

ISTITUTO PUBBLICO DI ASSISTENZA E BENEFICENZA PRINCIPE DI PALAGONIA E CONTE VENTIMIGLIA

Via Giuseppe Maggiore Amari, 15 – 90129 Palermo
Mail: mail@ipabpalagonia.it; Pec: mail@pec.ipabpalagonia.it;

AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER ALIENAZIONE IMMOBILIARE

LOTTO 1

ART.1 OGGETTO

L'Istituto pubblico di assistenza e beneficenza Principe di Palagonia e Conte Ventimiglia con sede in Palermo Via G. Maggiore Amari n. 15, procede all'alienazione, mediante asta pubblica, in conformità alla deliberazione commissariale n.13 del 05-04-2024, approvata con D.D.G. n. 915 del 23/04/2024 dell'Assessorato Regionale della Famiglia delle Politiche Sociali e del Lavoro, Dipartimento Regionale della Famiglia e delle Politiche Sociali, di un immobile sito in Palermo in Via Dammuso n. 117/125.

ART.2 NORMATIVA APPLICABILE E DISCIPLINA DI RIFERIMENTO

Il pubblico incanto si svolgerà secondo le procedure prescritte dalla legge 24 dicembre 1908 n.783, dal R.D. 17 maggio 1909 n. 454, dal R.D. 24 maggio 1924 n.827, oltre che secondo quanto previsto dal presente avviso. Non si applicano le norme del D.Lgs 31/03/2023 n.36 (codice dei contratti pubblici) salvo quelle espressamente richiamate nel presente avviso.

In particolare l'asta verrà esperita per mezzo di offerte segrete in rialzo sul prezzo base indicato nell'Avviso d'Asta, ai sensi dell'art.73, lettera "c", dell'art.76 e dell'art.77 del R.D. 24-05-1924 n. 827.

Trovano inoltre applicazione i divieti speciali di comprare previsti dall'Art. 1471 c.c..

ART.3 DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto del presente avviso d'asta, è un appartamento sito in Palermo, via Dammuso n.117/125, piano terra e primo, appartamento identificato al N.C.E.U. al foglio n. 2 p.lla n. 1071, ZC 5 cat. A/3 CL 1, vani 6, composto da tre vani, cucina, w.c. bagno, ripostiglio e giardino di pertinenza a piano terra e un piccolo vano ed un ampio terrazzo a primo piano. L'immobile è inserito nell'Area "A2 tessuti urbani storici" con destinazione d'uso di progetto edilizia rurale e a

schiera di borgata, disciplinata dalle Norme di Attuazione del P.R.G vigente. Si fa presente che al momento l'appartamento attualmente è libero e nella disponibilità dell'Ente.

ART.4

CONDIZIONI DI VENDITA E MODALITA' DI SVOLGIMENTO

Le modalità di svolgimento e di partecipazione all'asta sono regolamentate dal presente avviso, nonché dai relativi allegati che i partecipanti sono tenuti a conoscere alla presentazione dell'offerta. Ulteriori e più specifiche informazioni sull'immobile messo in vendita, ivi compreso il sopralluogo, potranno essere richiesti ai referenti sotto indicati, ovvero consultando il sito istituzionale di questo Istituto sul quale è data pubblicità dell'Avviso di alienazione (www.ipabpalagonia.it):

Geom. Gabriele Amato tel.: 3395651516 - mail: gabrieleantonioamato@gmail.com

Oppure Rag. Irene Giancono mail : gianconoirene@gmail.com

1. L'asta sarà tenuta mediante la presentazione di offerte segrete pari o in aumento rispetto al prezzo posto a basa di gara.
2. Le offerte dovranno essere redatte e presentate conformemente a quanto previsto nei successivi articoli 5 e 6 .
3. Saranno esclusi dalla gara i concorrenti che non avranno rispettato tutte le prescrizioni contenute nel presente avviso.
4. a) Sono ammessi a partecipare all'asta tutti coloro (persone fisiche e giuridiche) che siano in possesso dei requisiti indicati al successivo art. 5.1.
b) Precondizione per la partecipazione alla presente procedura è l'assenza di conflitti di interesse o di incompatibilità di sorta e, in particolare l'assenza in capo all'offerente di posizioni debitorie o contenziose nei confronti della proprietà.
5. L'Asta sarà dichiarata deserta se non sarà presentata almeno una offerta valida.
6. Il presente avviso non vincola l'I.P.A.B. alla vendita del bene.

ART.5

DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

5.1 DOCUMENTAZIONE :

I soggetti che intendono partecipare all'asta, dovranno presentare, a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

1. Domanda di partecipazione all'asta redatta conformemente all'**allegato 1** al presente atto, accompagnata da copia fotostatica di un documento di riconoscimento del sottoscrittore.
2. Idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione (**allegato 2**), accompagnata da copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli artt. 46,47 e 76 del DPR 445/2000 e s.s.mm.ii, attestante :

