

MINISTERO AFFARI ESTERI
E DELLA COOPERAZIONE INTERNAZIONALE
AMBASCIATA D'ITALIA IN CAIRO
15, ABDEL RAHMAN FHAMY st. 11451 – GARDEN CITY – CAIRO
Tel: 27947541 – 27943194
INDIRIZZO E-MAIL: ambasciata.cairo@esteri.it
HOME PAGE: www.ambilcairo.esteri.it

AVVISO d'ASTA
per la vendita di una proprietà
dello Stato Italiano
ubicata in PORTO SAID
via XXIII luglio, n.54

3/7/2016

A) CONDIZIONI GENERALI

1. Disciplina applicabile.

La presente procedura d'asta è disciplinata dalla normativa italiana vigente in materia.

L'atto di trasferimento della proprietà a procedura di alienazione ultimata è disciplinata dal diritto egiziano.

L'Amministrazione si riserva di procedere alla vendita in presenza di una sola offerta, purché ritenuta valida, idonea e congrua, nonché di annullare, sospendere o revocare, secondo la normativa vigente, la procedura d'asta in ogni fase.

Le modalità di svolgimento e di partecipazione all'asta sono regolamentate dal presente avviso d'asta, nonché dai relativi allegati, che i partecipanti sono tenuti a conoscere preventivamente alla presentazione dell'offerta.

2. Descrizione dell'immobile:

Dati identificativi

Comune: Port Said City

Indirizzo: 54, via XXII luglio (n.46 del registro dell'Ufficio delle tasse immobiliari)
angolo tra via Salah Salam e via 23 luglio

Catasto: titolo di proprietà registrato al n. 914/2001 dell'Ufficio Immobiliare (Catasto) di Porto Said

Superficie complessiva [mq]: circa 4000

Superficie scoperta [mq]: circa 2200

Superficie coperta [mq]:

- Pianta della palazzina circa 1600 mq;
- Superficie coperta della palazzina: circa 1830 mq;
- Pianta della villa: circa 230 mq;
- Superficie coperta della villa: circa 460 mq

- a) Dalla vendita del bene è esclusa la Cappella con ingresso in via Kait Bey e una striscia di terreno limitrofa alla porzione di proprietà in vendita delle dimensioni di 3 m x 36,50 m. La planimetria allegata, che costituisce parte integrante del presente avviso d'asta (allegato A), descrive la porzione della proprietà in vendita e la sua superficie sia coperta che scoperta.
- b) La porzione immobiliare oggetto della vendita (circa 4000 metri quadrati complessivi) e la Cappella e la striscia di terreno limitrofa esclusa dalla vendita, di cui al paragrafo precedente, fanno parte dello stesso titolo di proprietà sopra indicato (registrato al n. 914/2001 dell'Ufficio Immobiliare – Catasto – di Porto Said).
- c) La vendita della porzione di proprietà si intende a corpo e non a metro quadro.

Stato occupazionale: libero

Stato manutentivo: da ristrutturare

Vincolo

L'Immobile è soggetto ai vincoli derivanti dalla legge n. 144/2006 (Law 144 of the Year 2006 Regulating the demolition of non-dilapidated building and establishments. And the preservation of Architectural Heritage), e come tale è iscritto nell'elenco degli immobili soggetti a vincoli architettonici di Porto Said al n. 119.

Visione dei luoghi

È possibile, da parte di soggetto munito di potere di rappresentanza adeguatamente documentato, prendere visione dei luoghi previo appuntamento con il Responsabile del Procedimento o con suo delegato, nel periodo compreso tra il 3/7/2016 ed il 3/8/2016, la domenica ed il mercoledì dalle ore 10:00 alle ore 14:00.

Ulteriori e più specifiche informazioni sull'immobile possono essere richieste al Responsabile del Procedimento presso l'Ambasciata d'Italia al Cairo attraverso email all'indirizzo: ambasciata.cairo@esteri.it

3. Prezzo a base d'asta.

Il prezzo posto a base d'asta è fissato in valuta Euro 12'511'824,00 (dodicimilionicinquecentoundicimilaottocentoventiquattro euro)

Sono poste a carico dell'acquirente tutte le spese accessorie al contratto.

