



COMUNE DI BRUGNATO

Provincia della Spezia

AVVISO DI ASTA PUBBLICA

Il giorno **31** del mese di **marzo** dell'anno **2026** nella sala Consiliare del Comune di Brugnato, sita al primo piano della sede comunale in P.za Martiri n.1, si terrà un'asta pubblica, in unico esperimento, ai sensi degli artt. 73, lett. C, e 76, R.D. n° 827/1924, per la vendita dei lotti relativi al bene immobile di seguito identificato, tenuto conto delle condizioni speciali e generali, delle indicazioni particolari indicate e delle altre norme specificate nel presente avviso, anche ai sensi del vigente Regolamento comunale per le alienazioni dei beni immobili.

Agli atti d'Ufficio inoltre è depositata tutta la documentazione, per eventuale consultazione.

LOTTO

Porzione di capannone industriale/artigianale e relativa area pertinenziale, nel Comune di Brugnato, nel complesso industriale/commerciale in Via delle Colonie privo di civica numerazione

Situazione catastale

La porzione immobiliare di cui trattasi, ultimata al grezzo, occupa parte dei piani terra e primo dell'edificio centrale del complesso; sviluppa una superficie complessiva lorda coperta di circa 584 mq., dei quali calpestabili circa 215 mq. terranei e 338 mq. posti al piano superiore.

I due livelli di piano sono collegati da scala interna avente ingombro di circa 13 mq.

Costituisce pertinenza esclusiva la corte recintata avente sviluppo di circa 125 mq. nominali e posta antistante l'entrata che offre accesso anche carrabile all'interno del locale terraneo.

Il complesso immobiliare di cui il lotto è parte, risulta identificato nella cartografia catastale dal mappale 977 del foglio 4 e dal mappale 1171 del limitrofo foglio 6.

Situazione di fatto

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona: zona periferica industriale.

Caratteristiche zone limitrofe: area fluviale, centro commerciale, zone di rispetto stradali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Principali collegamenti pubblici: strada provinciale nelle direzioni della Spezia e Levante; autostrada.

Titolo di provenienza

Con atto notarile repertorio n. 18114 ad oggetto "Trasferimento in attuazione di concordato fallimentare omologato" registrato alla Spezia il 23/04/2024 al numero 3003, si procedeva al trasferimento dei beni di proprietà della Brugnato Sviluppo srl al "Comune Di Brugnato" e alla "Camera Di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura Riviera Di Liguria - Imperia La Spezia Savona", rispettivamente per i diritti indivisi pari a 60/100 (sessanta centesimi) e per i diritti indivisi pari a 40/100 (quaranta centesimi) sui seguenti due compendi immobiliari siti nel Comune di Brugnato;

Stato giuridico e vincoli:

I cespiti di gara sono venduti a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, fatte salve le clausole specificate nelle successive condizioni di vendita e di seguito sommariamente descritte:

Regolarizzazione urbanistica

Si è appreso presso l'Ufficio tecnico comunale che la sanatoria sarà possibile in quanto l'operazione di frazionamento risulta ammissibile sia all'attualità sia all'epoca storica dell'abuso.

Tuttavia risulterà alquanto onerosa perché nel 2013 la creazione di nuove unità immobiliari era ancora soggetta ad oneri da corrispondere in misura proporzionale alla superficie della nuova unità immobiliare di minor consistenza derivata dalla operazione.

Le tariffe degli oneri erano pari ad € 13,03/mq. per i magazzini ed € 50,12/mq. per gli uffici.

Se anche F.A.F. intenderà partecipare alla sanatoria, regolarizzando così anche la propria unità immobiliare, gli oneri da corrispondere saranno pari a circa € 13,03/mq. x 128 mq. = € 1.700,00 circa.

Se invece l'Aggiudicatario dovrà procedere autonomamente gli oneri saranno assai più rilevanti in quanto pari a circa:

€ 13,03/mq x 215 mq. + € 50,12 x mq. 338 = circa € 19.800,00

Le spese tecniche per la sanatoria potranno in tutti i casi attestarsi sulla somma di circa € 3.000,00.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

Parametri e Valori di stima:

Destinazione	Superficie ragg. Lorda	Prezzo unitario	Valore stimato
Produttiva	mq. 597	€ 740,00 /mq	€ 441.780,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

- **Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:**
€ 23.000,00
- **Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni di cui sopra nello stato di fatto in cui si trova:

€ 419.000,00 (arrotondato).