- a) di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a proprio carico non ci sono in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati, o procedure che denotino lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività, fatte salve le disposizioni di cui all'art.186/bis del R.D. n.267/1942, modificato dall'art.33, comma1, lettera h, del D.lgs.83/2012;
- b) che, laddove trattasi di Ditta individuale /Società/Ente/Associazione/Fondazione, la stessa non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, fatte salve le disposizioni di cui all'art.186-bis del R.D. n.267/1942, modificato dall'art.33, comma1, lettera h, del D.L.83/2012, o sottoposte a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato d'insolvenza o la cessazione dell'attività, e non è destinataria/o di provvedimenti giudiziari che applicano le sanzioni amministrative di cui D.Lgs. 231/2001;
- c) di non trovarsi in alcuna delle condizioni previste dall'art.94, commi 1 e 2, del D.Lgs 31 marzo 2023, n.36;
- d) di avere visionato tutti i documenti inerenti il presente avviso d'asta, di accettarli e di ritenerli interamente definiti e che gli stessi non richiedono interpretazioni o spiegazioni tali da interferire sulle presentazioni dell'offerta;
- e) di essere consapevole che, qualora fosse accertata la non veridicità del contenuto delle presenti dichiarazioni, il contratto non potrà essere stipulato ovvero, se già rogato, lo stesso potrà essere risolto di diritto dall' I.P.A.B. ai sensi dell'Art.1456 c.c..
- f) che l'offerta presentata dal concorrente è presentata esclusivamente per proprio conto senza alcuna forma di collegamento con altri partecipanti alla procedura di gara ai sensi dell'Art.2359 del c.c.;
- g) di essere a conoscenza di tutti i vincoli dai quali l'immobile oggetto dell'alienazione risulta gravato;
- h) l'elezione del proprio domicilio, l'indirizzo di posta certificata, per ogni eventuale comunicazione da effettuarsi anche ai sensi della legge 241/90 e ss.mm.ii.;

3. Documentazione in originale attestante l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta pari al 10% del prezzo a base d'asta. Tale cauzione provvisoria è posta a garanzia della corretta partecipazione alla gara, e garantisce sia la mancata sottoscrizione dell'atto di compravendita, sia il pagamento dell'importo di aggiudicazione, delle spese d'asta, contrattuali, accessorie, relative e conseguenti, di cui al presente atto.

La cauzione dovrà essere prestata – a pena di esclusione- in uno dei seguenti modi:

- Assegno circolare non trasferibile intestato a : “ I.P.A.B. PRINCIPE DI PALAGONIA E CONTE VENTIMIGLIA – PALERMO”;

- Fideiussione bancaria, a **prima richiesta** “recante rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all’art.1944 del c.c. rilasciata da azienda di credito a ciò abilitata e con validità di almeno 180 giorni dalla data dell’asta”.
- Polizza assicurativa a **prima richiesta** “recante rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all’art.1944 del c.c. rilasciata da imprese di assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge n.348 del 10-06-1982 di cui all’elenco pubblicato sul sito dell’IVASS, con validità di almeno 180 giorni dalla data dell’asta”.

4. Dichiarazione di consenso al trattamento dei dati personali e dei dati aziendali con allegata informativa sulla Privacy (**allegato 4**).

La documentazione sopra elencata dovrà essere inserita in apposita busta, chiusa con ceralacca o con striscia di carta incollata o nastro adesivo, ovvero con equivalenti strumenti idonei a garantire la sicurezza contro eventuali manomissioni, controfirmata su tutti i lembi, recanti all’esterno in evidenza il nominativo dell’offerente e la seguente dicitura : **“Documentazione amministrativa”**.

Fermo restando che la mancata presentazione della documentazione di cui sopra comporta l’esclusione dalla partecipazione alla gara, l’Istituto, in caso di irregolarità formali, non compromettenti la “par-condicio” fra i soggetti concorrenti, e nell’interesse dell’Istituto stesso, potrà invitare i concorrenti, a mezzo di opportuna comunicazione mediante Pec, a completare o a fornire i chiarimenti in ordine al contenuto dei certificati, documenti e dichiarazioni presentate.

In caso di dichiarazione di sussistenza di una condanna penale cui consegue la pena accessoria dell’incapacità di contrarre con la P.A., trova applicazione l’art.96, commi 8 e 9 del D.lgs 36/2023 con riferimento all’esclusione dalla procedura disciplinata dal presente avviso.

5.2 OFFERTA ECONOMICA

I partecipanti all’asta dovranno presentare **a pena di esclusione dalla gara** la propria offerta economica (**allegato 3**) che dovrà essere inserita in apposita busta, chiusa con ceralacca o con striscia di carta incollata o nastro adesivo, ovvero con equivalenti strumenti idonei a garantire la sicurezza contro eventuali manomissioni;

la busta dovrà essere controfirmata su tutti i lembi e recare all’esterno il nominativo dell’offerente e la dicitura **“OFFERTA ECONOMICA”**.

L’Offerta economica dovrà :

- essere redatta su carta semplice ed in lingua italiana;
- indicare in lettere e cifre il prezzo proposto (in caso di discordanza prevarrà l’offerta più vantaggiosa per l’I.P.A.B.);

- essere sottoscritta, con firma leggibile e per esteso dal concorrente o, se trattasi di Ente o Società, dal Legale Rappresentante;
- per le persone fisiche indicare il nome, cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio ed il codice fiscale;
- per le persone giuridiche dovrà essere indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA nonché le generalità del legale rappresentante.

Tali requisiti sono richiesti anche per le persone fisiche e per le persone giuridiche estere.

Tutte le offerte sono vincolanti ed irrevocabili fino all'esito della procedura e comunque per 180 giorni dalla data fissata per la seduta pubblica di gara.

