

"Società Immobiliare Nuove Terme di Castellammare di Stabia s.p.a. in liquidazione"  
in sigla S.I.N.T. s.p.a. in liquidazione  
*Viale delle Terme 3/5 – 80053 CASTELLAMMARE DI STABIA (NA)*

### BANDO DI GARA

#### PER ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA AREA SPORTIVA RELATIVA ALLA PISTA DI PATTINAGGIO SITA IN CASTELLAMMARE DI STABIA AL VIALE DELLE PUGLIE

Società venditrice: Società Immobiliare Nuove Terme di Castellammare di Stabia s.p.a. in liquidazione, (di seguito in sigla S.I.N.T. s.p.a.), con sede in Castellammare di Stabia (NA), viale delle Terme n.3/5, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Napoli 00607330636, numero R.E.A. 198769 – indirizzo PEC [sintspa@asmepec.it](mailto:sintspa@asmepec.it).

In data 23.11.2020 è stata depositata al Tribunale di Torre Annunziata domanda anticipata di ammissione alla procedura di concordato preventivo n. 5/2020 ex-articolo 161, sesto comma, L.F.

\*\*\*\*\*

### DESCRIZIONE DEL LOTTO

L'area oggetto della vendita è ubicata in Castellammare di Stabia (NA) con accesso diretto dal Viale delle Puglie per un totale di circa 3.800 mq la quale si vende a corpo e non a misura.

Il compendio immobiliare è catastalmente identificato nel Catasto Terreni di Castellammare di Stabia (Na) al Foglio 13 particella 927, di 3.800 mq, come da planimetria che si allega al presente avviso, facente parte della più ampia particella 697, successivamente frazionata.

Tale area è data in locazione al Comune di Castellammare di Stabia (Na), la cui scadenza è prevista per il l'anno 17 marzo 2022.

Si chiarisce che sull'area interessata risulta gravare inoltre una servitù di elettrodotto a favore dell'Enel, giusta convenzione stipulata in data 23.07.1962 per Notar F. Tozzi di Napoli, rep. N.33398, tra la SINT s.p.a. e l'allora Società Elettrica della Campania SEDAC s.p.a.

Si rappresenta, inoltre, che il Ministero dello Sviluppo Economico – Direzione Generale per il Mercato Elettrico, le Rinnovabili e l'efficienza energetica, il nucleare di concerto con il Ministero dell'ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare – Direzione Generale per i Rifiuti e l'inquinamento – con decreto n. 239/EL-387/285/2019 del 22.05.2019 ha approvato il progetto definitivo relativo alla costruzione e all'esercizio di un'interconnessione a 150KV CP Castellammare di Stabia – CV Fincantieri, nel Comune di Castellammare di Stabia, provincia di Napoli, con dichiarazione di pubblica utilità, urgenza, indifferibilità e inamovibilità della stessa. Con il medesimo decreto è stato imposto il vincolo preordinato all'imposizione in via coattiva delle servitù di elettrodotto sui beni interessati dall'opera in oggetto, siti nel Comune di Castellammare di Stabia (Na) e consequenzialmente veniva delegata la società TERNA S.P.A., in persona del legale rapp.te, ad esercitare tutti i poteri espropriativi previsti dal D.P.R. 327/2001 e dal D.lgs. 330/2004.

In virtù di quanto predetto nonché della comunicazione del 20/06/2019, l'aggiudicatario del bene oggetto di vendita, potrà fornire ogni elemento utile a determinare il valore da attribuire all'area interessata, ai fini

della liquidazione dell'indennità di asservimento. Si dà atto che in data 5.9.2019 La Terna Rete Italia SpA ha notificato comunicazione di indennità provvisoria e decreto di asservimento coattivo.

Come si rileva dalla perizia di stima allegata al presente bando, la rimanente parte della p.lla 927 è adibita a strada sterrata di accesso ai beni sempre della SINT, posizionati nella zona sud. Attraverso questa zona si giunge sia alla succitata centrale elettrica in uso all'ENEL, all'impianto di depurazione ed infine all'alloggio del custode.

Pertanto, tenendo conto delle servitù esistenti, al valore complessivo del bene oggetto di vendita sono state applicate decurtazioni alla stima del compendio.

\*\*\*\*\*

La Società S.I.N.T. s.p.a. in liquidazione è partecipata al 100% dal Comune di Castellammare di Stabia e quindi soggetta a tutta la normativa in materia di società a partecipazione pubblica, con particolare riferimento al Decreto Legislativo 19 agosto 2016, n.175 recante "Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica".