CONDIZIONI GENERALI REGOLANTI IN OGNI CASO LA VENDITA

- 1) L'asta è esperita nei modi stabiliti dall'art. 16 del Regolamento per l'Alienazione dei beni immobili (di seguito denominato Regolamento) e dagli artt. 73, lettera c) e 76 del R.D. 23.05.1924 n°827.
- 2) **L'offerta**, costituente proposta irrevocabile di acquisto, formulata secondo quanto stabilito al successivo punto 4), **deve essere inviata a COMUNE DI BRUGNATO, Ufficio Tecnico, Piazza Martiri n. 1, 19020 Brugnato (SP), mediante lettera raccomandata A.R., oppure direttamente a mano.**

IL RECAPITO È AD ESCLUSIVO RISCHIO DEL MITTENTE (OFFERENTE).

- 3) **Le offerte devono PERVENIRE ALL'INDIRIZZO DI CUI AL PRECEDENTE PUNTO entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 26 marzo 2026**, a pena di inammissibilità. Non fa fede il timbro postale. Non

saranno prese in considerazione le offerte pervenute presso l'ufficio in parola, oltre il termine sopra indicato, neppure ove il ritardo sia cagionato da eventuali disservizi di qualsiasi natura del servizio postale.

- 4) Il plico contenente l'offerta, **pena esclusione, deve essere confezionato in una busta controfirmata ed idoneamente sigillata** (per es. con ceralacca, nastro adesivo, ulteriore striscia di carta incollata) sui lembi di chiusura Esternamente dovranno essere indicati il nominativo e l'indirizzo del mittente e sul frontespizio la dicitura

"Asta pubblica – Alienazione capannone industriale"

– NON APRIRE –

Contiene offerta

Al suo interno dovrà essere inserita, **pena esclusione**:

- 4.1 la documentazione attestante l'avvenuta costituzione del deposito cauzionale nella misura del **15%** sull'importo indicato per ciascun lotto quale **Prezzo base**, da effettuarsi in uno dei seguenti modi stabiliti dalla vigente normativa:

- deposito con bonifico presso la Tesoreria
- fideiussione bancaria o polizza fidejussoria anche assicurativa di durata non inferiore a mesi sei, con esclusione del beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944, c.c. del partecipante alla gara e debitore principale e la rinuncia a far valere l'eccezione di decadenza dei termini ai sensi dell'art. 1957 c.2 c.c. e pagabile senza eccezioni entro giorni 15 a prima e semplice richiesta da parte del Comune a mezzo raccomandata a/r;
- deposito di titoli di stato o garantiti dallo stato valutati al corso del giorno del deposito;

- assegno circolare non trasferibile intestato al Tesoriere del Comune di Brugnato.

a) l'offerta in carta da bollo da € 16,00, redatta con le dichiarazioni, che sono richieste a pena di esclusione, e sottoscritta (sempre a pena di esclusione) secondo le indicazioni di cui all'allegato schema;

b) **pena esclusione**, copia di un documento di identità o di riconoscimento equipollente del sottoscrittore e, in caso di offerta per procura speciale, anche e sempre **pena esclusione**, procura speciale per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata dal notaio, in originale o copia autenticata ai sensi del D.P.R. 445/2000.

- 5) L'apertura delle buste, seguendo la procedura di cui all'art. 22 del Regolamento e le altre norme in premessa richiamate, è effettuata dall'apposita Commissione di gara, in seduta pubblica **il giorno 31 marzo 2026**, a partire dalle **ore 12.00**, nella sala Consiliare del Comune di Brugnato, sita al primo piano della sede comunale in P.za Martiri n.1;
- 6) Il lotto è aggiudicato all'offerta risultante più conveniente dal confronto con il prezzo base.

In caso di parità si procede con estrazione a sorte (ex art. 22 regolamento interno)

Si fa luogo ad aggiudicazione anche in caso di offerta unica, ai sensi dell'art. 65, p.to 10, R.D. 827/1924; non si procede ad aggiudicazione per importi inferiori all'importo base; non sono

ammesse offerte in qualsiasi modo condizionate, espresse in modo indeterminato, oppure riferite a parte del bene compreso nel singolo lotto indivisibile.