La presentazione di offerte non costituisce obbligo a contrarre per l'I.P.A.B. che, per sopravvenute e comprovate esigenze istituzionali o di interesse pubblico, sino al momento in cui l'aggiudicazione non diventi definitiva, potrà valutare non più opportuno procedere all'alienazione del Palazzo, senza che ciò comporti risarcimento o indennizzo alcuno.

Non è consentita, a **pena di esclusione** di tutte le offerte presentate, la presentazione – direttamente e/o indirettamente, singolarmente o congiuntamente ad altri/e – di più offerte da parte dello stesso soggetto riferite all'immobile oggetto d'asta.

Sono ammesse offerte per procura speciale, che dovrà essere redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio, allegata in originale o copia autenticata nel plico contenente i documenti, **pena l'esclusione** dalla gara. In tal caso le dichiarazioni da rendersi per la partecipazione alla gara dovranno essere effettuate dal/dalla delegato/a in nome e per conto del/della delegante.

Sono ammesse offerte congiunte da parte di più persone le quali, in tal caso, a **pena di esclusione**, dovranno sottoscrivere tutta la documentazione da presentare per la partecipazione alla gara, ovvero, in alternativa, conferire ad una di esse procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio, da allegarsi in originale o in copia autenticata nel plico contenente i documenti. In caso di offerta congiunta i/le partecipanti saranno considerati/e obbligati/e solidali nei confronti dell'I.P.A.B.

Sono ammesse offerte per persona/e da nominare secondo le modalità di cui all'art. 81 del R.D. 827/1924. In tal caso, nella dichiarazione sostitutiva di certificazione dovrà essere indicato esplicitamente che l'offerente partecipa per persona/e da nominare; tutte le dichiarazioni da rendersi per la partecipazione alla gara saranno comunque rese in proprio nome, così come in proprio nome saranno assunti gli impegni. L'offerente per persona da nominare, entro i tre giorni lavorativi successivi all'aggiudicazione dovrà dichiarare la/le persona/e per la/le quale/i ha agito ed attestare di essere garante e obbligato/a solidale della/e medesima/e; tale dichiarazione deve essere resa

mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata da Notaio e con modalità conformi a quanto disposto dagli artt. 1401 e segg. cod. civile. Entro lo stesso termine la persona nominata dovrà presentare dichiarazione di accettazione mediante scrittura privata con firma autenticata dal Notaio e dovrà altresì produrre la dichiarazione sostitutiva di certificazione di cui all'art.5.1 del presente avviso.

Qualora l'offerente per persona da nominare non renda la dichiarazione nei termini e/o nei modi prescritti, ovvero nomini persona incapace di obbligarsi o di contrarre o non legittimamente autorizzata o non in possesso dei requisiti previsti dal presente Avviso, ovvero società non ancora iscritta nel Registro delle Imprese al momento della nomina, ovvero, ancora, la persona nominata non accetti l'aggiudicazione o non addivenga alla stipulazione dell'atto per causa a lei imputabile, l'offerente sarà considerato/a a tutti gli effetti aggiudicatario/a in luogo di colui/colei con il/la quale non sia possibile stipulare l'atto per le ragioni predette. Rimangono ad esclusivo carico dell'offerente spese ed oneri fiscali relativi alla dichiarazione di nomina del/della contraente finale. In difetto di offerta per persona da nominare non saranno consentite intestazioni a terzi del bene aggiudicato.

ART.6 DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE- FORMAZIONE DEL PLICO

La busta contenente l'offerta economica di cui all'art. 5.2 e quella contenente la documentazione amministrativa, di cui al punto 5.1, dovranno essere inserite **a pena di esclusione dalla gara** in apposito plico, chiuso con ceralacca o con striscia di carta incollata o nastro adesivo, ovvero con equivalenti strumenti idonei a garantire la sicurezza contro eventuali manomissioni.

Il plico dovrà essere controfirmato su tutti i lembi e recare all'esterno in chiara evidenza il nominativo dell'offerente, nonché la seguente dicitura **“ LOTTO 1 - Asta pubblica per l'alienazione dell'immobile sito in Palermo, via Dammuso n. 117/125 ”.**

Il plico così formato dovrà essere trasmesso, **a pena di esclusione, all'Istituto Pubblico di Assistenza e Beneficienza “ Principe di Palagonia e Conte Ventimiglia” entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 11 giugno 2024** mediante una delle seguenti modalità:

- 1) Raccomandata a.r. a mezzo del servizio postale;
- 2) Consegna a mezzo di Agenzia di recapito autorizzata;
- 3) Consegna a mano presso la sede dell'Istituto in Palermo in Via Giuseppe Maggiore Amari n.15 dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle 13:00;

Oltre tale termine non potranno essere presentate offerte, nemmeno sostitutive od aggiuntive di offerte precedenti, ancorché spedite in data anteriore al termine stesso.

L'Istituto non risponde delle offerte consegnate o inviate per posta che non siano pervenute o siano pervenute in ritardo. A tal riguardo, faranno fede il timbro e la data di ricevuta e l'orario posto dall'ufficio protocollo di questo Istituto. Il recapito del plico anche inviato a mezzo Raccomandata A.r. rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo, anche per cause di forza maggiore, non giungesse a destinazione in tempo utile.

Non saranno quindi ammessi in nessun caso i plichi pervenuti oltre il termine perentorio di scadenza, anche indipendentemente dalla volontà del concorrente. Tali plichi non verranno aperti, verranno considerati come non consegnati ed i relativi concorrenti non saranno ammessi all'asta.