Ai sensi e per gli effetti dell'art.5, comma 1, della legge 241/90 e ss.mm.ii e come disposto dalla determina del liquidatore n.18 del 30 novembre 2020 il responsabile del procedimento è il Dott. Vincenzo Sica, liquidatore della società.

#### AVVISA

Che in data 22 gennaio 2021 alle ore 10,30 presso la sede del Comune di Castellammare di Stabia, sito alla Piazza Giovanni XXIII, 13 (Ufficio di Gabinetto del Sindaco) o altra sede, che sarà tempestivamente comunicata a mezzo avviso sul sito web della società ed all'albo pretorio del Comune di Castellammare di Stabia, ove vi siano motivazioni logistiche legate all'emergenza sanitaria COVID-19 si procederà alla vendita della sola area sportiva relativa alla pista di pattinaggio di circa mq 3.800, riportata in Catasto Terreni del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 13, p.lla 927, determinando il valore di base pari ad euro 621.423,00 (*seicentoventunoquattrocentoventitre/00*) in ragione della Relazione di stima redatta dall'arch. Maria Luisa delle Femine e depositata nell'ambito della procedura di espropriazione immobiliare, nel contempo dichiarata estinta, dalla competente sezione del Tribunale di Torre Annunziata. Il prezzo offerto dovrà essere pari o superiore all'offerta minima del prezzo base d'asta pari ad € 466.067 (*quattrocentosessantaseizerosessantasette/00*), a pena di inefficacia dell'offerta con aumenti non inferiori a euro 10.000,00 (diecimila/00) o sui multipli.

Non sono ammesse offerte a ribasso sul valore a base d'asta.

Pertanto, chiunque sia interessato a partecipare alla gara, finalizzata all'eventuale acquisto del lotto relativo alla sola area sportiva "Pista di Pattinaggio", potrà far pervenire la propria offerta, a pena di esclusione, entro e non oltre il giorno 21 gennaio 2021 alle ore 12,30 presso lo studio professionale del Liquidatore, sito in Torre Annunziata (Na), Corso Umberto I, n.35 dalle ore 10.00 alle ore 12.00 e dalle ore 16.00 alle ore 18.00.

La busta sigillata contenente l'offerta dovrà recare all'esterno la seguente dicitura:

*"Spett.le SOCIETA' IMMOBILIARE NUOVE TERME DI CASTELLAMMARE DI STABIA S.P.A.*

*In liquidazione", in sigla S.I.N.T. S.P.A. in liquidazione*

*Con sede in Castellammare di Stabia (Na), al Viale delle Terme n.3/5*

*Partecipazione all'avviso pubblico per la presentazione dell'offerta relativa all'area sportiva pista di pattinaggio, sito al Viale delle Puglie, contenuta nella più ampia particella di cui al Catasto Terreni del Comune di Castellammare di Stabia al Fg.13, p.lla 927"*

Il recapito dell'offerta è ad esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo, il plico non dovesse giungere a destinazione in tempo utile.

A tal fine faranno fede unicamente le ricevute di consegna dei plichi che ciascun partecipante è tenuto a chiedere al momento della consegna. A pena d'esclusione, il plico dovrà pervenire chiuso, sigillato con qualsiasi mezzo idoneo a non consentirne l'apertura.

Oltre la suddetta dicitura, si evidenzia che la busta deve essere bianca e non deve presentare alcuna indicazione poiché l'offerta oltre ad essere segreta è anche irrevocabile.

Resta inteso che l'offerta in busta chiusa, dovrà pervenire anche da parte di chi ha già manifestato interesse all'acquisto.

L'offerta irrevocabile d'acquisto dovrà in particolare contenere:

- Se l'offerente è una persona fisica, l'indicazione del nome e cognome, luogo e data di nascita, residenza e codice fiscale, e dichiarazione, resa ai sensi dell'art.46 DPR n.445 del 28.12.2000, con la quale la stessa attesti di trovarsi nel pieno e libero godimento dei diritti civili, di non aver riportato condanne penali e di non avere procedimenti penali in corso per reati che comportano la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la pubblica amministrazione;
- Se l'offerente è un'impresa, individuale o esercitata in forma societaria, l'indicazione della ditta, dell'oggetto sociale, della sede legale, del codice fiscale e della partita IVA, degli amministratori e dei legali rappresentanti, e la dichiarazione, resa ai sensi dell'art.46 del DPR n.445 del 28.12.2000, dal titolare o dal legale rappresentante, con la quale si attesti:
  - l'iscrizione al Registro delle Imprese competente;
  - che l'impresa non si trovi in stato di liquidazione, di fallimento, di concordato preventivo o in ogni altra analoga situazione, e che non sia in corso una procedura per la dichiarazione di una di tali situazioni;
  - l'assenza di condanne, con sentenza passata in giudicato, a carico di amministratori e legali rappresentanti;
  - il regolare adempimento degli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali e assistenziali a favore dei lavoratori;
  - il regolare adempimento degli obblighi relativi al pagamento delle imposte e delle tasse, secondo la vigente legislazione;

