



Oggetto: Trasmissione atti per la pubblicazione.

Al Responsabile Servizio affari generali

S E D E

Si trasmette in allegato l'Avviso pubblico, con tutti i relativi documenti, da pubblicare sul sito web istituzionale dell'ATER di Frosinone all'indirizzo internet istituzionale nella sezione Bandi: www.ater.frosinone.it
in albo pretorio: <https://www.portaleargo.it/albopretorioPF3/frontend/atti.xhtml?codcli=EP21251>
In trasparenza: <https://aterfrosinone.portaletrasparenza.net/it>
e da inviare all'Albo pretorio del Comune di Veroli e per estratto, sul BURL della Regione Lazio.

Allegati:

- Avviso pubblico;
- Allegato 1 Istanza partecipazione acquisto immobile in Veroli;
- Allegato 2-Offerta economica acquisto immobile in Veroli.
- Stima Agenzia Territorio per immobile in Veroli.

Cordiali saluti.

Il Responsabile Ufficio N.C./Recupero
Per. Ind. Sandro GRUSSU

Il Dirigente Area Tecnica
Ing. Luca GEMMA



L'Azienda Territoriale Edilizia Residenziale della Provincia di Frosinone

INDÍCE

un'asta pubblica per la vendita di un immobile di proprietà, adibito a civile abitazione sito in Veroli Piazza Diamante n. 13 denominato "Palazzo Diamanti" disposta con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione dell'Azienda n. 9 del 20.01.2023.

Art. 1 AMMINISTRAZIONE CEDENTE

Denominazione: L'Azienda Territoriale Edilizia Residenziale della Provincia di Frosinone (di seguito, per brevità, anche A.T.E.R. Frosinone)

Sede legale: Piazzale Europa, 1 03100 Frosinone

partita IVA: 00105380604

Sito internet istituzionale: www.ater.frosinone.it

in albo pretorio: <https://www.portaleargo.it/albopretorioPF3/frontend/atti.xhtml?codcli=EP21251>

In trasparenza: <https://aterfrosinone.portaletrasparenza.net/it>

Art. 2 PROCEDURA DI GARA

Asta pubblica per mezzo di offerte segrete in aumento da confrontarsi col prezzo base indicato nel presente bando, ai sensi degli artt. 73, comma 1, lett. c) e 76 del R.D. n. 827/1924 e s.m.i.

Art. 3 OGGETTO DELL'ASTA

La presente procedura ha per oggetto, alle condizioni di cui al presente bando e ai suoi allegati, l'alienazione dell'immobile, adibito a civile abitazione sito in Veroli Piazza Diamanti, 13. Il predetto immobile viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libero da persone e cose, con tutti i diritti e gli oneri che ne derivano.

Qui di seguito si riporta una migliore e completa descrizione dell'immobile oggetto di alienazione:

L'edificio è ubicato nella parte più alta del Centro Storico della Città, in uno dei borghi medievali più caratteristici: il Rione S. Angelo.

In particolare esso affaccia con metà del lato più lungo rivolto a est, su uno spiazzo artificiale ottenuto dalla demolizione di fabbricati fatiscenti.

Per quanto riguarda gli altri lati, confina a nord con il Vicolo Tor di Lotte; a ovest un ampio giardino su due livelli, di pertinenza dell'edificio stesso, lo divide da abitazioni private collocate ad una distanza di circa 25/30 metri e poste ad una quota più alta, raccordate ad esso tramite una serie di piccoli terrazzamenti.

Dal lato su dove si apre il portone principale d'ingresso (uno secondario affaccia sul lato opposto ed è direttamente prospiciente al Vicolo del deserto, ortogonale a Via Tor di Lotte) l'edificio affaccia su Piazzetta Diamanti, uno slargo in leggera pendenza derivante dall'innesto della Via pacifica con lo spiazzo artificiale sopra le mura.

L'accessibilità dell'edificio è garantita pedonalmente dalla rete dei vicoli che lo delimita per tre lati (nord ed est: Via Tor di Lotte, fronte sud: Via Pacifica) ed inoltre dalla rete comunale carrabile (Via Scaccia Scarafoni) raggiungibile tramite una breve scala in ferro.

L'edificio è individuato catastalmente al Foglio 110 (Mappa Urbana) particelle 899, 900, 901 ed altre.

L'immobile è costituito da un antico palazzetto, con giardino, edificato nel 1700 dalla nobile famiglia verolana "Diamanti" che lo donò alla metà del secolo scorso alle Suore della Carità che costituirono l'Istituto I.P.A.B. "Orfanatrofio Filonardi" con l'intento di adibirlo ad asilo per l'infanzia ed a seguito della sua liquidazione è passato in proprietà al Comune di Veroli.

L'ATER ha acquistato dal Comune di Veroli, con atto di compravendita del 22.06.2012 rep. 1697, registrato a Frosinone il 28.06.2012 al n. 359 serie 1, l'immobile sito in Piazza Diamanti per la realizzazione di n. 7 alloggi di ERP e una bottega artigiana, per un importo di € 369.000,00 così come stimato dall'Agenzia del Territorio di Frosinone in data 28.12.2012 prot. 6818.

L'edificio si sviluppa su quattro livelli complessivi, con struttura portante in muratura, copertura a terrazzo in parte praticabile.

L'Azienda in data 29.07.2016 prot. n. 10729, agli atti del Comune di Veroli in data 01.08.2016, ha trasmesso il progetto definitivo, inerente il recupero dell'immobile per la realizzazione di n. 7 alloggi di varie pezzature e una bottega artigiana, per il rilascio del prescritto parere, ai sensi dell'art. 146, comma 2, e art. 159 del D.lgs. 22.01.2004 n. 42, da parte della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone Latina e Rieti;

La Soprintendenza in data 08.02.2017 prot. n. 1656, agli atti in data 17.02.2017 prot. n. 2034, ha espresso parere positivo all'approvazione del progetto per il consolidamento e recupero del fabbricato sito in Veroli Piazza Diamanti, 13;

L'Azienda in data 18.01.2017, tramite la piattaforma OpenGenio, ha trasmesso il progetto dell'intervento alla competente Direzione Regionale Infrastrutture Politiche Abitative, Area Genio Civile Lazio Sud Ufficio Genio Civile di Frosinone per l'autorizzazione sismica ai sensi degli artt. 93 e 94 del D.P.R. n. 380/01 e dell'art. 3 del Regolamento Regionale n. 14/2016;

Il Genio Civile di Frosinone, tramite pec del 23.05.2017, ha provveduto al rilascio dell'autorizzazione sismica per l'inizio dei lavori ai sensi del D.P.R. 380/01 artt. 93-94, posizione n. 51693 protocollo n° 2017-0000222507 del 23.05.2017.

Il Comitato Tecnico nella seduta n. 707 del 27.07.2017 ha espresso parere favorevole all'approvazione del progetto definitivo e Q.T.E. n. 1 dell'intervento in essere.

L'ATER ha approvato con Determina dirigenziale n. 24T-R del 05.10.2017 il progetto definitivo dell'intervento per il recupero edilizio del fabbricato, per la realizzazione di n. 7 alloggi e una bottega artigiana.