Non sono ammesse offerte per telegramma.

ART.7 SVOLGIMENTO DELL'ASTA

1. VALORE A BASE D'ASTA

Il prezzo assunto a base d'asta corrisponde al valore di stima del bene oggetto di alienazione secondo quanto previsto **dall'art.3, comma 1, della legge 24-12-1908 n.783, ed è fissato in € 88.900,00 (euro ottantottomilanovecento/00)**, tasse ed oneri di compravendita esclusi, secondo il valore della perizia di congruità redatta dalla Commissione tecnica di valutazione del Comune di Palermo in data 14 marzo 2024 (**allegato 5**).

2. DEPOSITO CAUZIONALE

Secondo quanto previsto dalla legge n.783/1908, nonché dall'Art.30 del R.D. n.454/1909, i concorrenti dovranno, **a pena di esclusione dalla gara**, effettuare preventivamente a titolo di garanzia un deposito infruttifero pari al 10% dell'importo a base d'asta, quindi, ammontante ad **€ 8.890,00 (euro ottomilaottocentonovanta/00)**.

Tale deposito dovrà essere eseguito secondo le modalità previste dal precedente **Art.5.1 n.3**.

3. PROCEDURE DI AGGIUDICAZIONE

L'asta si terrà in seduta pubblica in data 12 giugno 2024 alle ore 10:00 presso la sede dell'I.P.A.B. sita in Palermo - Via Giuseppe Maggiore Amari n.15 Cap. 90129.

Le operazioni di gara saranno eseguite da un Notaio nominato dall'Istituto.

Si procederà dapprima a verificare il corretto inoltro dei plichi pervenuti entro i termini prescritti, e subito dopo ad aprire la busta contenente la Documentazione Amministrativa verificando la presenza dei documenti richiesti e la correttezza della stessa, escludendo dalla procedura i concorrenti risultati non in regola.

Successivamente i concorrenti risultati in regola con la documentazione amministrativa saranno ammessi alla fase successiva consistente nell'apertura della busta contenente l'offerta economica.

Tale fase si svolgerà nella stessa giornata in seduta pubblica; il concorrente è obbligato a presenziare personalmente o a mezzo di altro soggetto dallo stesso delegato a partecipare, anche con riferimento all'eventuale presentazione di offerta migliorativa in sede di gara di rilancio di cui al comma successivo.

L'aggiudicazione provvisoria sarà effettuata ad incanto unico e definitivo e avverrà a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta più elevata, che dovrà comunque essere in aumento sul prezzo fissato a base d'asta o almeno pari ad esso.

Nel caso in cui due o più concorrenti presentassero la stessa offerta e queste risultassero più elevate rispetto alle altre presentate si provvederà a dare avvio ad una gara di **RILANCIO** così strutturata:

a) Il Notaio data comunicazione delle offerte ammesse alla gara di rilancio, inviterà gli interessati, se presenti, ad avanzare un'offerta migliorativa rispetto a quella presentata. L'offerta migliorativa dovrà essere di importo minimo superiore del 5% rispetto a quella presentata.

b) Gli interessati avranno 15 minuti di tempo per presentare in busta chiusa l'offerta migliorativa sottoscritta dall'offerente in proprio o nella qualità, o da un delegato munito di procura speciale in grado di impegnare l'offerente.

c) In caso di offerte migliorative di uguale importo, si procederà secondo la procedura di cui al punto b) e con importo superiore libero, sino all'identificazione dell'offerta migliorativa più elevata;

d) Qualora nessuno di coloro che hanno presentato offerte uguali fosse presente, ovvero dopo il tentativo di cui alla lettera "c" non si riuscisse a raggiungere l'offerta migliorativa più elevata, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio nella medesima seduta.

Nel caso di discordanza tra i prezzi indicati nell'offerta (cifre e lettere), è valido il prezzo più vantaggioso per l'I.P.A.B.

L'asta sarà aggiudicata anche in presenza di una sola offerta pari o superiore al prezzo a base d'asta stabilito nel presente avviso. Si precisa che verranno escluse le offerte al ribasso rispetto al prezzo di base.

Della seduta pubblica di gara verrà redatto apposito verbale contenente anche la graduatoria in ordine decrescente a partire dalla migliore offerta.

L'aggiudicazione verrà pronunciata con apposita deliberazione del Commissario straordinario dell'I.P.A.B. e diverrà definitiva solo a seguito del positivo esito dei controlli sul possesso dei requisiti in capo all'aggiudicatario/a , delle verifiche di legge sulla veridicità delle dichiarazioni rilasciate.

L'esito della seduta di gara e la graduatoria saranno pubblicati sul sito internet dell'I.P.A.B. per 30 giorni consecutivi successivi all'aggiudicazione.

Ai concorrenti non rimasti aggiudicatari ed a coloro che non siano stati ammessi alla gara, sarà restituito il deposito cauzionale, mentre per l'aggiudicatario provvisorio il deposito cauzionale verrà incamerato quale anticipo sul pagamento del prezzo, oppure ove costituito tramite fideiussione o polizza assicurativa queste verranno trattenute a garanzia dell'offerta fino al pagamento dell'intero prezzo di aggiudicazione da effettuarsi preventivamente alla stipula del contratto secondo le modalità indicate dall'Ente. e solo allora verrà restituito l'originale dell'atto all'Istituto emittente.

