



BEINASCO SERVIZI S.r.l. con unico socio

tel. 011 8115504 - email: beinascoservizi@beinascoservizi.it - PEC: beinascoservizi@ilnome.net

AVVISO D'ASTA PUBBLICA

ALIENAZIONE IMMOBILE DI PROPRIETA' DELLA BEINASCO SERVIZI S.r.l.

I. OGGETTO

La società Beinasco Servizi S.r.l. (d'ora in avanti anche solo Società) rende noto che il giorno **28 febbraio 2025 alle ore 14:00** presso i locali della Società siti in Via Serea 9/1, 10092 Beinasco (TO), in seduta pubblica, si procederà mediante esperimento di asta pubblica, all'alienazione del seguente immobile di proprietà della Società:

Fabbricato sito in Orbassano (TO), frazione Malosnà, Via dell'Artigianato 2 angolo Via delle Industrie, composto da tre piani fuori terra e uno interrato, ad uso uffici e laboratori e avente superficie complessiva di circa 1250 mq;

- distinto al Catasto Terreni: Fg 19, Part. 855 - Ente urbano di 13 Are 85 Ca;
- distinto al Catasto Fabbricati: Fg. 19, Part. 855, Via dell'Artigianato n.2 – categoria D/8 – piani S1 –T-1-2;
- destinazione urbanistica nel P.R.G.C. vigente: Aree per attrezzature al servizio degli investimenti produttivi (as-SP5);
- detenuto da società operante nel settore della ricerca e della sperimentazione nel settore delle materie plastiche in forza di contratto di locazione ad uso commerciale stipulato in data 25 gennaio 2022 con durata di sei anni, rinnovabili di altri sei, con un canone annuo attualmente pari a Euro 51.684,00;
- prezzo a base d'asta: Euro 700.000,00 oltre I.V.A.;
- il contratto di vendita sarà stipulato nella forma dell'atto pubblico entro il **22 maggio 2025**; il termine potrà essere motivatamente differito dalla Società.

L'asta pubblica si svolgerà con il metodo delle offerte segrete in aumento da confrontarsi con il prezzo posto a base d'asta determinato nella misura di Euro 700.000,00 oltre I.V.A.; non saranno accettate offerte al ribasso.

II. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Per prendere parte all'asta gli interessati dovranno far pervenire la documentazione (di seguito indicata) e l'offerta economica in un unico plico chiuso e firmato sui lembi di chiusura, presso la Beinasco Servizi S.r.l., Via Serea 9/1, 10092 Beinasco (TO) entro e non oltre il termine perentorio delle ore **12:30** del giorno in cui si terrà la seduta pubblica di gara (indicato al precedente punto I).

Il plico dovrà pervenire attraverso una delle seguenti modalità:

- a mezzo raccomandata del servizio postale;
- mediante agenzia di recapito autorizzata;
- con consegna diretta presso la Società, il cui addetto rilascerà apposita ricevuta, all'indirizzo di cui sopra e nei seguenti orari: dal lunedì al venerdì dalle ore 8.30/12.30.

Il recapito del plico rimarrà ad esclusivo rischio del mittente e quindi allorché, per qualsiasi motivo, non giungesse a destinazione in tempo utile o fosse inviato con modalità diverse da quelle previste, la consegna si darà per non avvenuta e l'offerta sarà esclusa. La data e l'orario d'arrivo dei plichi, attestati dall'addetto al ritiro della Beinasco Servizi s.r.l., faranno fede ai fini dell'osservanza del termine utile per la ricezione dei plichi medesimi. Il termine di scadenza si riferisce inderogabilmente alla ricezione del plico e non alla data di spedizione, qualunque sia il mezzo di recapito utilizzato. Oltre il termine sopra indicato non sarà ritenuta valida nessuna altra offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva ad altra precedente. La Società non accetterà plichi che dovessero pervenire con spese di spedizione a carico del ricevente. Non sono ammesse offerte per telegramma, mail, P.E.C. o con forme e modalità diverse da quelle sopra indicate.

