



# UNIVERSITA' AGRARIA SIPICCIANO

Comune di Graffignano    Ente di Diritto Pubblico agli Usi Civici    Provincia di Viterbo

## AVVISO D'ASTA PUBBLICO

**PER LA VENDITA DI UN IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI GRAFFIGNANO,  
FRAZIONE DI SIPICCIANO, LOCALITA' PIAN PELOSO E MEGLIO  
IDENTIFICATO AL CATASTO AL FOGLIO 24 PARTICELLA 936.**

IL PRESIDENTE

In esecuzione della Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 32 del 02.11.2017,  
dichiarata immediatamente eseguibile

AVVISA

Che l'Università Agraria di Sipicciano intende alienare mediante asta pubblica che si terrà il giorno **27.01.2018 alle ore 10:00** presso la sede dell'Università Agraria di Sipicciano sita in Piazza Comunale, 11 – 01020 Graffignano (VT), Frazione di Sipicciano, da esperirsi con il metodo delle offerte segrete da confrontare con il prezzo a base d'asta, art. 73, lettera c del R.D. 827 del 23.05.1924 l'immobile sito nel Comune di Graffignano, Frazione di Sipicciano, Località Pian Peloso meglio identificato al Catasto al Foglio 24 Particella 936 con valore a base d'asta ad **€ 41.728,00 (quarantunomilasettecentoventotto/00)** di cui € 38.800 per il valore del fabbricato ed € 2.928,00 per il valore del terreno in funzione dell'edificato. Come meglio specificato nella relazione di stima del Perito Demaniale Dott.ssa Antonella Ranucci che sarà consultabile dagli interessati seconda le modalità ed i tempi indicati nel presente bando.

### DESCRIZIONE E STORIA DELL'IMMOBILE

Immobile sito nel Comune di Graffignano, frazione di Sipicciano, Località Pian Peloso distinto al N.C.T. del Comune di Graffignano al Foglio 24 Particella 936 costituito da un fabbricato con categoria catastale F2 - Unità collabenti e dal terreno con superficie ha 00.16.20 in funzione del fabbricato stesso.

Descrizione storica: L'immobile denominato Casolare di Pian Peloso in Sipicciano viene trasferito all'Università Agraria di Sipicciano per Atto Venuti del 30.12.1923 e trascritto a Viterbo il giorno 08.02.1924. Il periodo di realizzazione è compreso tra il 1700 ed il 1900.

Descrizione morfologica: Casolare utilizzato storicamente ad abitazione al primo piano e deposito al piano terra. Numero di piani: terra e primo. L'articolazione dei prospetti è variata nel corso del tempo. Ha pianta quadrata nella tipologia originale. Articolazione della pianta: recenti accatastamenti di appendici al fabbricato affiancate al corpo centrale in epoca anteriore al 1960.

Attualmente non ha nessun utilizzo, è decadente e si può classificare con massimo grado di fatiscenza.

Struttura e materiali: pietra locale e tufo. Finiture: legno, ora assenti. Pertinenze: nulla.

Descrizione dell'immobile: composto da piano terra dalla superficie di circa 480 mq e piano primo dalla superficie di circa 280 mq privi di qualsiasi impianto igienico sanitario, privi di impianto elettrico, mancanti in parte di tetto ed in parte puntellato, gli infissi sono in completo stato di abbandono, la scala esterna che porta al primo piano è completamente inagibile. E' in notevole stato di degrado.

Viene quindi stimato quale più probabile valore di mercato € 2.928,00 quale valore del terreno in funzione dell'edificato ed € 38.800,00 quale valore del fabbricato per un valore complessivo dell'immobile da alienare pari ad € 41.728,00 quale capitale di affrancazione.

PREZZO A BASE D'ASTA: 41.728,00

CAUZIONE: 4.172,80

### TERMINI E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

I soggetti interessati all'acquisto dell'immobile sopra descritto, dovranno far pervenire domanda di partecipazione alla gara pubblica con relativa offerta **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 23.01.2018** pena l'esclusione, un plico chiuso sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, indicante il mittente e la dicitura "**Università Agraria di Sipicciano partecipazione asta pubblica alienazione Casolare di Pian Peloso Foglio 24 Particella 936**" La domanda di partecipazione dovrà pervenire a mezzo raccomandata postale A/R all'Università Agraria di Sipicciano sita in Piazza del Comune, 11, frazione di Sipicciano – 01020 Graffignano (VT) o direttamente presso la sede dell'ente nei giorni di MARTEDÌ dalle ore 09:00 alle ore 12:00 e SABATO dalle ore 09:00 alle ore 12:00 . L'orario di arrivo verrà attestato all'esterno dei plichi. Il plico dovrà contenere n.2 buste chiuse e sigillate anch'esse controfirmate sui lembi di chiusura indicante il mittente e le diciture:

- Busta 1. Documentazione Amministrativa - Cauzione (contenete domanda di partecipazione ed allegati domanda di partecipazione - cauzione).
- Busta 2. Offerta economica.