La Relazione di stima redatta dall'Agenzia delle Entrate è disponibile sul sito dell'ATER, all'indirizzo internet istituzionale nella sezione Bandi.: www.ater.frosinone.it

in albo pretorio: <https://www.portaleargo.it/albopretorioPF3/frontend/atti.xhtml?codcli=EP21251>

In trasparenza: <https://aterfrosinone.portaletrasparenza.net/it>

Art. 4 IMPORTO A BASE D'ASTA

Il prezzo a base d'asta, determinato sulla scorta della perizia di stima innanzi citata, è fissato in **Euro: 369.000,00 (trecentosessantanovemila/00)**.

Il presente Bando costituisce invito ad offrire e non offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

Art. 5 SOPRALLUOGHI

I sopralluoghi per visionare l'immobile oggetto della vendita, potranno essere effettuati previo appuntamento. A tal fine è necessario inviare una richiesta scritta, a firma dell'interessato/legale rappresentante via mail al seguente indirizzo: sandro.grussu@ater.frosinone.it

Le richieste di appuntamento per sopralluogo dovranno pervenire **entro le ore 12:00 del giorno 20.02.2023**.

La richiesta di sopralluogo dovrà indicare:

- dati del soggetto richiedente
- recapito telefonico, fax e indirizzo e-mail.

Art. 6

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- a) Non sono accettate offerte al ribasso rispetto al prezzo posto a base d'asta.
- b) Sono ammesse esclusivamente offerte pari o superiori alla base d'asta.
- c) L'offerta presentata è vincolante e irrevocabile per il periodo di 180 giorni decorrenti dal termine ultimo di scadenza per la presentazione dell'offerta.
- d) Non saranno, comunque, ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o incomplete.
- e) Tutte le spese inerenti e conseguenti al contratto, comprese le spese notarili, accessorie, le imposte di registro e di bollo e quant'altro saranno interamente poste a carico dell'acquirente.
- f) LATER di Frosinone si riserva in ogni caso la facoltà, a suo insindacabile giudizio, di non addivenire alla vendita senza che possa essere avanzata alcuna pretesa o responsabilità nei propri confronti. In tal caso gli offerenti non potranno vantare alcun diritto per danni comunque conseguenti al presente bando.

Art. 7

SOGGETTI AMMESSI ALL'ASTA

Possono partecipare all'asta gli enti pubblici, gli enti privati con personalità giuridica, le società, le imprese individuali o le persone fisiche.

I predetti soggetti devono essere in possesso dei requisiti di cui al successivo articolo 8 del presente bando, tutti da attestarsi con la dichiarazione da rendersi ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/2000 (allegato "A").

Oltre a possedere i requisiti previsti nel presente documento, i soggetti che intendono partecipare all'asta si dovranno trovare, altresì, nelle condizioni atte a contrattare con la Pubblica Amministrazione previste dalle vigenti disposizioni di legge.

Art. 8

REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Potranno presentare offerta i soggetti interessati, così come individuati nel precedente art. 7, che alla data di scadenza del termine utile fissato dal presente bando, siano in possesso dei seguenti requisiti:

- a) che siano in possesso della piena capacità di agire, che non si trovino in stato di inabilitazione, interdizione giudiziale o legale e nei cui confronti non sussistono procedimenti in corso relativamente a tali stati;
- b) che non si trovino in stato di fallimento, di liquidazione coatta o di concordato preventivo, salvo il caso di concordato con continuità aziendale, e nei cui confronti non sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una delle suddette situazioni;
- c) che non si trovino nelle condizioni di cui all'art. 9, comma 2, lett. c), del D. Lgs. n. 231/2001;
- d) che non abbiano a proprio carico procedimenti in corso per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 6 del D. Lgs. n. 159/2011 e nei cui confronti non sussista alcuno dei divieti previsti dall'art. 67 del D. Lgs. n. 159/2011;
- e) il cui rappresentante legale, gli amministratori muniti di legale rappresentanza (o la persona fisica offerente) non abbiano a proprio carico sentenze definitive di condanna passate in giudicato, ovvero sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 c.p.p., ovvero altri provvedimenti conseguenti a violazioni di leggi penali per gravi reati, ai sensi dell'art. 80, comma 1 del D. Lgs. n. 50/2016;
- f) che non si trovino in stato di incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi delle vigenti normative e, in caso di impresa, i cui amministratori muniti del potere di legale rappresentanza siano in possesso della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- g) che non abbiano reso false dichiarazioni, nell'anno antecedente alla data di pubblicazione del presente bando, in merito ai requisiti e alle condizioni rilevanti per la partecipazione alle procedure di pubblico incanto;
- h) che non si trovino, rispetto a un altro partecipante all'asta, in una situazione di controllo di cui all'art. 2359 c.c. o in una qualsiasi altra relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporti che le offerte sono imputabili a un unico centro decisionale.

Inoltre, qualora si tratti di imprese, queste devono risultare regolarmente iscritte nel Registro delle Imprese, istituito

presso le Camere di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura, in regola con il versamento del diritto annuale, ovvero iscritte in analogo Registro dello Stato in cui sono stabilite. Infine, nel caso di persone giuridiche diverse dalle imprese, queste devono risultare iscritte nel relativo Registro istituito presso le Prefetture.

Gli offerenti dovranno attestare di trovarsi nella condizione di ammissibilità all'asta mediante dichiarazione resa ai sensi del D.P.R. 445/2000 e s.m.i.

Le attestazioni in argomento devono essere redatte utilizzando lo schema di cui all'allegato "A" del presente bando.

L'ATER ne verificherà la veridicità con le modalità di cui all'art. 71 del citato D.P.R. 445/2000. Il rilascio di dichiarazioni mendaci è punito, a norma dell'art. 76 del medesimo decreto, ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia.

L'Amministrazione procederà all'esclusione del partecipante in qualunque momento della procedura, qualora risulti che il soggetto, a causa di atti compiuti od omessi prima o nel corso della medesima, sia privo dei requisiti prescritti dal presente articolo.

Art. 9 GARANZIE

A garanzia delle obbligazioni derivanti dalla presentazione dell'offerta e dell'aggiudicazione, ivi compresi la stipula del contratto e il pagamento del prezzo per la vendita, coloro che intendono partecipare all'asta dovranno costituire un deposito cauzionale pari al 5% dell'importo a base d'asta. Tale fidejussione, a scelta dell'offerente, può essere bancaria o assicurativa o rilasciata da intermediari iscritti nell'albo di cui al D. Lgs. 385/1993 e deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione dell'obbligato principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 c.c., nonché l'operatività della garanzia medesima entro giorni 15, a semplice richiesta scritta della Camera.

La polizza fidejussoria dovrà essere inserita nella busta "A" contenente la documentazione amministrativa, così come meglio precisato nel successivo art. 11.

La cauzione verrà restituita ai partecipanti non aggiudicatari entro 30 giorni dalla stipula del contratto e, in ogni caso, entro il termine di irrevocabilità dell'offerta (180 giorni).

Al soggetto aggiudicatario, la polizza fidejussoria presentata in sede di offerta sarà restituita al momento della sottoscrizione del contratto di vendita, previo rilascio della quietanza per il versamento, per intero, del prezzo offerto, senza il riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese.

La mancata produzione della garanzia sarà causa di esclusione dalla gara.

Art. 10 TERMINE DI SCADENZA PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per partecipare all'asta, i soggetti interessati devono presentare, a pena di esclusione, la documentazione indicata nel presente avviso, entro il termine perentorio delle **ore 12:00** del giorno **06.02.2023**.

Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine di scadenza, anche per cause indipendenti dalla volontà del concorrente e spediti prima del termine medesimo. Ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro dell'Ufficio postale accettante. Tali plichi non verranno aperti e saranno considerati come non consegnati.

Art. 11 MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta, redatta in lingua italiana, corredata di tutta la documentazione richiesta, così come indicato nel presente bando, deve essere consegnata entro il termine perentorio di cui al precedente art. 10 in forma di unico plico, il quale dovrà contenere a sua volta a pena di esclusione:

- una busta chiusa e sigillata sui lembi di chiusura, riportante all'esterno la dicitura "**Busta A - Documentazione Amministrativa**", oltre l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente e l'oggetto dell'asta;
- una busta chiusa e sigillata sui lembi di chiusura, riportante all'esterno la dicitura "**Busta B - Offerta economica**", oltre l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente e l'oggetto dell'asta;

Il plico dovrà pervenire all'ATER di Frosinone – Area Direzione Generale Piazzale Europa, 1 03100 Frosinone, a mezzo

raccomandata con avviso di ricevimento o mediante corrieri privati o agenzie di recapito debitamente autorizzati, ovvero consegnato a mano da un incaricato dei soggetti concorrenti. Soltanto in tale ultimo caso verrà rilasciata apposita ricevuta con indicazione della data e dell'ora di consegna. Il recapito a mano può essere effettuato nei giorni feriali dal lunedì al venerdì dalle ore 09.00 alle ore 12.30, fino al termine tassativo indicato nel precedente articolo.

Il plico, predisposto con materiale non trasparente o comunque tale da rendere impossibile la visione anche parziale del proprio contenuto, dovrà pervenire chiuso e sigillato con nastro adesivo antistrappo o altri strumenti equivalenti, idonei a garantire la sicurezza contro eventuali manomissioni, ed essere controfirmato sui lembi di chiusura da un rappresentante dell'offerente.

Inoltre, al fine di identificare la provenienza del plico, quest'ultimo dovrà recare esternamente l'indicazione del mittente, con la denominazione o ragione sociale (cognome e nome in caso di persona fisica), l'indirizzo completo, il numero di telefono, l'indirizzo e-mail e/o l'indirizzo PEC, oltre la seguente dicitura:

"Offerta per asta pubblica per la vendita di un immobile dell'ATER di Frosinone sito in Veroli".

Si fa presente che, qualora il plico fosse sprovvisto della suddetta dicitura, sarà trattato dagli Uffici dell'ATER preposti alla stregua della corrispondenza ordinaria e, pertanto, l'Amministrazione declina ogni responsabilità al riguardo.

Contenuto della busta "A" – Documentazione amministrativa

La busta "A" recante all'esterno la dicitura "Documentazione amministrativa", dovrà contenere al suo interno:

- a) Istanza di partecipazione, resa utilizzando il modello di cui all'Allegato "A", corredato di copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità, con la quale il legale rappresentante del soggetto concorrente o la persona fisica offerente, assumendosene la piena responsabilità, attesta: di essere in possesso della piena capacità di agire, di non trovarsi in stato di inabilitazione, interdizione giudiziale o legale e che non sussistono a proprio carico procedimenti in corso relativamente a tali stati;
- b) di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta o di concordato preventivo, salvo il caso di concordato con continuità aziendale, e che non è in corso alcun procedimento per la dichiarazione di una delle suddette situazioni;
- c) di non trovarsi nelle condizioni di cui all'art. 9, comma 2, lett. c), del D. Lgs. n. 231/2001;
- d) di non avere a proprio carico procedimenti in corso per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 6 del D. Lgs. n. 159 del 2011 e che non sussiste a proprio carico alcuno dei divieti previsti dall'art. 67 del D. Lgs. n. 159/2011;
- e) che non sussistono a carico del rappresentante legale, degli amministratori muniti di legale rappresentanza (o a carico della persona fisica offerente) sentenze definitive di condanna passate in giudicato, ovvero sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 c.p.p., ovvero altri provvedimenti conseguenti a violazioni di leggi penali per gravi reati, ai sensi dell'art. 80, comma 1 del D. Lgs. n. 50/2016;
- f) di non trovarsi in stato di incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi delle vigenti normative e, in caso di impresa, che gli amministratori muniti del potere di legale rappresentanza sono in possesso della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- g) di non avere reso false dichiarazioni nell'anno antecedente alla data di pubblicazione del presente bando, in merito ai requisiti e alle condizioni rilevanti per la partecipazione alle procedure di pubblico incanto;
- h) di non trovarsi, rispetto a un altro partecipante all'asta, in una situazione di controllo di cui all'art. 2359 c.c. o in una qualsiasi altra relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporti che le offerte sono imputabili a un unico centro decisionale;
- i) di aver preso visione del bando d'asta e di accettare tutte le disposizioni, condizioni, prescrizioni e modalità contenute nello stesso bando e nei suoi allegati, senza alcuna riserva, anche così come integrati da eventuali chiarimenti pubblicati sul sito web dell'ATER di Frosinone;
- j) di aver preso conoscenza dell'immobile oggetto dell'offerta, delle condizioni di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova e di volerlo acquistare senza alcuna riserva;
- k) di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, a corrispondere l'intero prezzo offerto entro e non oltre la stipulazione del contratto, e ad assumere tutte le spese relative all'atto di compravendita così come previsto dalla legge e dal presente bando all'art. 6, lettera e);
- l) di essere a conoscenza che l'offerta presentata in sede di gara è irrevocabile per il periodo di 180 giorni decorrenti dal termine ultimo di scadenza per la presentazione dell'offerta;
- m) di essere informato, ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 30.06.2003 n. 196, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la dichiarazione viene resa.

Nel caso di partecipazione alla gara a mezzo procuratore, all'istanza di partecipazione va allegata, a pena di esclusione

dalla gara, in originale o in copia conforme all'originale, la relativa procura speciale. Non sono ammessi mandati con procura generale. Al modello sottoscritto deve essere allegata copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.

Documento attestante il deposito cauzionale e, in particolare, fideiussione bancaria o assicurativa, ovvero fideiussione rilasciata da intermediari finanziari abilitati al rilascio di garanzie ai sensi del D. Lgs. 1 settembre 1993, n. 385.

La mancata produzione della documentazione attestante il deposito cauzionale sarà causa di esclusione dalla gara

Contenuto della busta "B" – Offerta economica

La busta "B", recante all'esterno la dicitura "Offerta economica", dovrà contenere al suo interno:

il modello "Offerta economica", redatto in competente bollo (€ 16,00) in conformità all'Allegato B, compilato integralmente in ogni sua parte.

Il modello deve essere sottoscritto dal legale rappresentante dell'offerente o altro soggetto munito dei poteri di rappresentanza. Al modello deve essere allegata copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.

Nel caso di partecipazione alla gara a mezzo procuratore, al modello "Offerta economica" va allegata, a pena esclusione dalla gara, in originale o in copia conforme all'originale, la relativa procura speciale, e la copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.

Si precisa che la mancata separazione dell'offerta economica dalla documentazione amministrativa, ovvero l'inserimento di elementi concernenti il prezzo in documenti non contenuti nella busta dedicata all'offerta economica, costituirà causa di esclusione dell'offerta. Si precisa altresì che non saranno ammesse e verranno pertanto escluse le offerte plurime, condizionate, alternative o espresse in diminuzione rispetto all'importo a base di gara.