Il plico, contenente la documentazione di seguito elencata, ben chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, dovrà recare l'indicazione del mittente/offidente e riportare all'esterno la dicitura: "NON APRIRE - OFFERTA PER ASTA PUBBLICA ALIENAZIONE IMMOBILE IN ORBASSANO".

Nel plico dovranno essere incluse le seguenti tre buste separate, a loro volta ben chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura, riportanti all'esterno, rispettivamente, le diciture: "BUSTA "A" - DOCUMENTAZIONE", "BUSTA "B" - DEPOSITO CAUZIONALE", "BUSTA "C" - OFFERTA ECONOMICA".

La BUSTA "A" - DOCUMENTAZIONE dovrà contenere, a pena d'esclusione, l'istanza di partecipazione all'asta, redatta in lingua italiana ed in bollo (marca da Euro 16,00), indirizzata alla Beinasco Servizi S.r.l., sottoscritta dall'offerente persona fisica e, in caso di società o enti, dal legale rappresentante. Detta istanza dovrà essere presentata unitamente a copia fotostatica non autenticata



BEINASCO SERVIZI S.r.l. con unico socio

tel. 011 8115504 - email: beinascoservizi@beinascoservizi.it - PEC: beinascoservizi@ilnome.net

di un documento d'identità del sottoscrittore e, se sottoscritta dal legale rappresentante, anche da un documento che certifichi i suoi poteri. L'istanza dovrà contenere, a pena d'esclusione, le seguenti attestazioni e dichiarazioni da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47 e 48 del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i.:

- di aver preso cognizione e di accettare integralmente tutte le condizioni riportate nel presente avviso;
- di accettare l'acquisto dell'immobile a corpo (con rinuncia all'applicazione dell'ultima parte del primo comma e del secondo comma dell'art. 1538 c.c.), nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;
- di assumere tutte le obbligazioni e gli impegni di cui al presente avviso, per sé, successori anche parziali e aventi causa a qualsiasi titolo;
- di dichiarare la propria offerta impegnativa e vincolante per dodici mesi dalla data fissata per la seduta pubblica;
- di aver visionato l'immobile e di averne verificato lo stato di fatto e di diritto anche sotto il profilo edilizio e urbanistico, accettandolo nello stato in cui si trova e indicando la data del sopralluogo di cui al successivo punto V;
- di aver letto e compreso il Contratto di Locazione dell'immobile stipulato in data 25 gennaio 2022;
- di aver letto e compreso la Perizia sul fabbricato ad uso uffici e laboratori sito in Orbassano (TO) via dell'Artigianato n. 2 redatta dall'Arch. Alessandro Boccardo in data 31 luglio 2022 e i suoi allegati e asseverata in data 1 agosto 2022, nonché il relativo aggiornamento del 21 ottobre 2024;
- di obbligarsi per sé e aventi causa a rispettare i vincoli di destinazione dell'Immobile e ogni altro vincolo o prescrizione compresi quelli descritti o indicati nella perizia;
- di impegnarsi per sé e aventi causa ad adempiere agli obblighi previsti dal contratto che sarà stipulato compresi quelli indicati in ogni parte del presente avviso
- di aver valutato tutti i fattori e le circostanze che possono influire sull'offerta, ritenendola equa;

- di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, a stipulare il contratto definitivo di compravendita entro il termine indicato al punto I e nel giorno indicato dalla società Beinasco Servizi S.r.l. con contestuale integrale pagamento del prezzo;
- (*per le persone fisiche*): dati anagrafici dell'offerente (nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza, codice fiscale); dichiarazione di inesistenza a proprio carico di condanne penali che abbiano determinato incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione; dichiarazione di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- (*per le persone giuridiche ed altri soggetti*): denominazione o ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA, generalità dei soggetti aventi i poteri di rappresentanza (ed, altresì, dei soci, se trattasi di società di persone) con relativi poteri; data e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese o equivalente in altri paesi; dichiarazione del sottoscrittore di essere il titolare dell'impresa o il legale rappresentante della società, ditta o ente o di essere abilitato ad impegnarsi e a quietanzare; dichiarazione del sottoscrittore che non sussistono a proprio carico (ed, altresì, a carico dei soci se trattasi di società di persone), nonché a carico della persona giuridica, condanne penali o sanzioni amministrative che abbiano determinato incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione; dichiarazione che la società, la ditta o l'ente non si trova in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non sono in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni.