Il recapito del plico è a totale ed esclusivo rischio del mittente, restando escluse qualsivoglia responsabilità della stazione appaltante, qualora l'offerta non giunga a destinazione in tempo utile, valendo per la gara il solo termine fissato per il recapito del plico.

L'offerta pervenuta oltre il termine di scadenza non sarà ritenuta ammissibile alla partecipazione all'asta e sarà quindi esclusa.

Trascorso il termine fissato non sarà presa riconosciuta valida alcuna altra offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerte precedenti e non sarà consentito in sede di gara la presentazione di altre offerte, neppure di quelle a miglioramento dell'offerta più vantaggiosa ottenuta.

### DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

I soggetti interessati dovranno presentare, a pena di esclusione un plico contenente:

- A. BUSTA 1. - Documentazione amministrativa e cauzione
- B. BUSTA 2. - Offerta economica

#### **A. BUSTA 1. - Documentazione amministrativa e cauzione**

La domanda di partecipazione dovrà essere presentata in conformità al modello allegato (**Allegato A**) debitamente sottoscritta dall'offerente o dal procuratore speciale o dal legale rappresentante se trattasi di persona giuridica, su di essa dovrà essere apposta una marca da bollo da € 16,00.

La domanda di partecipazione dovrà contenere:

1. Per le persone fisiche: nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale dell'offerente.
2. Per le persone giuridiche o Enti: la ragione sociale \ denominazione sociale, la sede legale, l'iscrizione presso il Registro delle imprese o equivalente in Paesi EU, il codice fiscale, la partita iva, le generalità del legale rappresentante o di chi sottoscrive l'offerta e le giustificazioni dei poteri di firma.
3. In tutti i casi in cui intervenga un procuratore speciale dovrà essere inoltre allegata la procura in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, in originale o copia conforme.
4. Autocertificazione ai sensi del DPR 445/2000 con cui l'offerente dichiara:
  - di non essere interdetto, inabilitato, fallito o sottoposto ad altra procedura concorsuale e che a suo carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di alcuno di tali stati;
  - di non aver riportato condanne penali che comportino la perdita o sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
  - di non trovarsi (personalmente, l'impresa o la persona che si rappresenta) nella cause di divieto, decadenza, sospensione di cui all'art.10 della L.575/1965;
  - di conoscere ed accettare senza riserva alcuna il presente bando di gara;
  - di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile anche in relazione alla situazione amministrativa, catastale edilizia, urbanistica e di accettare tale stato di fatto e di diritto, esonerando il venditore da qualsiasi responsabilità al riguardo;
  - di non essere debitore nei confronti dell'Università Agraria di Sipicciano a qualsiasi titolo;
  - di impegnarsi a firmare il contratto di compravendita con spese di stipula e trasferimento interamente a proprio carico.

Qualora le offerte vengano presentate a nome di più soggetti, le citate dichiarazioni, a pena di esclusione, dovranno essere presentate e sottoscritte da ogni soggetto di cui si unirà copia fotostatica di un documento di identità valido, tutti i soggetti di conseguenza saranno solidamente obbligati.

Dovranno essere allegati alla domanda di partecipazione, pena l'esclusione:

1. Copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità del firmatario della domanda.
2. Procura speciale, nel caso di intervento di un procuratore speciale.
3. A pena di irricevibilità dell'offerta, con la domanda dovrà essere presentata **cauzione provvisoria**, a garanzia dell'offerta e della sottoscrizione del contratto, per un importo pari al 10% del valore a base d'asta indicato nel bando, da presentarsi in uno dei seguenti modi:
  - Fedeliussione bancaria o assicurativa, la stessa dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Università Agraria di

Sipicciano. Tale cauzione dovrà avere validità per 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta. In caso di mancata stipula del contratto entro 180 giorni dall'aggiudicazione, l'Ente potrà richiedere il rinnovo della cauzione per altri 180 giorni.