Art. 12

CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE E MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

La vendita sarà effettuata con il metodo del pubblico incanto ai sensi dell'art. 73, comma 1, lett. c) e dell'art. 76 del R.D. 23.05.1924 n. 827, per mezzo di offerte segrete pari o in aumento rispetto al prezzo a base d'asta indicato nel presente bando.

Dello svolgimento e dell'esito dell'asta verrà redatto apposito verbale.

Sono ammessi alla seduta pubblica gli offerenti o loro procuratori, i legali rappresentanti delle società partecipanti o, in alternativa, persone munite di specifica delega conferita dai rispettivi rappresentanti legali, ovvero le persone fisiche che abbiano fatto richiesta di partecipare all'asta.

Il giorno 01.03.2023 alle ore 11:00, in seduta pubblica, che si terrà presso gli uffici dell'ATER della Provincia di Frosinone, il Presidente della Commissione di gara, appositamente nominata, constatata la regolarità formale dei plichi pervenuti rispetto a quanto stabilito nel presente bando e la loro integrità, procederà alla verifica della documentazione presentata, all'ammissione dei concorrenti e alla successiva apertura delle buste contenenti le offerte.

Lo stesso procederà, quindi, alla pubblica lettura delle offerte economiche, indicando quella con il prezzo più alto rispetto alla base d'asta ovvero, in assenza, quella/e uguali al detto prezzo.

Nel caso di parità tra due o più offerte, che risultassero essere anche le offerte più alte, si inviteranno i concorrenti che hanno proposto il medesimo prezzo migliore a formulare un'ulteriore offerta migliorativa, così come stabilito dall'art. 77 del R.D. n. 827/1924. In caso di ulteriore parità, si procederà allo stesso modo fino a ottenere il prezzo più elevato.

Nel caso non venissero presentate offerte migliorative, si procederà estraendo a sorte tra i pari e migliori offerenti.

La suddetta procedura sarà espletata nel corso della stessa seduta pubblica, ovvero, qualora il Presidente del seggio di gara lo ritenga opportuno e ne ravvisi la necessità, egli aggiornerà la seduta ad altra data, dandone congruo preavviso ai concorrenti interessati.

L'ATER si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione anche nel caso sia presentata una sola offerta ritenuta valida.

Se, entro il termine indicato nel presente documento, non pervengono offerte o se quelle pervenute risultano inammissibili o comunque affette da vizi che ne hanno determinato l'esclusione, l'asta viene dichiarata deserta.

Eventuali offerte inferiori al prezzo a base d'asta non saranno considerate valide e, pertanto, saranno automaticamente escluse dalla gara.

L'aggiudicazione ha effetti obbligatori e vincolanti per l'aggiudicatario mentre per l'ATER di Frosinone gli obblighi sono

subordinati alla positiva verifica dei requisiti necessari alla stipula del contratto di vendita.

L'ATER, inoltre, si riserva la facoltà di sospendere o revocare la procedura e/o di non procedere alla vendita, a suo insindacabile giudizio, senza conseguenza alcuna nei suoi confronti.

L'aggiudicazione sarà disposta con provvedimento del Direttore Generale dell'Azienda, che diverrà efficace all'esito dei controlli sulla veridicità delle dichiarazioni rese.

Art. 13

LINGUA UTILIZZABILE PER LE OFFERTE

Tutti i documenti presentati devono essere redatti in lingua italiana o corredati di traduzione giurata.

Art. 14

TUTELA DATI PERSONALI

Per quanto concerne la tutela dei dati sensibili di cui ai D. Lgs n. 196/2003, si specifica che il titolare del trattamento dei dati è l'ATER della Provincia di Frosinone, che opererà secondo quanto previsto citato decreto legislativo, mentre il responsabile del trattamento è il Direttore Generale dell'Azienda.

La raccolta dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare all'asta pubblica. L'eventuale rifiuto di fornire i dati richiesti costituirà motivo di esclusione dalla gara. Il trattamento dei dati verrà attuato in modo da garantirne sicurezza e riservatezza, mediante strumentazione manuale e informatica idonea. La loro conservazione avverrà tramite archivi cartacei e informatici, a norma delle vigenti disposizioni.

Con la partecipazione alla presente procedura i concorrenti acconsentono automaticamente al trattamento dei dati trasmessi.

Art. 15

ALTRE INFORMAZIONI E DISPOSIZIONI

Gli offerenti non aggiudicatari non potranno reclamare indennità di sorta.

L'ATER di Frosinone, in qualunque momento, anche prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, e a proprio autonomo e insindacabile giudizio, si riserva la facoltà di sospendere o revocare la presente procedura, senza che per ciò gli interessati all'acquisto possano avanzare o esercitare nei suoi confronti pretese di alcun genere, neppure a titolo risarcitorio. Delle circostanze di cui sopra sarà data tempestiva informazione, tramite pubblicazione sul sito istituzionale, e qualora la revoca intervenga prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sarà cura dell'Azienda restituire, a proprie spese, le buste nello stato di fatto in cui sono pervenute.

L'offerta presentata in sede di gara è immediatamente impegnativa per l'aggiudicatario, mentre l'ATER rimarrà vincolata solo al momento della stipulazione del rogito.

L'aggiudicazione non costituisce pertanto accettazione di proposta contrattuale né, quindi, perfezionamento di negozio giuridico.

Per ogni controversia che dovesse insorgere con l'aggiudicatario in relazione all'alienazione, è competente il Foro di Frosinone.

Per tutto quanto non previsto dal presente bando si rinvia alle vigenti disposizioni di legge.

I concorrenti con la semplice partecipazione accettano incondizionatamente tutte le disposizioni di cui al presente bando.

Art. 16

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL CORRISPETTIVO DI VENDITA

L'aggiudicatario deve provvedere, entro la data di stipulazione del contratto, al versamento in un'unica soluzione dell'intero prezzo di vendita a mezzo bonifico bancario, con le modalità che verranno indicate dall'ATER al momento della comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione.

L'omesso o incompleto versamento entro il suddetto termine determinerà l'incameramento della cauzione da parte dell'ATER e la decadenza da ogni diritto conseguente l'aggiudicazione, impregiudicato il diritto al risarcimento di tutti i danni.

Art. 17
STIPULAZIONE DEL CONTRATTO DI VENDITA

L'ATER comunicherà per iscritto all'aggiudicatario la data entro la quale dovrà avere luogo la stipulazione del contratto.

L'aggiudicatario sarà contestualmente invitato a indicare, entro il termine di 5 giorni dalla data di ricezione della predetta comunicazione, il nome del Notaio o l'Istituto di Credito presso il quale intenda effettuare la stipulazione del contratto di vendita.

Qualora l'aggiudicatario non provveda nel termine di cui sopra, vi provvederà direttamente l'ATER, dandone tempestiva comunicazione per iscritto all'aggiudicatario.

La mancata e non giustificata presentazione dell'aggiudicatario alla firma contrattuale comporta per l'aggiudicatario la decadenza dall'acquisto, con conseguente violazione dei doveri di responsabilità precontrattuale in capo all'acquirente e il diritto per l'ATER di incameramento della garanzia di cui all'art. 9, salvo azione di risarcimento del maggior danno.