La BUSTA "B" – DEPOSITO CAUZIONALE dovrà contenere, a pena d'esclusione, la documentazione in originale attestante l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta e della sottoscrizione del contratto di trasferimento della proprietà, per un importo pari ad Euro 70.000,00, corrispondente al 10% del prezzo a base d'asta (esclusa I.V.A.). Detta cauzione dovrà essere prestata mediante fidejussione bancaria o polizza fidejussoria assicurativa rilasciata da società di assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge 10 giugno 1982 n. 348 o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'art. 106 del D.lgs. n. 385/1993, 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'art. 161 del D.lgs 24.02.1998, n. 58, con scadenza non inferiore a mesi dodici decorrenti dalla data della seduta pubblica sopra indicata.

La fidejussione o polizza assicurativa dovrà contenere l'espressa condizione che il fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta della Società entro quindici giorni, con esclusione del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c.

Non sono ammesse altre forme di deposito cauzionale.



BEINASCO SERVIZI S.r.l. con unico socio

tel. 011 8115504 - email: beinascoservizi@beinascoservizi.it - PEC: beinascoservizi@ilnome.net

La busta "C" - OFFERTA ECONOMICA dovrà contenere il prezzo che l'offerente è disposto a corrispondere per l'acquisto dell'immobile; l'offerta economica, redatta in carta semplice, dovrà riportare a pena d'esclusione:

- 1) le generalità, il codice fiscale, l'eventuale ragione sociale, il domicilio e il recapito dell'offerente;
- 2) l'indicazione in cifre e in lettere del prezzo offerto, espresso in Euro, in aumento rispetto al prezzo a base d'asta fissato dall'avviso;
- 3) la data e la firma dell'offerente.

In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere sarà ritenuto valido quello più alto. Non sono ammesse offerte duplici, condizionate, espresse in modo indeterminato o comunque dubbie.

L'importo offerto è inteso al netto di IVA o di qualsiasi altra imposta o tassa gravante per legge sull'acquirente.

III. MODALITA' PARTICOLARI DI OFFERTA

Sono ammesse offerte per procura speciale, che dovrà essere redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, allegata in originale o copia autenticata nella busta "A" - documentazione, pena l'esclusione dalla gara. In tal caso le dichiarazioni da rendersi nell'istanza dovranno essere effettuate dal procuratore per conto del soggetto dallo stesso rappresentato.

Sono ammesse offerte congiunte da parte di più soggetti i quali in tal caso, a pena di esclusione, dovranno sottoscrivere tutti l'istanza di partecipazione all'asta e l'offerta economica ovvero, in alternativa, conferire ad uno di essi procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata da allegarsi in originale o in copia autenticata nella busta "A" - documentazione. In caso di offerta congiunta i partecipanti saranno considerati obbligati solidali nei confronti della Società.

È ammessa la presentazione dell'offerta da parte di uno o più soggetti, contenente l'impegno a costituire, in caso di aggiudicazione, un nuovo soggetto giuridico che acquisterà l'immobile ed assumerà le obbligazioni tutte di cui al presente avviso d'asta. In tal caso i soggetti dovranno, a pena di esclusione, sottoscrivere tutti congiuntamente l'istanza di partecipazione all'asta e l'offerta economica ovvero conferire ad uno di essi procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata da allegarsi in originale o in copia autenticata nella busta "A" - documentazione. Tali soggetti saranno considerati obbligati solidali nei confronti della Società venditrice. In tale ipotesi,

l'eventuale società acquirente dell'immobile dovrà risultare iscritta nel Registro delle Imprese prima della data fissata per la stipulazione dell'atto.