4. PAGAMENTI

Il pagamento del prezzo di aggiudicazione a favore dell'Istituto pubblico di assistenza e beneficenza Principe di Palagonia e Conte Ventimiglia dovrà essere eseguito dall'aggiudicatario preventivamente alla stipula del contratto, secondo le modalità indicate dall'I.P.A.B.

5. ALTRE SPESE

Tutte le spese, di pubblicazione dell'avviso d'asta, di effettuazione della gara, di registrazione, contrattuali, accessorie, relative e conseguenti, inerenti alla vendita e alla consegna del bene, saranno interamente a carico dell'aggiudicatario. Sono altresì a carico dello stesso le spese inerenti all'eventuale acquisizione dell'APE dell'immobile.

6. CONTRATTO

Concluse le verifiche di legge, l'Ente comunicherà al contraente designato, entro 10 giorni, la data entro la quale si dovrà procedere alla stipula del rogito, che avverrà tramite un Notaio del Collegio Notarile di Palermo scelto dallo stesso contraente e comunicato con un congruo anticipo all'I.P.A.B.

Acquisita la documentazione comprovante l'avvenuto pagamento dell'intero prezzo di vendita, e svolte le opportune verifiche in merito alle dichiarazioni rese, si procederà alla stipula del contratto ed alla consegna dell'immobile oggetto dell'alienazione.

La stipula del contratto di compravendita è subordinata al buon esito delle verifiche di legge e in particolare all'acquisizione presso la Prefettura competente della documentazione antimafia ai sensi dell'art. 84 e seguenti del D. Lgs. 159/2011 e s.m.i. nei confronti del contraente. In caso di esito negativo di detta verifica e/o sussistenza di cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art. 67 del D. Lgs. 159/2011, attestata dalla comunicazione antimafia, il contraente sarà considerato decaduto da ogni diritto e subirà a titolo di penale l'incameramento della cauzione ovvero l'escussione della polizza bancaria o assicurativa prestata. L'I.P.A.B. si riserva la facoltà di designare quale contraente chi ha presentato la seconda valida offerta migliore o di attivare una nuova procedura.

Qualora le verifiche di legge non dessero esito positivo ed in ogni caso di dichiarazione risultata non veritiera, l'aggiudicatario decadrà e subirà l'incameramento della cauzione ovvero l'escussione della polizza bancaria o assicurativa.

In caso di rinuncia o qualora il contraente designato, in assenza di giustificato motivo non si presenti nel giorno fissato per la stipula del rogito, ovvero non provveda al pagamento del prezzo di acquisto e delle spese entro il giorno fissato per la stipula del rogito decadrà da ogni suo diritto e subirà l'incameramento della cauzione ovvero l'escussione della fidejussione bancaria o polizza assicurativa prestata a titolo di penale. Anche in tale evenienza, l'I.P.A.B. si riserva la facoltà di designare quale contraente chi ha presentato la seconda valida offerta migliore o di attivare una nuova procedura.

L'Istituto Pubblico di Assistenza e Beneficienza Principe di Palagonia e Conte Ventimiglia, si riserva, comunque, in ogni momento della procedura e fino alla stipula del contratto, per motivate ragioni, la facoltà di modificare, sospendere e/o non dare ulteriore corso agli atti della procedura di vendita e alla designazione del contraente, senza che gli offerenti e/o i contraenti possano avanzare alcuna pretesa nei confronti dello stesso.

ART.8 CONDIZIONE DELLA COMPRAVENDITA

L'immobile verrà venduto in piena proprietà, a corpo (con esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 cod. civ.) e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i relativi pesi, oneri e vincoli e con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti.

L'Ente procedente non rilascia alcuna ulteriore certificazione impiantistica con riferimento all'alloggio rispetto a quella eventualmente già esistente al momento della pubblicazione del presente Avviso, né ulteriori dichiarazioni e attestazioni oltre a quelle previste obbligatoriamente per legge al fine della stipulazione dell'atto di compravendita.

Il bene sarà altresì trasferito libero da ipoteche e pignoramenti, nonché da arretrati di imposte e tasse gravanti sulla proprietà sino al momento del rogito.

ART. 9 FORO COMPETENTE E NORME APPLICABILI

I requisiti richiesti per la partecipazione alla gara pubblica devono essere posseduti alla data di scadenza del termine stabilito per la presentazione della domanda, nonché devono perdurare per l'intera durata della procedura fino alla stipula del contratto.

Gli offerenti non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti dell' I.P.A.B. per mancato guadagno o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.

Ogni decisione in ordine all'aggiudicazione è riservata all' I.P.A.B. e pertanto il presente Avviso non impegna la stessa che potrà quindi procedere alla revoca dello stesso qualora lo consiglino motivi di necessità, di non opportunità e di non procedere all'aggiudicazione anche in presenza di offerte valide.

Per ogni controversia che dovesse insorgere con l'Aggiudicatario/a in relazione alla costituzione del diritto è competente il Foro di Palermo.

Per tutto quanto non previsto nel presente Avviso, sarà fatto riferimento al R.D. n. 2240/1923, al Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità Generale dello Stato di cui al R.D. n. 827/1924 n. 827, al Codice Civile nonché a tutte le altre norme vigenti in materia.

ART. 10 DISPOSIZIONI FINALI

A) Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 del cod.civile, nè sollecitazione all'investimento ai sensi degli artt. 94 e seguenti del D.Lgs 24-febbraio 1998 n.58.