- se a manifestare l'interesse sia altro ente, pubblico o privato, copia, certificata conforme all'originale, dell'atto da cui risulti il conferimento del potere di rappresentanza dell'ente al soggetto sottoscrittore dell'offerta, e, se trattasi di ente privato, di copia, sempre certificata conforme all'originale, dell'atto costitutivo;
- L'indicazione in cifre e in lettere del prezzo offerto che dovrà essere pari o superiore all'offerta minima del prezzo base d'asta pari ad € 466.067 (*quattrocentosessantaseizerosessantasette/00*), a pena di inefficacia dell'offerta;
- In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere, prevale quest'ultimo;
- La dichiarazione, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445:
  - Di aver preso visione e di accettare, senza condizione e riserva alcuna, tutte le norme e disposizioni contenute nella presente vendita per asta pubblica;
  - Di ben conoscere l'area per la quale propone la relativa offerta, ivi inclusa la documentazione catastale ed urbanistica della medesima;
  - Di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile;
  - Di essere a conoscenza che la S.I.N.T. s.p.a. in liquidazione potrà decidere, a suo insindacabile giudizio, di non addivenire alla sottoscrizione del contratto di compravendita, senza che l'offerente possa accampare pretese risarcitorie;
  - Di essere consapevole che la mancata stipula per fatto addebitabile all'aggiudicatario o il mancato versamento del prezzo comporteranno la decadenza dal diritto di acquisto, con conseguente perdita del diritto alla ripetizione del deposito cauzionale;
- La proposta dovrà essere presentata da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile dovrà essere intestato con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare.
- La firma del proponente o dei proponenti. In caso di mancata sottoscrizione della proposta la stessa sarà dichiarata inefficace;
- Un assegno circolare non trasferibile intestato a "S.I.N.T. s.p.a. in liquidazione" pari al 10% (dieci per cento) dell'importo offerto, a titolo di deposito cauzionale irrevocabile infruttifero. In caso di mancata allegazione della predetta cauzione o in caso di cauzione avente modalità difformi, la proposta di acquisto sarà dichiarata inefficace;
- La fotocopia di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente.

#### MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

L'apertura delle buste contenenti le proposte di acquisto si terrà in seduta pubblica e si svolgerà il giorno 22 gennaio 2021 presso il Comune di Castellammare di Stabia – piazza Giovanni XXIII n. 13 – 80053 Castellammare di Stabia (NA) – Ufficio Gabinetto del Sindaco o altra sede che sarà tempestivamente comunicata, come sopra, in caso di impedimenti dovuti all'emergenza sanitaria COVID-19.

*I partecipanti dovranno essere fisicamente presenti o rappresentati da un procuratore che dovrà produrre in originale o in copia autentica l'atto di procura notarile. Dalla procura dovrà risultare che il procuratore, oltre ad agire in nome e per conto dell'interessato, sia autorizzato a:*

- partecipare all'asta;
- a presentare una nuova offerta in aumento rispetto al precedente prezzo offerto in caso di offerta di rilancio;
- a ricevere il deposito cauzionale prestato dal partecipante non aggiudicatario o non ammesso;
- a sottoscrivere la ricevuta del ritiro;
- a sottoscrivere il verbale in caso di aggiudicazione (procura speciale).

L'esame delle domande di partecipazione, sarà effettuato a cura di un'apposita Commissione nominata dal Liquidatore, nella qualità di responsabile del procedimento, successivamente alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte e la stessa sarà composta da tre membri, compreso il membro segretario. La predetta Commissione procederà in seduta pubblica, alla apertura dei plichi pervenuti entro il termine di scadenza previsto dal presente avviso, con le seguenti modalità:

- a) Verifica della regolarità della domanda di partecipazione;
- b) Verifica della domanda prodotta;
- c) Verifica del deposito cauzionale;
- d) Al termine dell'esame delle offerte, conformi al presente avviso, la Commissione d'asta formulerà la graduatoria delle offerte pervenute che vedrà collocata al primo posto l'offerta più elevata, seguiranno quelle di importo inferiore;
- e) Formulata la graduatoria, si procederà, in caso di pluralità di offerte, all'avvio di una gara informale tra gli offerenti, a partire dall'offerta di acquisto più alta, mediante offerte in aumento, secondo le modalità che saranno definite seduta stante dalla Commissione stessa.