4. Modalità di effettuazione dell'asta.

a) L'asta si svolgerà con la presentazione di offerte segrete **pari o in aumento** rispetto al prezzo posto a base d'asta.

b) Le offerte dovranno essere redatte conformemente al modello allegato (Allegato 2) al presente avviso d'asta, disponibile presso l'Ambasciata d'Italia al Cairo e sul sito internet: www.ambilcairo.esteri.it.

c) Saranno esclusi dalla gara i concorrenti che non avranno rispettato tutte le prescrizioni contenute nel presente avviso.

d) Sono ammessi a partecipare all'asta tutti coloro (persone fisiche e giuridiche, private e pubbliche) in possesso dei requisiti necessari per contrarre con la Pubblica Amministrazione italiana e che dimostreranno la propria capacità di impegnarsi per contratto, secondo la legge egiziana e secondo la propria legislazione nazionale diversa da quella egiziana.

e) L'asta, fatto salvo quanto previsto nelle condizioni generali, sarà dichiarata deserta se non sarà presentata almeno un'offerta valida.

B) MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

1. Termini di partecipazione

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati dovranno far pervenire, a pena di esclusione, l'offerta economica di cui al punto 4.b delle CONDIZIONI GENERALI, unitamente alla documentazione di seguito riportata, all'Ambasciata d'Italia in Cairo entro e non oltre le ore 12 del giorno 3/8/2016 2016 .

Tali offerte potranno essere consegnate a mano presso il sopramenzionato Ufficio dalla Domenica al Giovedì dalle ore 10 alle ore 13 (prova del deposito sarà fornita mediante il rilascio di apposita ricevuta), ovvero recapitate, ad esclusivo rischio dell'offerente, a mezzo raccomandata A/R. In ogni caso farà fede il timbro della data di ricevuta e l'orario posto dall'Ambasciata d'Italia al Cairo.

Non avrà alcun rilievo la data di spedizione della raccomandata.

L'Amministrazione è esente da qualsiasi responsabilità per il mancato o ritardato recapito o consegna del plico, qualunque sia la causa che lo abbia determinato.

2. Documentazione richiesta

I partecipanti dovranno produrre, a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

a) idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione (Allegato 1), accompagnata da copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento, da cui risulti l'assenza di alcuno dei motivi di esclusione ed in particolare:

- se **l'offerente è persona fisica**, dichiarazione di assenza di carichi penali pendenti o di condanne che comportano la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con soggetti privati e pubblici, secondo la propria legislazione nazionale e secondo la legislazione del Paese di residenza legale, se diversa da quella nazionale;
- se **l'offerente svolge attività imprenditoriale**, in forma individuale o associata, dichiarazione del legale rappresentante di assenza di pendenza di procedura fallimentare o di liquidazione a carico dell'impresa, secondo la legislazione egiziana ovvero del Paese in cui ha sede legale l'impresa se diverso dall'Egitto, e dichiarazione di assenza di carichi penali pendenti o di condanne che comportano la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con soggetti privati e pubblici a carico del medesimo rappresentante legale secondo la propria legislazione nazionale e secondo la legislazione del Paese di residenza legale, se diversa da quella nazionale;
- Visura Camerale dell'impresa non anteriore a 7 giorni dalla data di presentazione dell'offerta;
- Se l'offerente (persona fisica, giuridica, associata) non è di cittadinanza egiziana, deve espressamente dichiarare di essere a conoscenza e di accettare quanto previsto dalla legge n.230 dell'anno 1996 e successive modifiche, normativa che regola il diritto di proprietà di immobili in Egitto per gli stranieri.
- se **l'offerente è Ente pubblico**, dichiarazione del legale rappresentante di assenza di pendenza di procedure amministrative analoghe a quelle fallimentari o di liquidazione a carico dell'Ente secondo la propria legislazione nazionale;
- che l'offerente è a conoscenza e accetta incondizionatamente le indicazioni contenute nel presente bando;
- i dati relativi al proprio domicilio per ogni eventuale comunicazione;
- il soggetto che firmerà il contratto e le modalità di liquidazione del relativo corrispettivo (vedi Allegato 2).

b) offerta d'asta (Allegato 2). L'offerta deve avere una validità di 180 giorni dalla data di presentazione.

Prima della stipula del contratto preliminare di compravendita l'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere la documentazione probante relativa a quanto autocertificato nell'Allegato 1, rilasciata dagli organi competenti, anche avvalendosi della cooperazione delle autorità competenti per i soggetti stabiliti in Paesi diversi dall'Italia.

3. Non ammissibilità di offerte per procura.

Non sono ammesse offerte per procura, salvo il caso dei legali rappresentanti di persone giuridiche pubbliche e private e di società che svolgono attività imprenditoriale.

4. Garanzie.

Ciascun concorrente, per essere ammesso all'asta, dovrà presentare la documentazione in originale, attestante l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria, a garanzia dell'offerta, pari al 10 % del prezzo a base d'asta.