B) l'I.P.A.B. quale titolare del Trattamento dei dati, tratterà i dati personali forniti in conformità al Regolamento UE 2016/679 come indicato nell'**allegato 4** (informativa Privacy)

C) Il Responsabile del procedimento è il Rag. Irene Giancono, Segretario dell'Ente.

È possibile **richiedere informazioni** sulla procedura della presente gara **attraverso** il seguente indirizzo di posta elettronica certificata:

- [**mail@pec.ipabpalagonia.it;**](mailto:mail@pec.ipabpalagonia.it)

Le risposte alle eventuali domande saranno visibili nella pagina WEB dedicata alla procedura di gara.

Le eventuali richieste di informazioni dovranno pervenire entro e non oltre il terzo giorno antecedente il termine di scadenza per la presentazione delle offerte di cui all'art. 5) del presente Avviso.

Sul sito internet dell'I.P.A.B. verranno pubblicati la determinazione di indizione dell'asta, il presente Avviso (comprensivo di tutti gli allegati) ed ulteriori informazioni, nonché gli esiti dell'aggiudicazione.

Per eventuali comunicazioni si invita ad indicare nell'istanza di partecipazione recapiti PEC.

D) Il mancato rispetto delle prescrizioni contenute nel presente avviso di alienazione costituisce causa di esclusione dalla procedura.

ART. 11 INFORMAZIONI VARIE

La documentazione amministrativa relativa all'immobile oggetto del presente avviso d'asta potrà essere visionata con i diritti di legge, presso l'I.P.A.B. in via Giuseppe Maggiore Amari 15 – 90129 Palermo.

Per prendere visione della documentazione agli atti d'ufficio per concordare eventuali visite all'immobile oggetto d'asta, per consegnare a mano il plico per la partecipazione alla gara, nonché per ulteriori informazioni, è necessario contattare preventivamente i referenti dell'I.P.A.B. indicati al precedente Art. 4 dalle ore 10.00 alle ore 13.00.

AVVERTENZE

Si applicano gli artt. 353 e 354 del vigente codice penale contro chiunque, con violenza o minaccia o con doni promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisse o turbasse la procedura ovvero ne allontanasse gli offerenti.



**Il Commissario Straordinario
Avv. Felice Luigi Crosta**

ALLEGATO 1

**ISTITUTO PRINCIPE DI PALAGONIA
E CONTE DI VENTIMIGLIA
VIA GIUSEPPE MAGGIORE AMARI, 15
90129 PALERMO**

Il/la sottoscritto/a _____ nato/a a _____
_____ (____) il _____, in proprio o nella qualità di legale
rappresentante di _____ C.F./P.IVA _____
_____ con sede a _____ in Via _____
_____, in possesso della piena capacità di agire

CHIEDE

di poter partecipare all'asta pubblica del **Lotto N. 1** per l'alienazione dell'immobile sito in Palermo, via Dammuso n.117/125 e a tal fine

DICHIARA

- di aver preso cognizione e di accettare integralmente tutte le condizioni riportate nell'Avviso di gara e negli allegati;
- di conoscere l'immobile (anche a seguito dell'avvenuto espletamento del sopralluogo), ed avere preso conoscenza di tutte le condizioni dello stato di fatto del medesimo, nonché di tutte le circostanze ed i fattori suscettibili di influire sull'offerta e sulle condizioni contrattuali, ritenendole eque;
- di accettare l'acquisto dell'alloggio in piena proprietà, a corpo (con esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 c.c.), nello stato di fatto e di diritto in cui si trova senza alcun onere a carico dell'Istituto procedente;
- di assumere tutte le obbligazioni e gli impegni previsti nell'Avviso di gara;
- di dichiarare la propria offerta impegnativa e vincolante per 180 giorni dalla data fissata per la seduta pubblica di gara;
- di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, al pagamento delle spese d'asta, contrattuali, accessorie, relative e conseguenti, incluse quelle specificamente indicate nell'Avviso di gara;

- di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, a stipulare il contratto nel luogo, nel giorno e all'ora indicati nell'invito formale di stipula formulato dall'Istituto precedente;
- di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, al pagamento integrale del prezzo di compravendita;
- di impegnarsi a rinunciare ad ogni eccezione e pretesa nei confronti dell'I.P.A.B. salvo, al ricorrere dei presupposti previsti, la restituzione del solo deposito cauzionale, senza diritto ad interessi e/o altri rimborsi;
- di volere ricevere ogni eventuale comunicazione da effettuarsi, anche ai sensi della L. 241/90 e sue successive modifiche ed integrazioni al seguente indirizzo PEC:

_____ .

Luogo e data _____

Firma (leggibile)

ALLEGATO 2

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE

Il/la sottoscritto/a _____ nato/a _____ (____)
Il _____ e residente in _____ (____) via _____ n. _____,
codice fiscale _____, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre
2000, n. 445, consapevole di quanto stabilito dall'art. 76 del citato D.P.R. in merito alla
responsabilità penale derivante da dichiarazioni mendaci, falsità negli atti, uso di atti falsi,

DICHIARA

- Di partecipare all'asta pubblica del **Lotto N. 1 per l'alienazione dell'immobile sito in Palermo,**

via Dammuso n.117/125:

