



Provincia di Siena

SERVIZIO PATRIMONIO E DEMANIO

AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DEL COMPENDIO RURALE "PODERE CETAPIGNA" RICADENTE NEL COMUNE DI SOVICILLE. SCADENZA 31.05.2022.

1. INDIZIONE E DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI, PREZZO A BASE D'ASTA

1.1 La Provincia di Siena rende noto che, in esecuzione delle Determinazioni Dirigenziali del Servizio Patrimonio e Demanio n. 1739 del 13.12.2021 e n. 1752 del 14.12.2021, il **giorno 3.06.2022, ore 10**, presso la sede della Provincia di Siena in Piazza Duomo n. 9 - Siena - avrà luogo un'asta pubblica, con il metodo delle offerte segrete in aumento o almeno pari al prezzo base stabilito per la vendita del compendio rurale come sinteticamente descritto:

Fabbricati rurali e terreni a Sovicille in località Palazzo al Piano "Podere Cetapigna"

(Coordinate: 43°16'18.0"N, 11°10'13.5"E - 43.271652, 11.170410)

Fabbricati: La proprietà comprende tre corpi di fabbrica: l'edificio principale "*edificio A*" adibito ad abitazione rurale e due annessi, l' "*edificio B*" ex porcilaia/tettoia e un fienile "*edificio C*".

Edificio A - si eleva su due piani fuori terra, comprende: al piano terreno locali cantina e magazzino/deposito, al piano primo l'abitazione, alla quale si accede da scala interna sul lato nord-est. Nel corso degli anni il precedente occupante ha cambiato la destinazione di alcuni vani del piano terra adibendoli in parte a cucina e camera e creando un ulteriore collegamento con il primo piano. I lavori di trasformazione eseguiti non sono conformi poiché mai stati autorizzati dagli organi preposti. La superficie lorda a piano risulta di circa mq.205. Resede pertinenziale, rappresentato dal subalterno 1 di circa mq. 565.

Edificio B - si eleva solo al piano terra, ospitava gli ex porcili, il forno, un magazzino ed una tettoia/parata. La superficie lorda è pari a mq. 174.

Edificio C - fienile, sviluppato per un solo piano, di forma rettangolare, ha una superficie lorda di circa 55 mq. Resede pertinenziale di mq. 40 circa ed un pozzo.

Attestato di prestazione energetica dell'unità immobiliare adibita a abitazione, è in fase di redazione.

Terreni: ricadenti nel comune di Sovicille, per una superficie complessiva di ha 17.81.34 costituiscono un corpo unitario ben definito, in maggior parte la superficie è occupato da colture boscate, catastalmente è



Provincia di Siena

individuata una discreta area a seminativo, cui si associano terreni di limitata estensione a uliveto, vigneto, castagneto e bosco ceduo e di alto fusto e pascoli. In molte zone la vegetazione spontanea ha riconquistato i suoli precedentemente coltivati.

Identificativi catastali fabbricati:

CATASTO FABBRICATI									
FOGLIO	PART.LLA	SUB.	INDIRIZZO	CATEG.	CLASSE	CONSIST.	SUP. CAT.	RENDITA	
49	70	1	LOC. PALAZZO AL PIANO-TEGOIA, P.T	b.c.n.c. resede a comune dei sub. 2 e sub. 3					
49	70	2	LOC. PALAZZO AL PIANO-TEGOIA, T-1	A/3	U	10 vani		€ 929,62	
49	70	3	LOC. PALAZZO AL PIANO-TEGOIA, P.T	C/2	1	132 mq		€ 211,33	
49	39		LOC. PALAZZO AL PIANO-TEGOIA, P.T	C/2	1	41 mq	59 mq	€ 65,64	

Identificativi catastali terreni:

Comune di Sovicille –catasto terreni			
FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	SUPERFICIE
49	36	PASC CESPUG	00.03.38
49	60	RELITTO STRADA	00.09.48
49	71	SEMIN ARBOR	00.10.55
49	45	VIGNETO	00.12.20
49	69	SEMINATIVO	02.39.49
49	49	CASTAGNETO FRUTTETO	00.16.80
49	46	SEMIN ARBOR	00.42.64
49	65	ULIV VIGNET	00.12.32
49	66	ULIV VIGNET	00.07.31
49	67	ULIV VIGNET	00.24.42
49	68	ULIVETO	00.13.21
49	62	AREA RURALE	00.02.19
49	64	SEMINATIVO	00.03.92
49	63	SEMINATIVO	00.23.10
49	8	SEMINATIVO	01.50.05
49	35	BOSCO CEDUO	01.43.88
49	54	SEMINATIVO	02.19.81
49	44	SEMINATIVO	01.94.96
50	66	BOSCO CEDUO	00.14.27
50	64	BOSCO CEDUO	00.37.29
50	70	BOSCO CESPUG	00.00.75
50	81	BOSCO CEDUO	00.01.84
50	56	BOSCO ALTO	00.02.70
50	75	BOSCO ALTO	00.04.66
50	73	BOSCO ALTO	00.06.25
50	76	SEMIN ARBOR	00.22.39
50	78	SEMIN ARBOR	00.07.48
49	28	PASC ARB	00.78.90
49	31	PASC	00.12.60
49	33	SEMINATIVO	01.92.50
49	34	CASTAGNETO FRUTTETO	02.70.00
Totale superficie terreni			17.81.34



Provincia di Siena

1.2 Prezzo a base d'asta € 263.000,00 (Euro duecentosessantatremila)

2. PRECISAZIONI DI ORDINE GENERALE SUI BENI IN VENDITA E SULLA PROCEDURA

2.1 L'immobile sopra indicato è venduto a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e con tutte le servitù attive e passive, anche se non dichiarate, apparenti e non apparenti, continue e discontinue, nonché con tutti i diritti, le azioni, gli obblighi spettanti al proprietario. L'immobile, non sottoposto a prescrizioni di tutela, conservazione e fruizione pubblica per i beni di interesse artistico e storico ai sensi della vigente legislazione in materia, è libero da ipoteche e da qualunque altro onere pregiudizievole.

Sono presenti le servitù costituite nell'atto di acquisto del 1973.

2.2 Lo stato dell'immobile sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve. In particolare si rappresenta la non conformità degli impianti tecnologici e lo stato di manutenzione mediocre per tutti i fabbricati.

Criticità di maggior rilevanza -per i fabbricati- così sinteticamente indicate:

- fabbricati non utilizzabili se non previo intervento di ristrutturazione strutturale-funzionale-igienico-sanitario ed impiantistico;
- presenza di opere edilizie non autorizzate, né dal Comune né dalla Proprietà, da rimuovere e sanare (sia interne ai fabbricati, sia i manufatti precari sparsi nei terreni limitrofi);
- approvvigionamento idrico da condotta pubblica da perfezionare in termini di redazione pratica e lavori di allacciamento;
- presenza di pozzo non autorizzato;
- scarichi fognari non a norma;
- strada di accesso da mantenere con intervento di manutenzione straordinario.

Criticità di maggiore rilevanza – per i terreni- così sinteticamente indicate:

- Operazioni colturali da effettuare per la messa in produzione dei terreni, al fine di ricostituire o conservare nel suolo le migliori condizioni di "abitabilità" per le vegetazioni e colture, garantendo la porosità del terreno, favorendo la penetrazione e dell'acqua nel suolo.



Provincia di Siena

2.3 Il presente avviso, con gli allegati e la scheda illustrativa del bene in vendita, è disponibile e scaricabile sul sito internet della Provincia www.provincia.siena.it, Albo Pretorio e sezione "Patrimonio e Demanio".

2.4 Per concordare la data dell'eventuale sopralluogo sul posto, gli interessati potranno contattare il Servizio Patrimonio e Demanio della Provincia in Piazza Duomo n° 9 tel. 0577 - 241358; email: carla.bocci@provincia.siena.it.

2.5 Tutta la procedura, per quanto non sia espressamente disciplinato dal presente bando, è regolata dalle disposizioni del Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare della Provincia di Siena, nonché dal R.D. 23.05.1924, n. 827, e ss.mm. per quanto non disciplinato dal Regolamento per l'alienazione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare della Provincia di Siena.

3. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

3.1 L'asta pubblica è singola per l'intero complesso immobiliare, non frazionabile.

Possono partecipare all'asta le persone fisiche maggiorenni alla data di sottoscrizione della domanda di partecipazione e gli enti/persone giuridiche che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

3.2 Per partecipare all'asta, gli interessati, pena l'esclusione, devono far pervenire l'offerta alla Provincia di Siena - Ufficio Protocollo Generale - Piazza Duomo 9 - 53100 SIENA **entro le ore 12,00 del giorno 31.05.2022** tramite un plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura recante l'indicazione del mittente (comprensiva del recapito telefonico) e la dicitura "OFFERTA PER L'ASTA PUBBLICA DEL 3.06.2022 PER L'ALIENAZIONE DEL COMPENDIO RURALE "PODERE CETAPIGNA" RICADENTE NEL COMUNE DI SOVICILLE", contenente l'offerta in busta chiusa e la documentazione richiesta e dettagliata al successivo punto 4.

3.3 Il plico potrà essere recapitato a mezzo raccomandata del Servizio Postale o altro servizio di posta o corriere o consegnato direttamente presso l'Ufficio Protocollo della Provincia. Faranno fede il timbro, la data e l'orario apposti dall'Ufficio suddetto all'atto del ricevimento.



Provincia di Siena

3.4 Qualora il plico non pervenga alla Provincia di Siena nel termine su indicato, l'offerta non sarà ammessa. Resta inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo, il plico stesso non giunga a destinazione in tempo utile.

4. DOCUMENTI E PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- a) RICHIESTA PARTECIPAZIONE - compilato in ogni sua parte, reso legale con marca da bollo € 16, utilizzando il modello allegato 1 al presente bando (disponibile presso il Servizio Patrimonio e Demanio o scaricabile direttamente dal sito internet della Provincia), datato e sottoscritto con firma leggibile per esteso;
- b) fotocopia di valido documento d'identità del sottoscrittore;
- c) dichiarazioni sostitutive, rese utilizzando preferibilmente i modelli 3,4,5, allegati al presente bando (e disponibili presso il Servizio Patrimonio e Demanio o scaricabili direttamente dal sito internet della Provincia), datate e sottoscritte. Per le persone giuridiche, la dichiarazione di cui all'allegato 4 deve essere resa dal legale rappresentante. La dichiarazione di cui all'allegato 5 deve essere resa da tutti i soggetti indicati dall'art. 85 del D.Lgs. 06/09/2011, n.159;
- d) attestazione di avvenuto deposito cauzionale, a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti, in misura del 10% del prezzo a base d'asta e quindi per € 26.300,00 (Euro ventiseimilatrecento /00).

La cauzione potrà essere costituita mediante bonifico a favore della Provincia di Siena utilizzando le seguenti coordinate: C/C n.000014660534 codice IBAN: IT65C0760114200000014660534.

La cauzione potrà essere costituita, in via alternativa, tramite assegni circolari intestati a "Provincia di Siena", consegnandolo al Responsabile della Provincia di Siena, Dott. Roberto Bazzani, presso la sede in piazza Duomo 9, Siena; ovvero con fidejussione bancaria rilasciata da Azienda di credito autorizzata a norma di legge o con fidejussione assicurativa rilasciata da Imprese di assicurazione autorizzate a norma di legge.

La fidejussione avrà validità per una durata di 365 giorni decorrenti della data di presentazione dell'offerta. La garanzia prestata verrà svincolata, con liberazione del partecipante da ogni obbligo relativo, al momento dell'effettivo adempimento dell'obbligazione di acquisto della proprietà dell'immobile, se aggiudicatario, ovvero entro 30 giorni dalla seduta di gara, se non aggiudicatario.



Provincia di Siena

Nell'evenienza in cui l'aggiudicatario non accetti di sottoscrivere l'atto di compravendita il deposito provvisorio sarà incamerato, fatto salvo il diritto dell'Amministrazione Provinciale di agire per il risarcimento del maggior danno subito.

Le fidejussioni bancarie e assicurative dovranno prevedere espressamente la formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'art. 1944 del C.C. del partecipante alla gara e debitore principale, escutibile a prima e semplice richiesta della Provincia di Siena a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento.

Le fidejussioni dovranno essere accompagnate da autenticazione notarile della firma del sottoscrittore dalla quale risulti l'identità, la qualifica ed il titolo in base al quale lo stesso è legittimato a sottoscrivere il documento rilasciato;

- e) OFFERTA – modello 2 - dovrà, a pena di esclusione, essere contenuta in busta chiusa e posta all'interno del plico, controfirmata sui lembi di chiusura.

Non sono ammesse offerte in ribasso, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con riferimento ad altre offerte.