In caso di parità di offerta tra due o più concorrenti, a norma dell'art. 77 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, si procederà nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli, con offerta migliorativa in busta chiusa e con rialzi minimi pari a € 50,00 (Euro Cinquanta/00), e suoi multipli, sull'offerta presentata. È pertanto onere di ciascun offerente che voglia partecipare alla licitazione di cui sopra essere presente (a mezzo di procuratore speciale o legale rappresentante) all'apertura dei plichi delle offerte segrete. Nel caso di procuratore speciale, la procura dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto all'offerta segreta. In assenza dell'offerente o del suo legale rappresentante o procuratore, il concorrente non sarà ammesso alla licitazione, ferma restando l'offerta segreta già presentata.

- 7) Obbligo- in carico all'offerente - di effettuare il frazionamento catastale per l'esatta definizione dell'oggetto della compravendita, gli immobili sono venduti a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, apparenti o non manifeste così come spettano al Comune in forza di titoli e del possesso.

L'approvazione della vendita è formalizzata con determinazione dirigenziale che la comunica a mezzo lettera raccomandata A/R e/o PEC al concorrente aggiudicatario ed agli altri concorrenti non aggiudicatari entro 30 giorni dall'aggiudicazione.

Il Comune si riserva di non procedere alla vendita per motivi anche sopraggiunti, anche successivamente all'approvazione dell'aggiudicazione, inviando apposita comunicazione. In tal caso procederà a restituire le sole somme depositate dal concorrente aggiudicatario, senza che nessuna ulteriore pretesa possa essere avanzata.

Il concorrente aggiudicatario deve provvedere al pagamento del prezzo di aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Brugnato alla stipula del contratto, o attraverso dilazioni temporali stabiliti nel presente bando di gara (((ART 27 Regolamento)))) Contestualmente la Provincia provvede allo svincolo del deposito cauzionale.

In difetto, l'aggiudicazione si intenderà non avvenuta e la somma depositata a garanzia dell'offerta sarà incamerata dal Comune; inoltre l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento delle eventuali spese d'asta e del nuovo incanto, nonché della differenza che si verificasse eventualmente in meno tra il prezzo della prima aggiudicazione e quello ottenuto dal nuovo incanto, oltre i relativi interessi maturati dalla data di aggiudicazione a quella del pagamento, come pure sarà tenuto al risarcimento di qualunque danno che fosse derivato alla proprietà dall'inadempiente.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non adempia all'obbligo di presentarsi alla stipulazione dell'atto di vendita entro il termine sopraindicato, ovvero non provveda al pagamento del corrispettivo dovuto per l'acquisto dell'immobile, ovvero receda dall'acquisto, si darà luogo alla decadenza dall'aggiudicazione. Alla decadenza consegue l'acquisizione in danno a carico dell'aggiudicatario e il Comune incamererà, a titolo di penale, il deposito cauzionale.

Sono a carico dell'acquirente tutte le spese contrattuali, notarili, le tasse e imposte relative al rogito vigenti al momento della stipulazione dell'atto notarile, ivi comprese le spese per parte notarile che dovessero rendersi necessarie per ricerche di qualunque tipo di Atto, c/o la Conservatoria dei registri immobiliari.

I concorrenti non aggiudicatari non potranno reclamare indennità di sorta e agli stessi sarà restituito entro 15 giorni dall'aggiudicazione il deposito cauzionale infruttifero; il verbale di aggiudicazione verrà redatto in conformità alla vigente normativa; l'aggiudicatario deve ritenersi vincolato fin dal momento di chiusura pubblica della gara, mentre tale vincolo sorge per il Comune solo al momento dell'approvazione dell'aggiudicazione salvo quanto indicato più sopra nel presente punto; nel caso che ne ricorrano i presupposti, il Comune procede, prima della stipula del contratto alla verifica dei requisiti antimafia in capo all'aggiudicatario con effetto sospensivo sull'aggiudicazione medesima.