- per proprio conto;
- per conto di altre persone fisiche (a tal fine, oltre alla presente dichiarazione, riferita al/alla rappresentato/a, si allega originale/copia autenticata della procura speciale redatta ai sensi del Disciplinare di gara);
- per conto di persona da nominare;
- per conto della persona giuridica, società/ditta/ente _____, con sede legale in _____ (____), via _____ n. _____ codice fiscale _____ partita I.V.A. _____, tel. _____, PEC _____, regolarmente iscritta al registro delle imprese della C.C.I.A.A. di _____ con numero _____ dal _____ in _____ qualità _____ di _____ munito/a dei prescritti poteri di rappresentanza, in relazione ai quali dichiara di essere abilitato/a ad impegnarsi e a quietanzare (a tal fine si allegano alla presente i documenti comprovanti la rappresentanza legale, nonché ove prescritto, la delibera di acquisto del bene oggetto della gara dell'Organo competente);

- di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a proprio carico non ci sono in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati, o procedure che denotino lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività, fatte salve le disposizioni di cui all'art.186/bis del R.D. n.267/1942, modificato dall'art.33, comma1, lettera h, del D.lgs.83/2012;

- che, laddove trattasi di Ditta individuale /Società/Ente/Associazione/Fondazione, la stessa non si trova in stato di fallimento di liquidazione coatta, di concordato preventivo, fatte salve le disposizioni di cui all'art.186 bis del R.D. n.267/1942, modificato dall'art.33, comma1, lettera h, del

D.L.83/2012, o sottoposte a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato d'insolvenza o la cessazione dell'attività, e non è destinataria/o di provvedimenti giudiziari che applicano le sanzioni amministrative di cui D.Lgs.231/2001;

- di non trovarsi in alcuna delle condizioni previste dall'art.94, commi 1 e 2, del D.Lgs 31 marzo 2023, n.36;
- di avere visionato tutti i documenti inerenti il presente avviso d'asta, di accettarli e di ritenerli interamente definiti e che gli stessi non richiedono interpretazioni o spiegazioni tali da interferire sulle presentazioni dell'offerta;
- di essere consapevole che, qualora fosse accertata la non veridicità del contenuto delle presenti dichiarazioni, il contratto non potrà essere stipulato ovvero, se già rogato, lo stesso potrà essere risolto di diritto dall'IPAB ai sensi dell'Art.1456 c.c..
- che l'offerta è presentata esclusivamente per proprio conto senza alcuna forma di collegamento con altri partecipanti alla procedura di gara ai sensi dell'Art.2359 del c.c.;
- di volere ricevere ogni eventuale comunicazione da effettuarsi, anche ai sensi della L. 241/90 e sue successive modifiche ed integrazioni, al seguente indirizzo PEC:
_____.

Luogo data _____

Firma _____
(leggibile)

Allega alla presente copia fotostatica di documento di riconoscimento in corso di validità.

ALLEGATO 3

OFFERTA ECONOMICA

Offerta per l'acquisto del Lotto n. 1 relativo all'immobile sito in Palermo in Via Dammuso n. 117/125.

Per le persone fisiche

Il sottoscritto _____, nato a _____, il _____
Residente in _____, via/piazza _____ n. _____
E domiciliato in _____, c.f. _____
Tel. _____, in possesso della piena capacità di agire,

ovvero

Per le persone giuridiche

Il sottoscritto _____, nato a _____, il _____
Residente in _____, via/piazza _____ n. _____
E domiciliato in _____, c.f. _____
Tel. _____, in possesso della piena capacità di agire ed in qualità di:
_____, della ditta individuale/società/ente/associazione/fondazione
_____, con sede legale in _____,
via/piazza _____ n. _____, c.f./p.iva _____
tel. _____

OFFRE

Per l'acquisto dell'immobile sito in Palermo in Via Dammuso n. 117/125, Lotto n. 1

EURO (Cifre) _____

EURO (Lettere) _____

Accettando senza eccezioni o riserve tutte le condizioni, gli effetti e le conseguenze stabilite nell'avviso di alienazione.

Luogo e data

firma leggibile

ALLEGATO N.4

DICHIARAZIONE DI CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI E DEI DATI AZIENDALI (ai sensi del Regolamento UE n. 679/2016).

**Spett.le I.P.A.B. Principe di Palagonia
e Conte Ventimiglia
via G. ppe Maggiore Amari, 15
90129 Palermo**

Il sottoscritto offerente _____ nato a _____ (____)
il _____ e residente in _____, via
_____ n. _____, c.f.: _____, nella qualità
di _____, tel. _____

DICHIARA

di avere preso visione dell'informativa di cui all'art.13 del regolamento UE n. 679/2016 relativo alla protezione delle persone fisiche, con riguardo al trattamento dei dati personali nonché alla libera circolazione di tali dati, e

AUTORIZZA

l'I.P.A.B. Principe di Palagonia e Conte Ventimiglia di Palermo al trattamento dei dati contenuti nell'offerta nell'ambito della procedura di gara per i fini istituzionali propri dell'I.P.A.B. Principe di Palagonia e Conte Ventimiglia.

I dati potranno essere comunicati ad altre Pubbliche Autorità e Amministrazioni per l'esecuzione di loro ordini e per l'adempimento di obblighi di legge, ove previsti, e potranno essere conosciuti da dipendenti, collaboratori e consulenti, previamente autorizzati e istruiti dal Titolare, per le sole finalità connesse alla procedura.