La garanzia potrà essere costituita con fidejussione bancaria o con polizza assicurativa. La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del Codice Civile (testo allegato al presente avviso – Allegato B), nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

La garanzia dovrà essere valida almeno un anno dalla data del suo rilascio, l'appaltante avrà la facoltà di rinnovarla senza preventiva autorizzazione dell'acquirente e la stessa non deve contenere nessuna condizione alla sua liquidazione.

Gli Enti pubblici possono attestare, nel proprio bilancio o documento analogo, la disponibilità di una somma di importo pari almeno al valore della base d'asta (euro 12511824).

5. Presentazione della documentazione di offerta.

La documentazione relativa all'offerta (documenti ed offerta) dovrà pervenire entro il termine di cui al punto B, punto 1, in apposito plico, come di seguito specificato.

Plico.

Indirizzo: Ambasciata d'Italia in Cairo - 15, Abdel Rahman Fahmy st. 11451 Garden City – Cairo, entro i termini summenzionati.

Mittente: generalità ed indirizzo del mittente, dicitura "*Asta pubblica del 3/7/2016*"¹.

Integrità plico: Il plico, per assicurarne l'integrità, dovrà essere chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura.

Buste documenti ed offerta: All'interno del plico andranno inseriti, a pena di esclusione, due buste chiuse, controfirmate sui lembi di chiusura, recanti le stesse intestazioni del plico con la dicitura, rispettivamente:

A "DOCUMENTI",

B "OFFERTA".

Busta A – DOCUMENTI. Nella busta A "DOCUMENTI" andranno inseriti, a pena di esclusione, i seguenti tre documenti:

- 1) dichiarazione sostitutiva di cui all'Allegato 1, debitamente compilata,
- 2) documentazione di cui al punto B, 4) comprovante il possesso di idonea garanzia;
- 3) copia di un documento di identità in corso di validità.

¹ Data dell'avviso d'asta

Busta B – OFFERTA. In tale busta dovrà essere inserito il modello di offerta Allegato 2. Nel ribadire che le buste A e B devono pervenire chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura si precisa che la documentazione pervenuta in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate comporterà la nullità dell'offerta.

C) MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA

1. Seduta pubblica di apertura delle offerte.

La Commissione di valutazione, nominata all'uopo dopo la scadenza del termine di presentazione delle offerte, nella sede dell'Ambasciata d'Italia al Cairo – 15, Abdel Rahman Fahmy st. 11451 Garden City – Cairo, il giorno 24/8/2016, alle ore 11, in seduta pubblica, aperta ai concorrenti che hanno presentato offerta, nonché ai soggetti muniti di apposita delega, procede all'apertura dei plichi ed esamina la documentazione allegata agli stessi.

L'aggiudicazione, fatto salvo quanto previsto nelle condizioni generali, ha luogo in favore di colui che avrà presentato la maggiore offerta ed anche quando vi fosse una sola offerta valida, purché ritenuta idonea e congrua.

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

Non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri. L'offerta dovrà essere espressa in cifre e in lettere; in caso di discordanza prevarrà l'importo più vantaggioso per lo Stato.

2. Parità di offerte pervenute. Rilanci.

Quando due o più concorrenti avanzino la stessa offerta, questi soli, ove presenti, saranno invitati, con il metodo delle offerte segrete, a formulare una nuova offerta nel corso della medesima seduta, sempreché gli stessi concordino per tale modalità. In caso di mancata contestuale presenza o di mancato accordo per la formulazione immediata di nuove offerte, gli stessi concorrenti saranno invitati a presentare una nuova offerta entro 2 giorni dalla seduta, con le stesse modalità previste per la prima offerta.

Consegnate le buste, sarà dichiarato aggiudicatario colui che risulterà il miglior offerente. Ove i concorrenti che hanno prodotto la stessa offerta non accettino di migliorare l'offerta, ovvero la nuova offerta risulti nuovamente di pari importo, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio.

3. Diritti di prelazione

La presente asta non pregiudica l'esercizio del diritto di prelazione da parte degli eventuali aventi diritto.

4. Effetti del verbale di aggiudicazione.

Il verbale di aggiudicazione non avrà gli effetti del contratto di compravendita, si dovrà, pertanto, procedere alla sottoscrizione dell'atto di compravendita con le modalità previste dalla legislazione egiziana.

5. Condizioni di vendita.

L'immobile in epigrafe viene alienato nello stato di fatto e diritto in cui si trova compresi eventuali oneri attivi e passivi, servitù continue e discontinue, apparenti e non apparenti.