Sono ammesse offerte per procura speciale, le quali dovranno essere redatte per atto pubblico o per scrittura privata, con firma autenticata da notaio, pena l'esclusione.

Sono ammesse offerte cumulative da parte di due o più concorrenti, i quali dovranno conferire procura speciale ad uno di essi; in tal caso l'alienazione avverrà in comunione indivisa a favore degli aggiudicatari.

Sono ammesse offerte per persona da nominare secondo le modalità di cui all'art. 81 R.D. 827/1924; in tale caso nell'offerta dovrà essere contenuto l'impegno a dichiarare la persona all'atto dell'aggiudicazione.

Nel caso di presentazione di offerta in nome e per conto di altra persona (persone fisiche) nella stessa busta dovrà essere contenuta, a pena di esclusione, la procura notarile speciale in originale.

Nel caso in cui l'offerta sia presentata da persona diversa dal legale rappresentante (persone giuridiche) nella stessa busta dovrà essere contenuta, a pena di esclusione, la procura notarile speciale in originale, documentante la volontà del soggetto rappresentato a concorrere per l'aggiudicazione del bene.

Non saranno accettate le offerte integrative, modificatrici e/o sostitutive o che pervengano oltre il termine prescritto.



Provincia di Siena

Le offerte hanno natura di proposta vincolante ed irrevocabile per l'offerente per 180 giorni dalla data di presentazione.

L'offerta non è vincolante per la Provincia, che a sua discrezione può posticipare, sospendere, non effettuare, revocare la procedura di asta e non procedere alla stipula del contratto.

5. SVOLGIMENTO DELL'ASTA

5.1 L'asta sarà presieduta dal Dirigente del Servizio Patrimonio e Demanio, o suo delegato, e avrà inizio presso una sala della sede della Provincia in Piazza Duomo n. 9 nel giorno ed ora stabilita.

5.2 Anche se nessuno dei concorrenti fosse presente nella sala di gara, saranno aperti i plichi per l'individuazione dei concorrenti, il controllo della regolarità delle offerte pervenute, e la conseguente ammissione.

Si procederà quindi all'apertura delle buste contenenti le offerte con compilazione della graduatoria ed eventuale aggiudicazione a favore del soggetto che avrà presentato l'offerta più alta o almeno pari al prezzo a base d'asta con aggiudicazione anche nel caso in cui sia stata presentata una sola offerta valida.

In caso di parità delle offerte, in sede di asta e in caso siano presenti i soggetti che hanno offerto lo stesso prezzo, gli stessi procederanno ad una nuova offerta da compilare su stampati forniti dall'Ente. Gli interessati dovranno presentare le nuove offerte entro trenta minuti dalla consegna degli stampati.

Qualora non sia presente uno o più dei soggetti che hanno effettuato la stessa offerta, agli stessi verrà richiesto, a mezzo di raccomandata A.R. o altre forme scelte dall'Ente, di presentare una nuova e superiore offerta entro il termine fissato dalla Provincia.

Nel caso non pervenga alcuna offerta, nella seduta pubblica fissata per l'apertura delle nuove offerte, si procederà al sorteggio tra i soggetti che avevano offerto il miglior prezzo.

In caso di nuove parità di offerte si procederà nuovamente con le procedure sopra descritte.

5.3 Di tutte le operazioni e sedute di asta sarà redatto il verbale che non tiene luogo né ha valore di contratto.

L'offerente deve ritenersi vincolato fin dalla scadenza del termine per la presentazione dell'offerta, mentre il vincolo sorgerà per la Provincia di Siena solo al momento dell'adozione dell'atto di



Provincia di Siena

approvazione degli atti di gara e quindi all'aggiudicazione definitiva mediante Determinazione del Dirigente del Servizio Patrimonio e Demanio.

5.4 Ogni decisione in ordine all'aggiudicazione è riservata alla Provincia di Siena, pertanto il presente bando non impegna la stessa che, discrezionalmente, può sospendere o non dare corso all'asta pubblica, ovvero, dopo l'effettuazione della stessa, revocare la procedura, differire i tempi o non procedere alla stipulazione del contratto senza corrispondere indennizzi o risarcimenti di alcun genere. Gli effetti traslativi si produrranno al momento della stipulazione del contratto di compravendita.