In caso di difformità rispetto al presente avviso verrà verbalizzata l'esclusione della domanda di partecipazione.

Saranno ammessi a partecipare all'asta tutti coloro che avranno presentato offerte valide, e la gara dovrà prevedere offerte migliorative a rialzo, con base minima di € 10.000,00 (diecimila/00) per ogni rialzo proposto.

La società S.I.N.T. s.p.a. in liquidazione si riserva l'insindacabile diritto di procedere all'aggiudicazione, anche nel caso sia pervenuta una sola offerta valida.

Il Liquidatore disporrà l'aggiudicazione provvisoria, con propria determinazione, all'esito del verbale finale che sarà redatto a cura della Commissione nominata, in favore del soggetto che avrà effettuato l'offerta di importo più elevato, a seguito dell'eventuale esperimento della gara o diversamente a seguito dell'unica offerta presentata, esercitando il diritto di cui sopra.

L'aggiudicatario viene immediatamente informato dell'esito favorevole dell'asta mediante comunicazione diretta a mezzo indirizzo di posta elettronica certificata.

Il deposito cauzionale prestato ai partecipanti non aggiudicatari o non ammessi sarà immediatamente svincolato e consegnato agli stessi, dopo aver obbligatoriamente sottoscritto la ricevuta del ritiro. Il deposito cauzionale prestato dall'aggiudicatario rimarrà vincolato fino all'espletamento delle procedure di gara. L'aggiudicazione non produce alcun effetto traslativo della proprietà, che si produce solo al momento del rogito notarile e del pagamento integrale del prezzo.

La società S.I.N.T. s.p.a. in liquidazione si riserva, in ogni momento, di non procedere all'aggiudicazione attraverso atto comunicato a tutti i partecipanti. Fatti salvi tutti i poteri di accertamento d'ufficio della Società, all'esito dell'asta verrà richiesto al soggetto aggiudicatario di produrre i documenti ed i certificati relativi a quanto dichiarato nella domanda di partecipazione. Le dichiarazioni rese ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445 saranno oggetto di verifica secondo le modalità e con le conseguenze previste dallo stesso DPR 445/2000 inclusa la decadenza dall'aggiudicazione e il definitivo incameramento da parte della società S.I.N.T. s.p.a. in liquidazione del deposito cauzionale.

Nel caso di rinuncia da parte dell'aggiudicatario o di decadenza dello stesso, la società S.I.N.T. s.p.a. in liquidazione si riserva la facoltà di interpellare i soggetti utilmente collocati in graduatoria, nell'ordine di classificazione.

L'aggiudicazione definitiva sarà condizionata alla verifica con esito favorevole dell'effettivo possesso dei requisiti di ammissione alla gara autocertificati dal concorrente risultato aggiudicatario. Qualsiasi omissione anche soltanto formale, ma giudicata influente dal Presidente della Commissione d'asta, rispetto ai principi inderogabili di trasparenza e par condicio, produrrà di diritto l'annullamento dell'aggiudicazione provvisoria con diritto della società S.I.N.T. s.p.a. in liquidazione di trattenere in via definitiva l'intero deposito cauzionale versato.

La parte aggiudicataria provvederà a propria cura e spese a:

- 1) eseguire tutte le eventuali regolarizzazioni tecniche ed amministrative propedeutiche alla stipula dell'atto definitivo;
- 2) a liberare l'area da eventuali cose presenti e, se occupata abusivamente e senza alcun titolo da terzi, da persone;
- 3) espletare le formalità di cancellazione di eventuali trascrizioni illegittime di pignoramenti e/o di iscrizioni ipotecarie per debiti assunti da soggetti non proprietari del bene;
- 4) a sostenere ogni onere, diritto, spesa e imposta di qualunque genere, conseguenti alla vendita.

#### VENDITA DEI BENI DALL'AGGIUDICATARIO

Al buon esito delle procedure di verifica, l'aggiudicatario verrà convocato entro 60 (sessanta) giorni per la sottoscrizione del contratto di vendita, presso lo studio del Notaio preventivamente indicato dalla società aggiudicataria e, in caso di inadempienza, dalla società venditrice.