In tale ipotesi, l'ATER si riserva altresì di scorrere la relativa graduatoria e di aggiudicare al secondo miglior offerente.

Tutte le spese contrattuali, ivi comprese le spese notarili e le imposte, saranno integralmente a carico dell'aggiudicatario.

Art. 18
PUBBLICAZIONE

Il presente bando è pubblicato, per estratto, sul BURL della Regione Lazio, insieme con gli allegati e tutti gli atti di gara, sul sito web istituzionale dell'ATER di Frosinone all'indirizzo internet istituzionale nella sezione Bandi: www.ater.frosinone.it

in albo pretorio: <https://www.portaleargo.it/albopretorioPF3/frontend/atti.xhtml?codcli=EP21251>

In trasparenza: <https://aterfrosinone.portaletrasparenza.net/it>

e all'Albo pretorio del Comune di Veroli.

Art. 19
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Responsabile del Procedimento è il Responsabile dell'Ufficio N.C. e Recupero Per. Ind. Sandro GRUSSU c/o ATER di Frosinone – Piazzale Europa, 1 – 03100 Frosinone - Tel. 0775/259214 – 3492223886 – E-mail: sandro.grussu@ater.frosinone.it

Il presente avviso ha carattere meramente esplorativo e le offerte non vincolano l'Amministrazione.

Si dispone la pubblicazione del presente Avviso all'Albo del Comune di Veroli, all'Albo dell'ATER di Frosinone, all'Albo della Confservizi Lazio e su un quotidiano a carattere regionale.

Frosinone, 30 gennaio 2023

Il Direttore Generale
Avv. Massimo SERAFINI



ISTANZA DI PARTECIPAZIONE E DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA, RESA AI SENSI DEGLI ARTT. N. 46 E 47 DEL D.P.R. N. 445/2000, BANDO D'ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI UN IMMOBILE DI PROPRIETA' DELL'AZIENDA TERRITORIALE EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI FROSINONE SITO IN VEROLI PIAZZA DIAMANTI N. 13.

SPETT.LE ATER DELLA PROVINCIA DI FROSINONE
PIAZZALE EUROPA, 1
03100 FROSINONE

Il/la sottoscritto/a

.....
nato/a aProv. (.....) il/...../ residente a
.....

Prov.Via.....n. C.F.

Ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, consapevole della responsabilità penale prevista in caso di dichiarazioni mendaci e di formazione od uso di atti falsi,

DICHIARA SOTTO LA PROPRIA RESPONSABILITA' DI PARTECIPARE ALL'ASTA DI CUI ALL'OGGETTO

- per conto e nell'interesse proprio
- in qualità di titolare e/o legale rappresentante della società/impresa/altro (associazione, fondazione ecc.)....., con sede legale in.....Via.....n..... C.F./P.I.....iscritta al Registro Imprese dinumero
- in qualità di procuratore speciale di.....

(specificare i dati della persona fisica o giuridica – sede, P. IVA, C.F., numero iscrizione al Registro Imprese – e allegare la procura speciale

DICHIARA

di voler presentare offerta per l'acquisto di un immobile sito in Veroli Piazza Diamanti, 13

DICHIARA INOLTRE

1. di aver preso conoscenza e di accettare integralmente, senza riserva alcuna, tutte le condizioni e prescrizioni riportate nel bando di gara, nel disciplinare e nei suoi allegati;
2. di avere perfetta conoscenza delle norme generali e particolari che regolano la vendita cui la presente gara è finalizzata, nonché delle circostanze generali e particolari che possono aver influito sulla quantificazione dell'offerta presentata;

3. di aver preso conoscenza dell'immobile oggetto dell'offerta, delle condizioni di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova e di volerlo acquistare senza riserva alcuna;
 4. che l'offerta presentata è valida e irrevocabile fino a 180 giorni dalla data della sua presentazione;
 5. che, in caso di aggiudicazione, si impegna a corrispondere il prezzo offerto in sede di gara nei tempi e con le modalità che saranno comunicate dall'ATER di Frosinone;
 6. di assumere, in caso di aggiudicazione, tutti gli oneri notarili e le spese riguardanti le imposte e tasse relative all'atto di compravendita;
 7. di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 13 del D. Lgs. 196/2003, che i dati dichiarati e riportati nei documenti presentati dall'offerente saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa;
 8. di possedere la piena e completa capacità di agire;
 9. di non trovarsi in stato di liquidazione coatta, fallimento, concordato preventivo né essere sottoposto a qualsiasi altra procedura che denoti lo stato di insolvenza e che nei propri riguardi non è in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
 10. che non è pendente procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 3 della L. n. 1423/1956, o di una delle cause ostative previste dall'art. 10 della L. n. 575/1965 ai sensi dell'art. 38, comma 1 lett. b) del D. Lgs. n. 163/2006;
- che nei propri confronti non è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lett. c) del D. Lgs. n. 231/2001 o altra sanzione o misura cautelare che comporta l'incapacità o il divieto, anche temporanei, di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

COMUNICA

che il domicilio eletto per l'inoltro delle comunicazioni inerenti la procedura in oggetto è il seguente:

Città Indirizzo CAP

Fax..... Telefono.....

Indirizzo e-mail

PEC (se in possesso)

Allega copia fotostatica, non autenticata, di un documento d'identità del soggetto sottoscrittore in corso di validità

Luogo e data

Firma

.....

N.B.: Alla dichiarazione vanno allegati l'originale della cauzione di cui all'art. 7 del Disciplinare di gara e l'eventuale procura speciale

**Marca da bollo
€ 16,00**

**SPETT.LE ATER DELLA
PROVINCIA DI FROSINONE
PIAZZALE EUROPA, 1**

03100 FROSINONE

Oggetto: Offerta di acquisto per l'asta pubblica per la vendita di un immobile di proprietà dell'Azienda Territoriale Edilizia Residenziale della Provincia di Frosinone sito in Veroli Piazza Diamanti, 13.

Il/la sottoscritto/a

nato/a a Prov. il/...../..... in qualità di:

- persona fisica
- titolare e/o legale rappresentante
- procuratore (in questo caso allegare la procura)

dell'Impresa

residente /con sede in (CITTÀ).....

indirizzo-.....CAP

Telefono Fax

e-mail

Codice Fiscale n. Partita IVA n.

Con riferimento al seguente prezzo posto a base d'asta:

€ 369.000,00 (trecentosessantanovemila/00)

OFFRE

per l'acquisto dell'immobile di proprietà dell'ATER della Provincia di Frosinone sito in Veroli Piazza Diamanti, 13

Il prezzo complessivo a corpo di

€ _____, 00 <i>(in cifre)</i>

diconsi /00 *(in lettere)*

da intendersi al netto di oneri fiscali e tutte le spese imposte, tasse e diritti notarili, connessi alla vendita, presenti e futuri, che sono a completo carico dell'acquirente esonerando sin d'ora l'ATER della Provincia di Frosinone da qualsivoglia responsabilità.

DICHIARA

- di aver preso conoscenza dell'immobile oggetto dell'offerta;
- che la presente offerta è incondizionata, vincolante ed irrevocabile per un periodo di 180 giorni decorrenti dalla data della sua presentazione.

Luogo e data

..... (timbro e
firma)

N.B. L'importo offerto dovrà avere un numero di decimali non superiore a due. Qualora venissero indicate più di due cifre decimali, l'offerta verrà troncata alla seconda cifra e non sarà effettuato arrotondamento alcuno.