5.5 Il deposito cauzionale infruttifero sarà restituito dopo l'aggiudicazione definitiva. La cauzione prestata dall'aggiudicatario sarà mantenuta a garanzia dell'adempimento degli obblighi derivanti dall'aggiudicazione, con computo, ove costituito in denaro, in conto del prezzo di vendita al momento del saldo.

6. OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO E CONTRATTO

6.1 L'aggiudicazione avverrà con apposito atto della Provincia di Siena e sarà comunicata tramite PEC all'aggiudicatario. Allo stesso tempo pari comunicazione sugli esiti dell'Asta sarà comunicata agli altri partecipanti.

L'aggiudicatario entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento della comunicazione formale dell'aggiudicazione, deve versare, in aggiunta all'importo corrispondente al deposito cauzionale, il 20% del prezzo di vendita tramite bonifico sul C/C n. 000063270393 codice IBAN: IT 56 I 01030 14217 000063270393 e consegnare la relativa attestazione di pagamento.

6.2 Il contratto di compravendita sarà stipulato, nei modi e termini previsti dal Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare della Provincia di Siena, in data concordata tra le parti; tale data costituirà scadenza entro cui dovrà essere effettuato il versamento a saldo del prezzo di vendita.

6.3 Sono consentite, su richiesta degli acquirenti, dilazioni per il pagamento del prezzo non superiori a 24 (ventiquattro) mesi. Per il periodo della dilazione sono dovuti interessi pari al saggio legale e l'acquirente è tenuto a prestare fideiussione bancaria di prima richiesta per l'intero debito e per un periodo pari a quello della dilazione.



Provincia di Siena

6.4 L'omesso versamento a saldo del prezzo alla scadenza e/o la mancata presentazione alla stipula del contratto sono considerati come rinuncia all'acquisto e, salvo comprovati motivi di forza maggiore, titolo di risarcimento di danni con diritto di procedere alla vendita ad altro soggetto come previsto per l'ipotesi di omesso versamento dell'acconto.

6.5 Le disposizioni sul risarcimento mediante incameramento della cauzione e dell'anticipo per l'inadempienza si intendono accettate con la partecipazione all'asta ed operano pertanto ipso iure, per patto espresso, senza necessità di preventiva costituzione in mora, né tantomeno di pronuncia giudiziale.

6.6 Tutte le spese e imposte relative al contratto di compravendita saranno sostenute dall'aggiudicatario acquirente.

7. DISPOSIZIONI FINALI

7.1. Responsabile del procedimento è il Dirigente Settore Area Vasta Dott. Marco Ceccanti;

7.2 Per le informazioni di ordine tecnico, procedure, copia integrale del bando o precisazioni ed eventuali appuntamenti, rivolgersi al Servizio Patrimonio e Demanio – U.O. Patrimonio - Geom. Carla Bocci 0577 241358 (carla.bocci@provincia.siena.it).

Il Dirigente
Dott. Marco Ceccanti

INFORMATIVA IN MATERIA DI PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI

(art. 13 del D Lgs n. 196/2003 e Regolamento UE 679/2016)

I dati riportati sono acquisiti esclusivamente al fine della concessione dei permessi richiesti, di gestione della presente procedura e degli eventuali procedimenti collegati e verranno utilizzati, con modalità anche non automatizzate, solo per tale scopo ai sensi del D. Lgs n. 196/2003; il conferimento dei dati è obbligatorio ed il rifiuto di fornire gli stessi comporta l'impossibilità di dare corso a quanto richiesto.

Il titolare del trattamento è la Provincia di Siena nella persona Presidente pro-tempore, e responsabile del trattamento è il Resp. P.O. del Servizio Patrimonio e Demanio (stefano.gennai@provincia.siena.it).

I dati verranno comunicati con altri soggetti pubblici sono nei casi, previsti dalla vigente normativa.



Provincia di Siena

L'interessato ha diritto di ottenere l'aggiornamento, la rettificazione, l'integrazione dei dati e la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, nonché di opporsi, per motivi legittimi, al trattamento dei dati personali. In caso di opposizione, si cesserà di dar corso al beneficio richiesto.

L'informativa completa è disponibile sul sito istituzionale della Provincia - www.provincia.siena.it, nella sezione <http://albopretorio.provincia.siena.it/web/trasparenza/trasparenza>

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs n° 82 del 7 marzo 2005 modificato ed integrato dal D. Lgs n° 235/2010, del DPR n° 445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.