L'immobile in epigrafe verrà reso disponibile entro 3 (tre) mesi dalla firma del contratto definitivo di vendita e dopo la registrazione del contratto definitivo da parte della Corte dei Conti Italiana.

6. Obblighi del compratore e dell'Amministrazione.

Il compratore s'intenderà obbligato per tutti gli effetti di ragione con la stipula dell'atto di vendita definitiva, ma gli obblighi dell'Amministrazione sono subordinati all'approvazione del contratto definitivo da parte dell'autorità italiana competente.

7. Rinuncia del compratore.

In caso di rinuncia o qualora l'aggiudicatario definitivo non dovesse presentarsi per la sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita ovvero, successivamente, del contratto definitivo entro il termine comunicato, decadrà da ogni suo diritto e subirà l'incameramento della cauzione ovvero l'escussione della polizza bancaria o assicurativa prestata e della caparra versata all'atto di sottoscrizione del contratto preliminare. In tale evenienza, l'Ambasciata d'Italia al Cairo si riserva la possibilità di valutare l'aggiudicazione del bene in favore del secondo miglior offerente o di attivare una nuova procedura.

8. Svincolo garanzie

Decorsi 10 giorni dalla seduta pubblica, ai concorrenti che non si siano resi aggiudicatari ed a coloro che non siano stati ammessi all'asta, saranno rilasciate le liberatorie per lo svincolo delle cauzioni costituite a garanzia dell'offerta.

D) INFORMAZIONI FINALI

1. Responsabile del procedimento.

Il Responsabile del procedimento è il Commissario Amministrativo, Dott. Paolo Restuccia.
Recapiti: Tel. (+20) 227947541 – 227943194 – 227943195.
Indirizzo E-Mail: ambasciata.cairo@esteri.it

2. Termini di conclusione del procedimento.

Il presente procedimento si concluderà entro sessanta giorni dalla pubblicazione del presente avviso.

3. Trattamento e conservazione dei dati.

Il trattamento dei dati pervenuti, che costituisce condizione di partecipazione all'asta, avverrà solo per le finalità di cui al presente avviso d'asta ed in conformità al Decreto Legislativo 196/2003 e alle altre disposizioni normative vigenti.

Si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza. Gli stessi dati verranno conservati agli atti dell'Ambasciata d'Italia al Cairo e dell'Amministrazione centrale per soli fini di controllo amministrativo e contabile e comunque per un tempo non superiore a quello necessario agli scopi per i quali sono stati raccolti e trattati.

4. Turbative.

Si procederà a termini dei rispettivi Codici Penali contro chiunque, con violenza o minaccia o con doni, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisse o turbasse la gara, ovvero ne allontanasse gli offerenti e contro chiunque si astenesse dal concorrere per denaro o per altra utilità a lui o ad altri data o promessa.

5. Foro competente

In caso dell'insorgere di controversie, il foro competente in via esclusiva sarà quello di Roma (Italia).

Il presente avviso d'asta è redatto e pubblicato in lingua italiana ed in lingua araba. Nel caso di discrepanza tra il testo in lingua italiana ed il testo in lingua araba farà fede esclusivamente il testo in lingua italiana.

ALLEGATO 1 (da inserire nella busta A – Documenti)

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE (ART 46 DPR 445/2000)

Il sottoscritto _____, nato a _____,
il _____
e residente in _____, Via _____, n.
cittadino _____

Consapevole delle responsabilità penali previste dal diritto italiano in materia di dichiarazioni sostitutive rese ai sensi del DPR 445/2000 ed in particolare di quanto previsto agli articoli 75 e 76:

DICHIARA

a1) di partecipare per proprio conto;

a2) per conto di Ditta Individuale _____, con sede in
_____ Via _____ n. _____,
_____, in qualità di titolare;

a3) per conto di Società di persone _____, con sede in
_____ Via _____ n. _____, in qualità di
socio/amministratore

a4) per conto di altro tipo di Ente _____, con sede in
_____, Via _____ n. _____, in qualità di
amministratore munito di poteri di rappresentanza/procuratore speciale

b) ai fini della validità dell'offerta dichiara inoltre:

(se persona fisica)

- di non essere soggetto a procedimenti penali e di non aver subito condanne che comportano la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con soggetti privati e pubblici secondo la propria legislazione nazionale e secondo la legislazione del Paese di residenza legale, se diversa da quella nazionale;

(se imprenditore in forma individuale o associata)

- che l'impresa concorrente non è soggetta a procedura fallimentare o di liquidazione secondo la legislazione egiziana ovvero del Paese in cui ha sede legale l'impresa se diverso dall'Egitto;