Il presente schema di offerta economica deve essere sottoscritto dallo stesso soggetto che sottoscrive l'istanza di partecipazione. L'offerta deve essere corredata della fotocopia del documento d'identità del sottoscrittore

Veroli
[Signature]
3.01

18/01/12

Com. Veroli

9/01/12

[Signature]

DATA ARRIVO **2 GEN. 2012**
DESTINAZIONE *Veroli*

Ufficio Provinciale di Frosinone
Reparto Servizi Tecnici

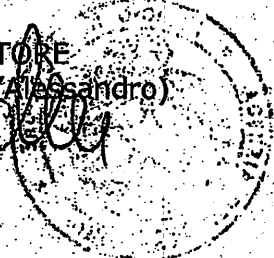
Frosinone, **28 DIC. 2011**
Prot. n° *6818*
Allegati 1
Rif. nota del 17 ottobre 2011
Prot. n° 12645

All'ATER della Provincia di Frosinone
Via Marittima, 394
03100 FROSINONE

A.T.E.R.	
N° Prot.	Data
000013	02 GEN 12
FROSINONE	

OGGETTO: Comune di Veroli - Stima immobile denominato "Palazzo Diamanti"

Si trasmette, in allegato, la stima in oggetto richiamata.

IL DIRETTORE
(Carlo Maria D'Alessandro)
[Signature]


[Handwritten mark]

6818
prot. n. 2
del 28 DIC. 2011

oggetto

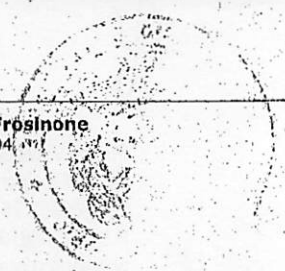
Stima di un fabbricato sito nel comune di Veroli, piazza Diamanti n. 13, denominato "Palazzo Diamanti".

Direzione Regionale Lazio - Ufficio Provinciale di Frosinone
Piazza VI Dicembre, 3 - 03100 Frosinone tel. 0775250158 fax 0775291841 - e-mail: up_frosinone@agenziaterritorio.it



committente

Azienda Territoriale Edilizia Residenziale - Provincia di Frosinone
Via Marittima, 394 - 03100 Frosinone tel. 0775.2591 p.Iva 00105380604





prot. 6818 del 28 DIC. 2011

**Stima di un fabbricato sito nel comune di Veroli, piazza Diamanti n. 13,
denominato "Palazzo Diamanti".**

Proprietà: Comune di Veroli

INDICE

PREMESSA.....	2
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE.....	2
1.L'UBICAZIONE E GLI IDENTIFICATIVI CATASTALI	2
2.LA ZONA DOVE SI TROVA E I RIFERIMENTI URBANISTICI.....	3
3.LA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	3
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE	4
1.LO SCOPO DELLA STIMA.....	4
2.I CRITERI E LA METODOLOGIA ESTIMATIVA.....	4
3.LA STIMA	5
3.1.GLI ELEMENTI DI CONFRONTO	5
3.2.LA VALUTAZIONE	6

Direzione Regionale Lazio – Ufficio Provinciale di Frosinone
Piazzale VI Dicembre, 6 - 03100 Frosinone tel. 0775250158 up_frosinone@agenziaterritorio.it





PREMESSA

Con nota n. 12645 del 17 ottobre 2011, l'Azienda Territoriale Edilizia Residenziale della provincia di Frosinone, ai sensi della convenzione stipulata con l'Agenzia del Territorio in data 9 luglio 2010, protocollo 4685, ha richiesto a questo Ufficio una perizia estimativa per la valutazione dell'immobile sito in Veroli, piazza Diamanti n. 13, denominato "Palazzo Diamanti".

La richiesta è corredata da una relazione "documentazione - stima" a firma dell'Ing. Testani Michele, responsabile del Settore Assetto ed Uso del Territorio del Comune di Veroli. Nella perizia l'immobile è stimato in € 405.900,00, in base alla superficie lorda complessiva definita in mq. 1.230 e desunta dagli elaborati grafici ad essa allegati.

La documentazione comprende, inoltre, copia della Deliberazione della Giunta Regionale dell'8 maggio 2009, n. 323, pubblicata sul Supplemento Ordinario n. 110 del Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 24 del 27.06.2009, con la quale l'immobile, già I.P.A.B. Orfanatrofio "Filonardi" di Veroli, è trasferito all'Ente comunale. In tale delibera è allegata una "scheda fabbricati" redatta, per conto della Regione Lazio, dalla Società RISORSA S.r.l., che ha attribuito all'immobile un valore di € 800.000,00.

In esito al sopralluogo effettuato dal tecnico incaricato di quest'ufficio il giorno 29 novembre u.s., alla presenza del funzionario dell'ATER oltre che al tecnico e all'assessore ai LL.PP. del Comune di Veroli, sono emerse difficoltà operative nella ricognizione per l'accentuato degrado dell'immobile in argomento. Codesta Azienda, pertanto, con lettera del 1° dicembre 2011 ha comunicato che la consulenza richiesta è da intendersi quale stima indicativa e di larga massima, specificando che le consistenze da prendere a riferimento sono quelle definite dall'Ente proprietario nella relazione di stima citata.

Per quanto sopra, esperite ulteriori indagini per acquisire dati, costi, prezzi e valori del mercato immobiliare locale, utili per le necessarie comparazioni, si riferisce, qui di seguito, sulle operazioni svolte per la formulazione del giudizio di stima richiesto.

PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1. L'UBICAZIONE E GLI IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'immobile oggetto della presente valutazione è sito nel centro storico della cittadina di Veroli e posto ad angolo tra piazza Diamanti e via Tor di Lotte, con la quale confina anche sul lato nord.





Il piano terra, visitato solo nella parte dell'ingresso, ed il piano seminterrato hanno una ridotta altezza rispetto ai piani sovrastanti, che, invece, secondo quanto descritto nella più volte citata relazione tecnica, hanno altezza di ml. 4,00.

Sempre in tale relazione si legge che, oltre alla vecchia scala in pietra che accede al primo piano, ne esiste un'altra in c.a., che non è stata ultimata.

Il fabbricato è privo di impianti tecnologici e anche l'aspetto esterno appare alquanto fatiscente.

L'intera struttura, pertanto, necessita di una completa ristrutturazione oltre ad interventi di consolidamento statico.

L'ampia area cortilizia, un tempo sistemata a giardino, non è utilizzabile poiché è invasa da vegetazione spontanea.

PARTE II - PROCESSO DI VALUTAZIONE

1. LO SCOPO DELLA STIMA

L'Azienda committente intende conoscere il valore corrente del suddetto compendio immobiliare per l'acquisizione al patrimonio dell'Ente e, quindi, per attivare l'intervento di recupero come edilizia residenziale pubblica.

2. I CRITERI E LA METODOLOGIA ESTIMATIVA

L'aspetto economico da considerare, per la stima in oggetto, dovrebbe essere il valore di trasformazione. La mancanza di un puntuale progetto di ristrutturazione, che pure è nell'intento dell'Azienda committente, con relativo computo metrico estimativo dei lavori necessari, rende quanto mai improbabile una compiuta valutazione dell'immobile secondo tale criterio estimativo.