L'assegno circolare già consegnato, verrà imputato a titolo di caparra confirmatoria. L'assegno circolare versato dall'aggiudicatario a titolo di deposito cauzionale infruttifero, sarà ritenuto dalla società S.I.N.T. s.p.a. in liquidazione in caso di mancata stipula del contratto definitivo di vendita per rinuncia o per fatto addebitabile per colpa al soggetto risultato aggiudicatario.

Il pagamento del prezzo di aggiudicazione, al netto del versamento effettuato in sede di deposito cauzionale dovrà essere effettuato in un'unica soluzione a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "S.I.N.T. s.p.a. in liquidazione".

Contestualmente alla stipula del contratto di vendita, il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova sarà trasferito all'aggiudicatario.

Gli assegni circolari versati in precedenza dall'aggiudicatario a titolo di deposito cauzionale infruttifero, saranno ritenuti dalla società S.I.N.T. s.p.a. in liquidazione in caso di mancata stipula del contratto di vendita per rinuncia o per fatto addebitabile per colpa al soggetto risultato aggiudicatario.

Ove non si pervenga, per cause imputabili all'aggiudicatario alla sottoscrizione dell'atto definitivo di vendita, il liquidatore provvederà ad interpellare colui che ha formulato la seconda migliore offerta. Costui, laddove ancora interessato, sarà convocato entro 60 (sessanta) giorni presso lo studio del Notaio che sarà indicato, in questo caso, dalla società venditrice. In tal caso dovrà versare l'intero prezzo di aggiudicazione, in un'unica soluzione con le modalità sopra indicate.

Tutte le spese ed imposte successive all'aggiudicazione, ivi compresi tutti i compensi notarili, sono a carico dell'aggiudicatario.

#### INFORMAZIONI E VISIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Le informazioni relative all'area posta in vendita, nonché eventuali richieste di preventivi sopralluoghi, potranno essere richiesti alla Dr.ssa Alessandra D'Andrea (3284372485) anche a mezzo PEC, all'indirizzo [sintspa@asmeppec.it](mailto:sintspa@asmeppec.it). Si comunica che i preventivi sopralluoghi, a garanzia delle parti, sono da ritenersi obbligatori e non facoltativi.

Pertanto chiunque sarà interessato a presentare un'offerta dovrà preventivamente effettuare un sopralluogo presso l'area oggetto di vendita, munendosi di copia di un documento di riconoscimento, sottoscrivendo il relativo verbale di accesso.

#### SEGRETEZZA DEI DATI

Ai sensi del D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 si informa che:

- a) i dati richiesti sono raccolti per le seguenti finalità: "Asta pubblica per la vendita dell'area sportiva Pista di Pattinaggio" sita in Castellammare di Stabia e censita nella più ampia particella di cui al Catasto terreni Fg 13 p.lla 927";
- b) le modalità del trattamento ineriscono ai documenti e ad ogni altra certificazione che verrà depositata presso gli uffici della SINT S.p.A.;
- c) il trattamento dei dati avverrà mediante strumenti idonei a garantirne la segretezza e la riservatezza;
- d) in ogni caso i dati ed i documenti saranno rilasciati agli organi dell'autorità giudiziaria che ne faranno richiesta nell'ambito di procedimenti a carico delle ditte concorrenti;
- e) i diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui all'art. 13 del D.Lgs. 196/2003 e successive modifiche, al quale si rinvia;
- f) il concorrente è consapevole di accettare le modalità di trattamento, raccolta e comunicazione innanzi menzionate.

#### PUBBLICAZIONE

La presente asta pubblica di vendita viene pubblicata sul sito istituzionale del Comune di Castellammare di Stabia [www.comune.castellammare-di-stabia.napoli.it](http://www.comune.castellammare-di-stabia.napoli.it), nella sezione Albo pretorio <http://93.63.194.70:8082/BachecaAlbo/> nonché sul sito della società venditrice [www.sintspa.com](http://www.sintspa.com)

L'avviso per l'asta pubblica di vendita sarà inoltre pubblicato sul quotidiano Metropolis, nonché sulle testate "on line" scelte dal liquidatore, al fine di fornire la massima diffusione del presente bando di gara.  
Castellammare di Stabia, 30 novembre 2020

Il Liquidatore/Responsabile del Procedimento

Dott. Vincenzo Sica

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Vincenzo Sica', with a long horizontal flourish extending to the right.