Sono esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti nei confronti dei quali risultino negli ultimi cinque anni dichiarazioni di liquidazione coatta amministrativa, ammissione in concordato, oppure si trovino in stato di fallimento o che siano incorsi o lo siano stati negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali o nei cui confronti è pendente un procedimento per le dichiarazioni di una di tali situazioni (per i soggetti privati è dichiarata l'esclusione di coloro che sono inseriti nell'elenco dei protesti per mancato pagamento di effetti o per emissione di assegni a vuoto); o si trovano in stato di interdizione giudiziale, e legale fra cui l'incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione, e di inabilitazione.

Ai sensi dell'art. 1471 c.c. è vietata la partecipazione all'asta pubblica, sia indirettamente che per interposta persona, da parte dei pubblici amministratori.

- 8)** Trattamento dati: i dati raccolti nell'ambito della presente procedura sono esclusivamente finalizzati allo svolgimento della stessa.
- 9)** Rinvio: l'accesso agli atti da parte degli interessati è disciplinato dalla legge 241/1990 e s.m.e.i.; per quanto non previsto nel presente avviso, si applicano le norme di cui al R.D. 23.05.1924, n. 827, nonché al vigente regolamento alienazioni;
- 10)** Responsabile del procedimento: Dott. Stefano Palandri;
- 11)** Informazioni e chiarimenti: Ufficio Tecnico tel. 0187894110 - dal lunedì al venerdì dalle ore 9 alle ore 12;
- 12)** Il presente avviso integrale è affisso all'Albo pretorio online del Comune, della CCIA e nella apposita sezione dell'Amministrazione trasparente.

Brugnato, 24-02-2026

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Dott. Stefano Palandri)

Allegato:

- Schema di offerta

SCHEMA DI OFFERTA

da redigere in bollo €16,00

Al **COMUNE DI BRUGNATO**

Ufficio Tecnico

Piazza Martiri 1

19020 Brugnato (SP)

OGGETTO: alienazione nel complesso industriale/commerciale in Via delle Colonie snc

Il/La sottoscritto/a nato/a il a
..... Residente in
..... via Codice
fiscale

In possesso della piena capacità di agire, in proprio o in qualità
di della Ditta

con sede in

codice fiscale

Partita iva

OFFRE

la cifra di € (in cifra)

diconsi € (in lettere)

accettando senza eccezioni o riserve tutte le condizioni, gli effetti e le conseguenze stabilite
nell'Avviso integrale di Gara;

DICHIARA

- di aver preso conoscenza del contenuto del Bando di Gara, della Determinazione del Dirigente del Settore di indizione dell'asta e di approvazione della documentazione di gara dell'immobile da alienare e, in particolare, delle condizioni e caratteristiche in fatto e in diritto del bene da alienarsi per il quale si presenta offerta, e di accettarle tutte integralmente ed incondizionatamente;
- di accettare l'acquisto dell'immobile a corpo nello stato di fatto e diritto in cui si trova;
- di aver valutato tutti i fattori che possono influire sull'offerta, ritenendola equa ed in particolare di aver preso visione delle condizioni dell'immobile a seguito del sopralluogo effettuato;
- di accettare espressamente che, in caso di aggiudicazione, gli oneri per il frazionamento del bene e per tutti gli altri adempimenti consequenziali saranno a carico dell'aggiudicatario, e che tali oneri saranno comunque dovuti all'Amministrazione qualora, per qualsiasi ragione o causa, non intenda più stipulare il contratto di compravendita o, salvo causa di forza maggiore, non si presenti per la stipulazione di eventuale preliminare nei termini, sede e modalità comunicate.

Inoltre dichiara (ai sensi del D.P.R. 445/2000):

di non essere inserito nell'Elenco dei protesti **di cui all'art.1 Legge 12 febbraio 1955 n°77 e successive modificazioni;**

di non trovarsi in stato di fallimento o di liquidazione coatta amministrativa, o di concordato preventivo e che nei propri riguardi non vi sono neppure in corso procedimenti relativi a tali situazioni;

di non trovarsi in stato di interdizione giudiziale e legale, fra cui l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione, e di inabilitazione.

Data

Firma

.....

Per specifica conoscenza ed accettazione ex artt. 1341-1342 delle clausole ex punto 7 lettere a-b-c-d-e

Firma

.....

Allegati pena esclusione:

- **copia di un documento di identità o di riconoscimento equipollente del sottoscrittore, ex art.35 D.p.R. 445/2000.**
- **procura speciale (nel caso di offerta sottoscritta da procuratore)**