Inoltre il mancato riscontro a sopralluogo dell'esatta consistenza del compendio immobiliare ed alcune differenze rilevate tra le planimetrie agli atti catastali e quelle allegate alla relazione tecnica, peraltro incomplete del piano seminterrato e dell'area di corte, inducono ad un giudizio di cautela, come richiesto, anche, dall'Azienda.

La consulenza in oggetto, pertanto, riveste caratteristiche di *stima indicativa e di larga massima*, basata sia su riferimenti sintetici desunti dalla generale conoscenza dello specifico segmento di mercato immobiliare sia sulla documentazione, peraltro scarsa ed incompleta, giacente agli atti di quest'ufficio sia sul carteggio trasmesso dall'Ente, con particolare riguardo alla consistenza definita.





Il cespite, intestato al Comune di Veroli, è censito al foglio 110 del Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi:

- n. 899 sub.1- 900 sub.1- 901 subb.1 e 3 - piazza Diamanti n. 13, piani T-1, "unità collabenti";
- n. 899 sub.2- 900 sub.2 - 901 sub.2 - piazza Diamanti n. 13, piani 2-3, "unità collabenti".

Nella mappa del Catasto Terreni l'immobile ricade, invece, sulle particelle identificate con i numeri 899, 900, 901, e 1607 (fabbricati - superficie coperta mq. 310) 902 (corte - superficie mq. 335).

Per tali discordanze e poiché la situazione topografica dei luoghi è difforme rispetto alle risultanze del Catasto Terreni, prima dell'eventuale trasferimento, è necessario effettuare le regolarizzazioni catastali.

2.LA ZONA DOVE SI TROVA E I RIFERIMENTI URBANISTICI

La zona di ubicazione, alta e centrale dell'antico rione S. Angelo, è comunque eccentrica rispetto ai principali servizi pubblici e commerciali. È connotata da vecchi edifici residenziali di tipo economico-civile ed è interessata da un ordinario recupero urbanistico.

L'accesso con mezzi all'edificio è difficoltoso a causa delle ridotte dimensioni delle strade che caratterizzano questa zona del centro storico.

In base al vigente strumento urbanistico, l'immobile ricade nella zona "S - zone edificate di Interesse storico - sottozona S1".

3.LA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile da valutare è costituito da un antico palazzetto con giardino edificato nel 1700 dalla nobile famiglia veroliana "Diamanti" che lo donò, alla metà del secolo scorso, alle Suore di Carità con l'intento di adibirlo ad asilo per l'infanzia. Quest'ultime iniziarono i lavori di ristrutturazione mai portati a termine e, pertanto, l'edificio è, ancora oggi, in totale stato di abbandono.

La struttura portante è in muratura a sacco di pietrame e malta; la copertura è a terrazza, in parte praticabile.

L'ingresso principale, realizzato con architravi in pietra, è posto su piazza Diamanti; da tale sito il fabbricato si eleva per complessivi quattro piani fuori terra oltre ad un seminterrato con accesso da via Tor di Lotte.

Come già accennato in premessa non è stato possibile eseguire un puntuale sopralluogo all'interno dell'edificio poiché in pessimo stato di conservazione e di manutenzione, con particolare riguardo ai solai crollati in più zone dei vari piani.





- Ubicazione con coefficiente Ku;
- Stato manutentivo con coefficiente Ksm;
- Accessibilità con coefficiente Ka;
- Allineamento temporale, che si collega agli indici nazionali Istat, con coefficiente Kt.

Nella tabella che segue è riportato lo sviluppo analitico del confronto operato.

Elementi di confronto	epoca di riferimento	Valore unitario €/mq.	Ku (ubicazione)	Ksm (stato manutentivo)	Ka (accessibilità)	Kt (allineamento temporale)	Valore unitario adeguato €/mq.	Valore unitario medio €/mq.	Valore unitario medio, in cifra tonda, €/mq.
Ea	21/02/2005	300,00	0,80	1,00	0,90	1,180	254,88	304,80	300,00
Eb	28/10/2010	680,00	0,80	0,70	0,90	1,036	354,72		

L'elaborazione eseguita, quindi, ha consentito di definire, quale più probabile valore di mercato unitario, l'importo di €/mq. 300,00.

3.2.LA VALUTAZIONE

Pertanto, con riferimento all'attualità ed alla consistenza definita dall'Ente proprietario, il più probabile valore venale del compendio immobiliare in esame, per l'intero ed in piena proprietà, è pari a:

mq. 1.230 x €/mq. 300,00 = € 369.000,00 (trecentosessantanovemila/00).

Detto valore prescinde da qualsiasi peso, servitù e vincoli vari, palesi od occulti, non menzionati nella presente relazione, che il bene rispetti tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed ambientali e che dal sopralluogo non è emerso nulla che invalidi il presupposto.

Il Direttore
(Carlo Maria Di Alessandro)





In esito a tale operazione, evidenziando le cautele che un siffatto giudizio di stima sommarlo impone, si riportano, di seguito, le operazioni estimali per la determinazione del più probabile valore venale del cespite in esame.

3. LA STIMA

Il valore di mercato dell'immobile in esame è determinato con procedimento sintetico comparativo. Tale procedimento si articola su due serie di parametri: quelli tecnici e quelli economici. I primi sono espressi in funzione delle consistenze definite; i secondi, cioè quelli afferenti alle varie "unità tipiche" sono stati accertati in base a indagini comparative con immobili simili o assimilabili, sia già stimati da quest'Ufficio Provinciale del Territorio, sia trasferiti con recenti atti di compravendita.

3.1. GLI ELEMENTI DI CONFRONTO

- Elemento (Ea): Per l'acquisizione al patrimonio comunale dell'immobile "ex Tipografia Reali", di complessivi mq. 1.105,76 ragguagliati, ubicato in Veroli alla via Vittorio Emanuele, nel cuore del centro storico cittadino e vicino alla sede municipale, quest'ufficio, con riferimento al mese di febbraio 2005, ha determinato un valore unitario medio di €/mq. 300,00. Conseguentemente, ha ritenuto congruo il valore stimato nella perizia del tecnico comunale, Ing. Angelo Perciballi, di complessivi € 328.000,00, poiché tale importo era compreso nei consueti limiti di tolleranza estimale.

Lo stato di conservazione e di manutenzione era pressoché simile a quello accertato per il fabbricato in esame. L'acquisizione dell'immobile è stata conclusa ed attualmente è quasi ultimata la ristrutturazione come sede di alcuni uffici del Comune di Veroli, tra i quali il Servizio Tecnico;

- Elemento (Eb): Con Atto Notario Donato Pastorino repertorio 41141/22340 del 28 ottobre 2010, un palazzetto a plurima elevazione ubicato nel centro storico a poca distanza da quello descritto come elemento di confronto (Ea), è stato compravenduto, per la parte residenziale di circa 836 mq. ragguagliati complessivi, ad un prezzo unitario dichiarato di €/mq. 680,00. Lo stato di conservazione e di manutenzione di questo edificio è, complessivamente, mediocre ed alcuni locali del piano primo sono attualmente utilizzati.