Non è consentita la presentazione di offerte dopo la data di scadenza del termine di presentazione, salvo il caso di rilancio nell'ipotesi di parità di offerta di cui al successivo punto IV.

Sopralluogo e visione documenti. Entro dieci giorni precedenti al termine per la presentazione dell'offerta, l'offerente, contattando l'ufficio della Beinasco Servizi s.r.l. - Amministrazione (Tel. (+39) 011 8115504, interno 1), dovrà: (i) visionare l'immobile e di tale incombenza sarà redatto apposito verbale; (ii) visionare il Contratto di Locazione dell'immobile stipulato in data 25 gennaio 2022 e la Perizia su fabbricato ad uso uffici e laboratori sito in Orbassano (TO) via dell'Artigianato n. 2 redatta dall' Arch. Alessandro Boccardo in data 31 luglio 2022 e i suoi allegati e l'integrazione.

IV. AGGIUDICAZIONE E STIPULAZIONE

Nel giorno indicato nel precedente punto I. si procederà, in seduta pubblica, all'apertura dei plichi pervenuti nei termini, verificandone la completezza e la conformità alle disposizioni del presente avviso.

L'aggiudicazione verrà pronunciata a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa per la Società rispetto al prezzo posto a base d'asta. L'aggiudicazione avrà luogo anche in caso di una sola offerta valida. In caso di parità di offerte si procederà ad un rilancio tra gli offerenti. Ove nessuno di coloro che hanno presentato offerte uguali sia presente, o i presenti non vogliono migliorare l'offerta, si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.

Della seduta verrà redatto apposito verbale di aggiudicazione.

Il deposito cauzionale verrà restituito ai non aggiudicatari nel più breve tempo possibile, previo svincolo e restituzione delle polizze assicurative o bancarie.

L'offerta si considera vincolante per l'aggiudicatario ed irrevocabile per la durata di mesi dodici dalla data fissata per la seduta pubblica sopra citata.

In caso di carente, irregolare o tardiva presentazione dei documenti prescritti, ovvero di non veridicità delle dichiarazioni rilasciate e, in generale, di mancati adempimenti connessi o conseguenti all'aggiudicazione, l'aggiudicazione stessa verrà revocata e la cauzione escussa, fermo restando ogni diritto al risarcimento dell'ulteriore danno subito; in tal caso la Società si riserva la facoltà di aggiudicare l'asta al partecipante alla procedura che abbia presentato la seconda migliore offerta, nell'ipotesi in cui ciò sia compatibile con le norme del presente avviso e ove lo stesso sia ancora interessato all'acquisto.

Il verbale di aggiudicazione non avrà gli effetti del contratto di compravendita.

Si dovrà, pertanto, procedere successivamente alla stipulazione dell'atto pubblico di compravendita.

A tal fine, l'aggiudicatario, entro il termine fissato dalla Società e reso noto con formale comunicazione con almeno venti giorni di anticipo, dovrà produrre i documenti utili per la stipulazione del contratto; in tale comunicazione sarà allegato lo schema del contratto con i



BEINASCO SERVIZI S.r.l. con unico socio

tel. 011 8115504 - email: beinascoservizi@beinascoservizi.it - PEC: beinascoservizi@ilnome.net

contenuti del presente avviso e sarà indicato altresì il giorno in cui si dovrà procedere alla stipula del rogito. Acquisita la predetta documentazione, sarà stipulato l'atto di compravendita con contestuale integrale pagamento del prezzo e trasferimento del possesso e della proprietà dell'immobile oggetto di alienazione. La polizza o la fideiussione prestata a titolo di deposito cauzionale sarà svincolata e restituita al contraente al momento della stipula del rogito. L'atto sarà rogato da notaio scelto dall'aggiudicatario il quale dovrà comunicarne il nome e l'indirizzo alla Società almeno 15 giorni prima della data da quest'ultima indicata per la stipulazione del rogito. Tutte le spese del contratto compresi anche i costi del notaio, le tasse ipotecarie e catastali e ogni altra tassa o tributo direttamente o indirettamente riferibile al medesimo contratto sono integralmente poste a carico dell'acquirente.

V. CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'immobile sarà venduto a corpo e non a misura (con esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma e del secondo comma dell'art. 1538 c.c.), nello stato di fatto e di diritto (anche sotto il profilo edilizio e urbanistico) in cui si trova, con i relativi pesi, oneri e vincoli e con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti; fatto salvo il contratto di locazione indicato al precedente punto I che l'offerente dichiara di aver visionato e di conoscere.

L'immobile sarà, altresì, alienato libero da ipoteche e pignoramenti, nonché da arretrati di imposte e tasse gravanti sulla proprietà sino al momento del rogito, senza obbligo da parte della Società di ulteriori opere di ultimazione, miglioria, manutenzione, fatto salvo quanto indicato al successivo periodo. In virtù del contratto di locazione dell'immobile stipulato in data 25 gennaio 2022, il conduttore è titolare del diritto di prelazione sulla vendita.

- Lo stato dell'Immobile è descritto nella Perizia sul fabbricato ad uso uffici e laboratori sito in Orbassano (TO) via dell'Artigianato n. 2 redatta dall'Arch. Alessandro Boccardo in data 31 luglio 2022 e i suoi allegati e asseverata in data 1° agosto 2022, nonché nel relativo aggiornamento del 21 ottobre 2024. Con riferimento al contenuto della medesima perizia, si evidenzia che l'immobile è gravato da vincolo di destinazione all'uso oggi previsto che dovrà essere rispettato dallo stesso e dai suoi aventi causa. L'offerente/acquirente, dovrà certamente mantenere il vincolo anche se non sia esso stesso a svolgere direttamente la relativa attività consentita dal vincolo medesimo, ad esempio concedendolo in locazione a un operatore economico che la esercita.

- Il contratto di compravendita prevederà anche che la violazione della destinazione dell'Immobile comporta, oltre all'inadempimento contrattuale e all'applicazione delle sanzioni edilizie e ogni altra conseguenza prevista dalla legge e da regolamenti, anche l'obbligo del pagamento a favore del Comune di Orbassano di un importo pari al 10% del prezzo di compravendita aggiornato all'ISTAT.

La Società non rilascerà alcuna ulteriore certificazione impiantistica e/o ambientale dell'immobile alienato rispetto a quella eventualmente già esistente al momento di pubblicazione del presente avviso, né ulteriori dichiarazioni, oltre a quelle previste obbligatoriamente per legge ai fini dell'atto di vendita.

Le spese di pubblicazione del presente avviso sono a carico dell'acquirente e dovranno essere pagate contestualmente al pagamento del prezzo.

Sino alla data dell'aggiudicazione la Beinasco Servizi s.r.l. potrà decidere di non alienare l'Immobile e revocare il presente avviso.

VI. INFORMAZIONI

Si informa, che i dati forniti dai partecipanti alla gara sono raccolti e pubblicati nell'ambito della presente asta e della successiva stipula del rogito di compravendita.

Il presente avviso è pubblicato sul sito della Società, sul sito istituzionale del Comune di Beinasco, sul sito istituzionale del Comune di Orbassano e, per estratto sul quotidiano "La Stampa" e "L'Eco del Chisone".

Ogni chiarimento e informazione inerenti al presente procedimento potranno essere richiesti esclusivamente utilizzando la PEC beinascoservizi@ilnome.net. I quesiti e le risposte saranno pubblicati sul sito della Società, alla voce Bandi di Gara – Avviso d'asta pubblica alienazione immobile di proprietà della Beinasco Servizi s.r.l.

Per qualsiasi controversia inerente relativa al contratto sarà competente in via esclusiva il Foro di Torino.

Beinasco, 18 dicembre 2024

L'Amministratore Unico
(Marina Bressello)

Firmato digitalmente