- in qualità di legale rappresentante dichiara di non essere soggetto a procedimenti penali e di non aver subito condanne che comportano la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con soggetti privati e pubblici secondo la propria legislazione nazionale e secondo la legislazione del Paese di residenza legale, se diversa da quella nazionale;

(se ente pubblico)

- che l'Ente che rappresenta non è soggetto a procedure amministrative analoghe a quelle fallimentari o di liquidazione secondo la propria legislazione nazionale;

c) di impegnarsi, a richiesta, a produrre idonea documentazione rilasciata da organi competenti comprovante le dichiarazioni rese;

d) di conoscere ed accettare incondizionatamente le indicazioni contenute nel presente avviso d'asta che dichiara espressamente di aver letto ed esattamente comprendere;

e) di aver prestato idonea garanzia ai sensi del presente avviso d'asta (allegare documentazione probante: fideiussione, polizza, dichiarazione)

f) di eleggere il proprio domicilio, per ogni eventuale comunicazione in

g) di essere a conoscenza che il conferimento dei propri dati costituisce condizione di partecipazione alla presente procedura e di autorizzarne il trattamento ai sensi del D.lgs 30.6.2003, n. 196;

h) di essere a conoscenza e di accettare quanto previsto dalla legge n.230 dell'anno 1996 e successive modifiche, normativa che regola il diritto di proprietà di immobili in Egitto per gli stranieri

i) Allega alla presente: 1) copia fotostatica di documento in corso di validità² e 2) documentazione attestante il possesso di idonea garanzia di cui al punto e).

Data

Il Dichiarante³

² Ai sensi dell'art. 38, D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000, la dichiarazione è sottoscritta dall'interessato ed inviata insieme alla fotocopia di un documento di identità del dichiarante in corso di validità.

³ Nome, Cognome, qualifica e Timbro ufficiale, se imprenditore in forma individuale o associata, o Ente pubblico

ALLEGATO 2 (da inserire nella busta B – Offerta)

OFFERTA D'ASTA

All'Ambasciata d'Italia al Cairo

Oggetto: Offerta per l'acquisto della porzione della proprietà ubicata al numero civico 54, via XXII luglio in Porto Said (n.46 del registro dell'Ufficio delle tasse immobiliari di Porto Said) come descritta al punto 2 delle Condizioni generali dell'avviso d'asta pubblicato in data 3/7/2016

Il sottoscritto
nato a (Prov.) il
cittadino
residente in, Via n.
.....
e domiciliato in, Vian.
.....

CHIEDE

di essere ammesso a partecipare alla gara per la vendita del bene
a tal fine si impegna ad acquistare il bene
al prezzo di (in cifre)

..... (in lettere).....

DICHIARA

- di aver preso visione delle condizioni generali riportate nel sopra citato avviso d'asta;
- di essere pienamente consapevole che la vendita della porzione di proprietà viene fatta a corpo e **non** a metro quadro e che le superfici indicate al punto 2 delle Condizioni generali dell'avviso d'asta del 3/7/2016 hanno carattere puramente indicativo;
- che verserà il prezzo di acquisto dell'immobile presso un conto corrente in euro indicato dall'Ambasciata d'Italia al Cairo secondo le seguenti modalità:
 - 1^ tranche pari al 50% del prezzo all'atto della firma del contratto preliminare
 - 2^ tranche pari al 40% del prezzo all'atto della firma del contratto definitivo
 - Saldo del 10% all'atto della firma del verbale di consegna della proprietà, a seguito del quale l'Ambasciata d'Italia provvederà entro 10 giorni allo svincolo della cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta pari al 10% del prezzo a base d'asta.
- di impegnarsi a pagare le spese accessorie (rogito notarile, imposte, bolli, ecc.)
- di impegnarsi a pagare le spese dell'Avvocato di fiducia dell'Ambasciata il cui onorario ammonta al 1% del prezzo di vendita

Data

.....

Firma

.....

ALLEGATO B

Art. 1957 del codice civile italiano.

Scadenza dell'obbligazione principale:

Il fideiussore rimane obbligato anche dopo la scadenza dell'obbligazione principale, purché il creditore entro sei mesi abbia proposto le sue istanze contro il debitore e le abbia con diligenza continuate.

La disposizione si applica anche al caso in cui il fideiussore ha espressamente limitato la sua fideiussione allo stesso termine dell'obbligazione principale.

In questo caso, però, l'istanza contro il debitore deve essere proposta entro due mesi.

L'istanza proposta contro il debitore interrompe la prescrizione anche nei confronti del fideiussore.