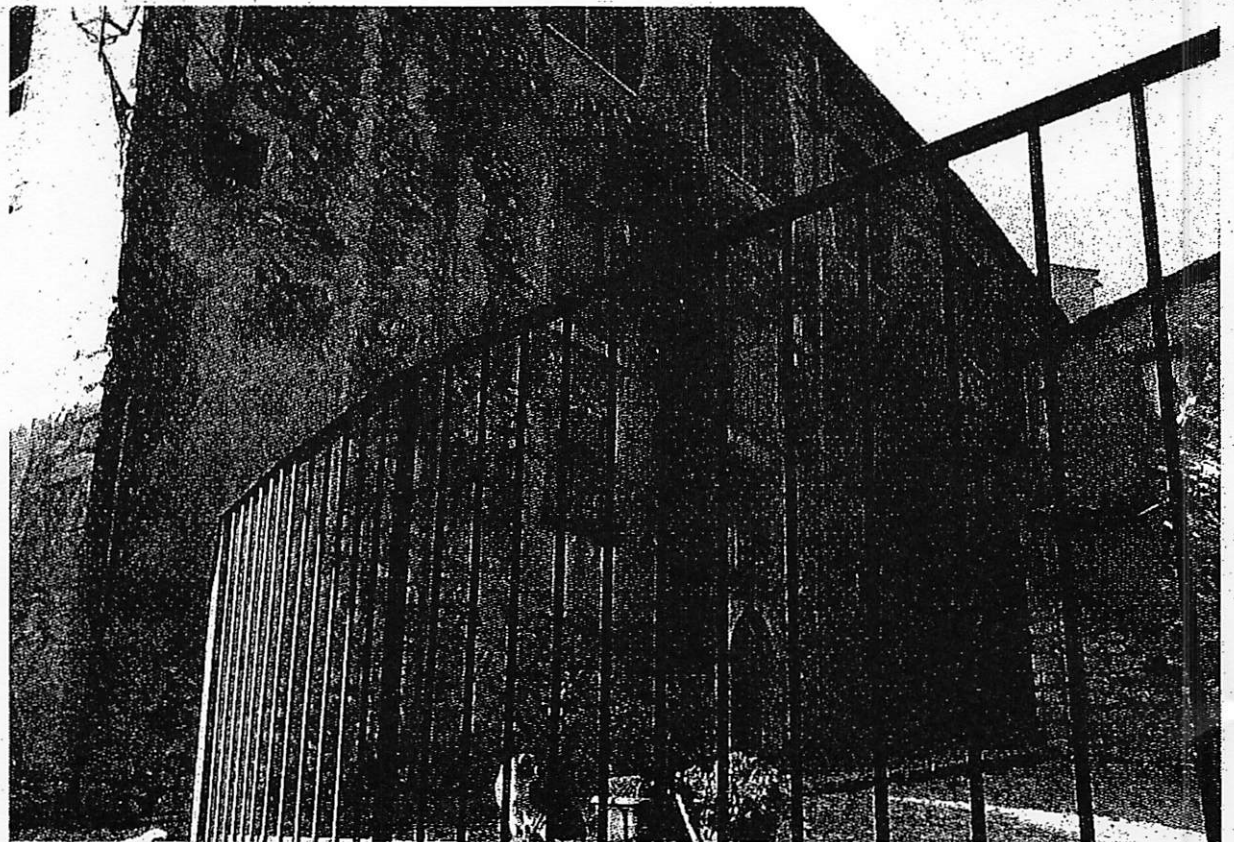
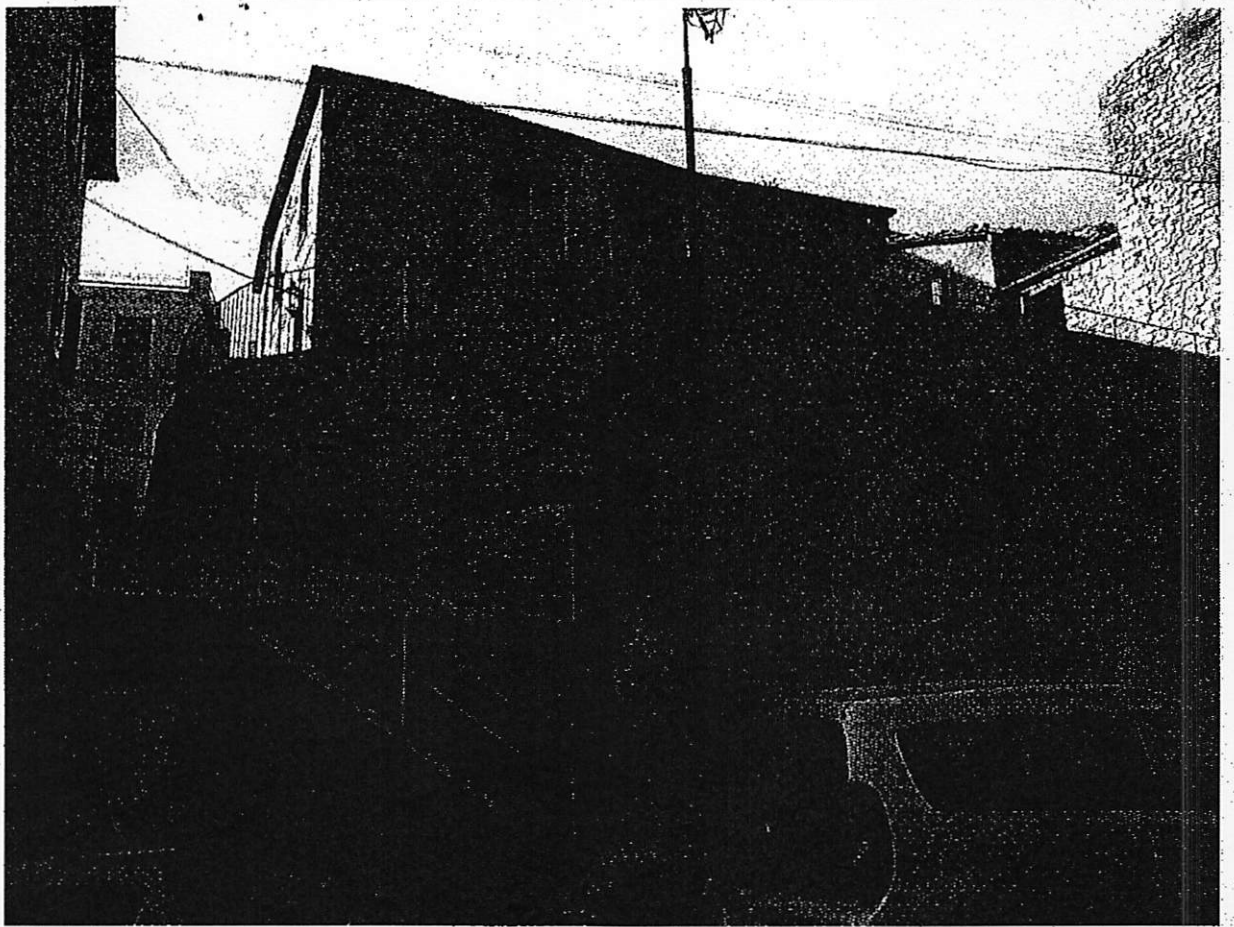
Si procede, pertanto, ad un'analisi comparativa, che permette di correlare i citati elementi di confronto con il cespite in esame e di definire, conseguentemente, un valore unitario medio; a tal uopo si utilizzano coefficienti di raccordo legati ai seguenti aspetti:



ALLEGATI

- 1 **planimetria di Inquadramento territoriale**
- 2 **foto**





ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE e ORTOFOTO

ALLEGATO
N° 2

Scala: Imprecisa
data 09.12.11