiarazioni di cui alla lettera a), si devono allegare i documenti comprovanti la rappresentanza legale del partecipante alla trattativa privata ;
 - d) se si partecipa per conto di una persona giuridica, oltre alle dichiarazioni di cui al punto a), si devono allegare i documenti comprovanti la volontà del rappresentato di acquistare il bene per la cui vendita è indetta la trattativa (delibera del competente organo ove necessaria);
 - e) di conoscere ed accettare incondizionatamente le indicazioni contenute nel presente avviso;
 - f) i dati relativi al proprio domicilio per ogni eventuale comunicazione;
 - g) per le persone giuridiche, di non essere incorse nell'applicazione della sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, del D. Lgs 231/2001.

Si precisa che le offerte pervenute non sono vincolanti per la società "Ce.Ma.Co. S.p.A."

Al ricevimento delle offerte la Società si riserva di trattare direttamente e separatamente con tutti gli offerenti senza alcun vincolo e di concludere la trattativa

qualora venga individuata un'offerta ritenuta adeguata al valore dell'immobile e rispondente alle esigenze della Società.

Diversamente la Società si riserva di interrompere e/o modificare in qualsiasi momento la trattativa stessa senza che i soggetti proponenti possano avanzare per tale ragione alcuna pretesa.

La società "Ce.Ma.Co. S.p.A." procederà a verificare il possesso dei requisiti inerenti la capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione acquisendo certificazioni come previsto dalla normativa vigente.

La stipula del contratto di compravendita è subordinata al possesso dei requisiti di Legge.

AVVERTENZE

E' individuato quale responsabile del procedimento il dott. Piero Alberto Tulli.

Il trattamento dei dati pervenuti avverrà in conformità alle disposizioni del Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196. Ai sensi dell'art. 11 del Decreto Legislativo, 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. Titolare del trattamento è la società "Ce.Ma.Co. S.p.A.", nei cui confronti il soggetto interessato potrà far valere i diritti previsti dall'art. 7 del citato Decreto Legislativo.

Si procederà a termini degli artt. 353 e 354 del vigente Codice Penale contro chiunque, con violenza o minaccia o con doni, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisse o turbasse la trattativa, ovvero ne allontanasse gli offerenti e contro chiunque si astenesse dal concorrere per denaro o per altra utilità a lui o ad altri data o promessa.

Macerata, 1 dicembre 2011

CE.MA.CO. S.p.A.
L'Amministratore delegato
Dr. Tulli Piero Alberto

Documenti costituenti parte integrante e sostanziale del presente avviso:

Stralcio PRG con il complesso posto in vendita adibito a mattatoio comprensoriale con la relativa area di pertinenza circoscritto in giallo;

Stralcio Foto aerea 2007 con evidenziato in giallo il complesso posto in vendita adibito a mattatoio comprensoriale con la relativa area di pertinenza.

**ALLEGATO 1
OFFERTA ECONOMICA**

Alla Società Ce.Ma.Co.
Spa
c/o Comune di Macerata
P.zza della Libertà n.3
62100 Macerata

Oggetto: Offerta per l'acquisto a trattativa privata del complesso adibito a mattatoio in località Villa Potenza di Macerata .

Il sottoscritto
nato a (Prov.) il
.....
residente in, Via
n.e domiciliato in, Via
.....n.Codice Fiscale
....., in possesso della piena capacità di agire, in
proprio o in qualità di(*specificare la fattispecie conformemente alla
dichiarazione di cui all'allegato 2*)

CHIEDE

di acquistare il complesso adibito a mattatoio in località Villa Potenza di Macerata
offrendo il prezzo di Euro (in cifre)..... (in
lettere)..... accettando incondizionatamente tutte le condizioni
contenute nel presente avviso, ivi compreso l'obbligo di retrocessione.

Data

Firma.....

ALLEGATO 2
DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE
(Art. 46 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000)

Oggetto: Offerta per l'acquisto a trattativa privata del complesso adibito a mattatoio in località Villa Potenza di Macerata .

Il sottoscritto _____, nato a _____, il _____ e residente in _____, Via _____, n. _____, C.F. _____,

_____ ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. del 28 Dicembre 2000, n. 445 consapevole di quanto fissato dall'art. 76 del citato D.P.R. in merito alla responsabilità penale derivante da dichiarazioni mendaci, falsità negli atti, uso di atti falsi;

DICHIARA

a) di partecipare:

- per proprio conto;
- per conto di altre persone fisiche (a tal fine si allega la procura speciale in originale o copia autentica);
- per conto di persona da nominare;
- per conto di Ditta Individuale _____, con sede in _____ Via _____ n. _____, C.F./P.I. _____, in qualità di titolare;
- per conto di Società di persone _____, con sede in _____ Via _____ n. _____, C.F./P.I. _____, in qualità di socio/amministratore munito di poteri di rappresentanza;
- per conto di altro tipo di Società _____, con sede in _____, Via _____ n. _____, C.F./P.I. _____, in qualità di amministratore munito di poteri di rappresentanza/procuratore speciale ;

b) di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a proprio carico non sono in corso procedure per nessuno ditali stati, nonché l'assenza di carichi pendenti ovvero di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre;

c) che nei propri confronti non sussistono le cause di divieto, di decadenza o di sospensione previste dall'articolo 10 della Legge 31 Maggio 1965 n. 575;

d) per le Ditte Individuali o Società: di non avere alcuna procedura fallimentare o di liquidazione pendente nei propri confronti;

e) per le persone giuridiche: di non essere incorse nell'applicazione della sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, del D.Lgs 231/2001.

f) di conoscere ed accettare incondizionatamente le indicazioni contenute nel presente avviso ivi compreso l'obbligo di retrocessione;

g) di eleggere il proprio domicilio, per ogni eventuale comunicazione da effettuarsi

anche ai sensi della Legge 7 Agosto 1990 n. 241 e sue successive modifiche ed integrazioni, in Via _____ Comune di _____, tel. _____, fax _____, e-mail _____.

Ai sensi del D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, si autorizza al trattamento dei dati personali.

Data

Il Dichiarante

.....

N.B. La dichiarazione deve essere accompagnata da copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento del sottoscrittore, da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R.445/2000 e successive modifiche.