- Versamento sul c/c bancario intestato all'Università Agraria di Sipicciano con codice iban IT09F0306972870100000301015 presso la Tesoreria dell'Ente Banca INTESA SAN PAOLO filiale di Bagnoregio, Agenzia di Graffignano.

Non è ammesso costituire cauzione provvisoria mediante assegno circolare o in altro modo diverso dai precedenti sopra indicati. In caso di mancata aggiudicazione la cauzione versata, non fruttifera di interessi, verrà svincolata e restituita ai concorrenti non aggiudicatari entro 20 (venti) giorni dall'aggiudicazione definitiva. In caso di aggiudicazione il deposito assumerà forma e titolo di caparra per l'aggiudicatario, qualora non si addivenga alla stipula del contratto di compravendita per causa dipendente dall'aggiudicatario, l'Ente oltre alla ritenzione della cauzione potrà richiedere l'eventuale risarcimento dei danni.

## **B. BUSTA 2. - Offerta economica**

L'offerta economica dovrà essere presentata in conformità al modello allegato (**Allegato B**) datata e sottoscritta. Dovranno essere indicate le generalità dell'offerente.

L'offerta dovrà indicare la percentuale in aumento sul prezzo posto a base d'asta ed il prezzo offerto espresso in cifre e lettere. Qualora vi sia discordanza tra la percentuale ed il prezzo offerto o tra il prezzo espresso in cifre ed il prezzo espresso in lettere, verrà presa in considerazione e sarà ritenuta valida l'indicazione più conveniente per l'Università Agraria di Sipicciano.

Il prezzo offerto dovrà essere pari o superiore rispetto a quello a base d'asta, non saranno accettate offerte inferiori allo stesso.

Le offerte non dovranno recare, pena di nullità, cancellazioni aggiunte o correzioni.

Le offerte presentate sono vincolanti ed irrevocabili, dopo la presentazione le offerte non possono più essere né ritirate, né modificate, né integrate.

L'offerta dovrà essere datata e sottoscritta in ciascun foglio dall'offerente o da persona con il potere di rappresentare ed impegnare legalmente l'offerente, potere che deve risultare da procura speciale allegata all'offerta, a pena di esclusione.

**La mancata presentazione di uno dei soli documenti, dichiarazioni o della cauzione costituisce automatica esclusione dalla partecipazione all'asta.**

## **CRITERI DI AGGIUDICAZIONE**

La vendita è effettuata previo esperimento di gara pubblica con il metodo delle offerte segrete pari o in aumento rispetto al prezzo a base d'asta, con esclusione automatica delle offerte in ribasso rispetto al prezzo a base d'asta, secondo le modalità di cui all'articolo 73 lettera C del R.D. 827 del 23.05.1924.

Nel caso che di due o più concorrenti risultassero migliori offerenti, si procederà a richiedere in fase di aggiudicazione, a ciascun offerente, un'offerta migliorativa in busta chiusa. Se le offerte migliorative risultassero ancora uguali si procederà mediante estrazione a sorte.

Si darà luogo all'aggiudicazione anche in caso di un solo offerente, la cui offerta sia pari o superiore al prezzo base fissato nel presente bando di gara.

Non è consentita direttamente o indirettamente la presenza di più offerte da parte dello stesso soggetto; non è consentita la presentazione di offerte nel corso della procedura di gara e dopo la data di scadenza del relativo termine di presentazione.

L'Università Agraria di Sipicciano si riserva di effettuare controlli e verifiche sulla veridicità delle autocertificazioni prodotte dall'offerente anche successivamente l'aggiudicazione e prima della stipula del contratto di compravendita.

Resta inteso che la non veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la non stipula del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario. L'Ente in tal caso avrà diritto ad incamerare l'intero deposito cauzionale, salvo comunque il diritto al maggior danno.

L'atto di compravendita è rogato in forma pubblica dal Notaio scelto dall'aggiudicatario, su di esso graveranno tutte le spese contrattuali ed ogni altra documentazione utile alla stipula. Sono a carico dell'acquirente tutte le spese del rogito, registrazione, trascrizione, imposte e tasse vigenti e quanta'altro dovuto a qualsiasi titolo derivante e conseguente la stipula dell'atto, ed anche eventuali pratiche catastali.

### SVOLGIMENTO DELL'ASTA

L'asta pubblica presieduta dal Presidente dell'Università Agraria di Sipicciano si svolgerà alle ore 10:00 del giorno 27.01.2018 presso la sede dell'Università Agraria di Sipicciano sita in Piazza Comunale, 11 – frazione di Sipicciano – 01020 Graffignano (VT).

La seduta di gara potrà essere sospesa ed aggiornata ad altra data e ora previa comunicazione all'albo pretorio del sito istituzionale dell'Ente.

Dello svolgimento e dell'esito della gara verrà redatto apposito verbale a cura del Segretario dell'Ente, sotto la direzione del Presidente.

Il verbale riporterà il giorno, il mese, l'anno ed il luogo in cui si è dato corso all'apertura delle buste, il nominativo e la carica dei componenti della commissione; il numero delle offerte pervenute, i nominativi degli intervenuti alla gara, la graduatoria delle offerte, la miglior offerta e l'aggiudicazione provvisoria.

Il verbale non tiene luogo del contratto di compravendita. Il passaggio di proprietà del bene avviene solo dopo l'aggiudicazione definitiva disposta con apposita determinazione.

Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure non siano accettabili per qualsiasi ragione, verrà compilato il verbale attestante la diserzione della gara.

### PAGAMENTO

Il prezzo d'acquisto, maggiorato di eventuali spese tecniche e contrattuali dovrà essere versato dall'acquirente con le seguenti modalità:

- 30% entro 30 giorni dalla data dell'asta;
- Il restante 70% al momento della stipula dell'atto di compravendita da siglarsi entro e non oltre 90 giorni dalla data di esecutività dell'atto di definitiva aggiudicazione.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non adempia agli obblighi dei pagamenti sopra indicati, è soggetto alla perdita del deposito cauzionale versato ed il bene sarà nuovamente messo in vendita.

## CONSEGNA DEL BENE

La consegna dell'immobile è prevista a far data dell'atto di trasferimento.

## VISIONE DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione inerente l'asta pubblica è disponibile presso la sede dell'Università Agraria di Sipicciano sita in Piazza Comunale n. 11 – Frazione di Sipicciano – 01020 Graffignano (VT) nei seguenti giorni ed orari: MARTEDÌ dalle ore 09:00 alle ore 12:00 e SABATO dalle ore 09:00 alle ore 12:00.

## AVVERTENZE

- I requisiti richiesti per la partecipazione dell'asta pubblica devono essere posseduti alla data di scadenza stabilito per la presentazione della domanda.
- L'irregolare presentazione della domanda di partecipazione, la mancanza di un documento, nonché l'irregolare presentazione dell'offerta economica, saranno causa di esclusione dalla gara.
- Il recapito del plico contenente tutta la documentazione richiesta per la partecipazione all'asta pubblica, rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo lo stesso non giunga a destinazione.
- Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono pertanto immediatamente vincolanti per l'offerente.
- Gli offerenti non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti dell'Ente per mancato guadagno o per i costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.
- L'immobile sarà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto e con le destinazioni d'uso in cui si trova, con le relative accessioni, pertinenze, diritti, servitù, onori, canoni, vincoli imposti dalla vigente legge.
- L'immobile viene garantito libero da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli.
- L'Università Agraria di Sipicciano si riserva la facoltà insindacabile di procedere alla revoca del presente bando, anche parziale, qualora lo consiglino motivi di necessità e/o opportunità di non procedere all'aggiudicazione anche in presenza di offerte valide.
- Il Presidente della gara si riserva la facoltà insindacabile di non dar luogo alla gara o di rinviare la gara a causa di gravi impedimenti, senza che i concorrenti possano accaparrare alcuna pretesa al riguardo.
- Per eventuali chiarimenti ed informazioni gli interessati potranno rivolgersi all'Università Agraria di Sipicciano sita in Piazza Comunale n. 11 – Frazione di Sipicciano – 01020 Graffignano (VT) nei giorni di martedì e sabato dalle ore 09:00 alle ore 12:00. E-mail: [unagrsipicciano@libero.it](mailto:unagrsipicciano@libero.it) Pec: [universitaagrariasipicciano@pec.it](mailto:universitaagrariasipicciano@pec.it) Telefono: 3281911663 (Presidente) - 3202123805 (Segretario)
- Il bando integrale è disponibile presso il citato ufficio ed è possibile scaricarlo dal seguente sito internet: [www.universitaagrariasipicciano.it](http://www.universitaagrariasipicciano.it) .

IL PRESIDENTE