Luogo e data _____

Il dichiarante

Informativa ai sensi dell'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679

I dati personali forniti e raccolti, a seguito di compilazione degli appositi moduli e l'inoltro della documentazione richiesta, dagli interessati, saranno trattati esclusivamente per lo svolgimento della presente procedura.

Titolare del trattamento è l'Istituto Pubblico di Assistenza e Beneficienza Principe di Palagonia e Conte Ventimiglia - Via Giuseppe Maggiore Amari, 13 – 90129 Palermo.

Il Responsabile della protezione dei dati dell'Istituto ha recapito e mail : dpo@ipabpalagonia.it e pec: dpo.ipabpalagonia@pec.it ;

L'inoltro delle informazioni richieste e, più in generale, dei dati personali da parte degli interessati è assolutamente facoltativo, ma necessario per la partecipazione alla presente procedura, il mancato conferimento potrebbe ostacolare la partecipazione.

L'I.P.A.B. tratterà i dati forniti dai partecipanti alla presente procedura in conformità con quanto previsto e disciplinato dal Regolamento mediante strumenti manuali, informatici e telematici, con logiche strettamente correlate alle finalità già esplicitate, in modo lecito e secondo correttezza nonché nel rispetto del principio di minimizzazione. I dati medesimi saranno conservati per il tempo necessario al raggiungimento delle finalità indicate e successivamente per adempiere agli obblighi di legge cui l'I.P.A.B. è tenuto e comunque nel rispetto delle procedure interne del Titolare.

L'Istituto non adotta processi decisionali automatizzati ed è esclusa ogni attività di profilazione degli interessati.

I dati potranno essere comunicati ad altre Pubbliche Autorità e Amministrazioni per l'esecuzione di loro ordini e per l'adempimento di obblighi di legge, ove previsti, e potranno essere conosciuti da dipendenti, collaboratori e consulenti, previamente autorizzati e istruiti dal Titolare, per le sole finalità connesse alla procedura. L'I.P.A.B. potrà, altresì, avvalersi del supporto di società esterne previamente nominate Responsabili del trattamento ai sensi dell'art. 28 del Regolamento. Al di fuori di tali ipotesi i dati personali non saranno diffusi né comunicati a terzi. Non saranno trasferiti in Paesi terzi né ad organizzazioni internazionali.

Considerata l'estrema delicatezza della procedura in oggetto, l'I.P.A.B. potrà trattare le informazioni previste dall'art. 10 del Regolamento, relativi a condanne penali e reati o a connesse misure di sicurezza (c.d. dati giudiziari) di cui si dà piena garanzia di trattamento nel rispetto delle prescrizioni di legge.

È facoltà degli interessati esercitare il diritto di chiedere al Titolare del trattamento l'accesso ai dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che li riguarda o di opporsi al trattamento stesso (artt. 15 e ss. del Regolamento). L'apposita istanza potrà essere inviata l'Istituto Pubblico di Assistenza e Beneficienza Principe di Palagonia e Conte Ventimiglia - Via Giuseppe Maggiore Amari, 15 – 90129 Palermo. Oppure al seguente indirizzo di posta elettronica certificata: mail@pec.ipabpalagonia.it.

Gli interessati che ritengono che il trattamento dei dati personali a Loro riferiti effettuato dall'Istituto avvenga in violazione di quanto previsto dal Regolamento hanno il diritto di proporre reclamo al Garante, come previsto dall'art. 77 del Regolamento stesso, o di adire le opportune sedi giudiziarie (art. 79 del Regolamento).

LETTO CONFERMATO E SOTTOSCRITTO

Luogo e data _____

Firma leggibile



Città di Palermo

COMUNE DI PALERMO
AREA DEL PATRIMONIO DELLE POLITICHE
AMBIENTALI

E TRANSIZIONE ECOLOGICA
COMMISSIONE TECNICA DI VALUTAZIONE

Via Gerardo Astorino, 36 • Tel. 091.7406424/31 • Fax 091.7406468
e-mail: commissioinetecnicavalutazione@comune.palermo.it
pec: settoredellerisorseimmobiliari@cert.comune.palermo.it



Palermo, 14/03/2024

Prot. n. 269358

Responsabile del procedimento: Arch. Giuseppe Orantelli - e-mail: g.orantelli@comune.palermo.it - tel 091.7406411

Oggetto: Parere di congruità dell'importo del valore di mercato dell'immobile sito in Palermo, via Dammuso n. 117/225, di proprietà dell'I.P.A.B. Principe di Palagonia e Conte di Ventimiglia.
(rif. mail del 04/03/2024 dell'IPAB Principe di Palagonia e Conte di Ventimiglia)
PARERE DI CONGRUITA'

RELAZIONE DI VALUTAZIONE

A. Premesse:

Con mail del 04/03/2024 dell'IPAB Principe di Palagonia e Conte di Ventimiglia, è pervenuta a questa Commissione Tecnica di Valutazione, la richiesta del parere di congruità dell'importo del valore di mercato dell'immobile di cui all'oggetto.

B. Elenco della documentazione trasmessa:

Per l'espletamento della pratica in esame allegata alla suddetta mail è stata trasmessa la seguente documentazione:

- Richiesta rilascio parere di congruità per la vendita dell'immobile sito in via Dammuso n. 117/225 con nota prot. n. 124 del 01/03/2024 con planimetria, documentazione catastale.

C. Descrizione dell'immobile:

Questa Commissione, sulla scorta della relazione di stima dell'I.P.A.B. con la quale si determina un valore di mercato pari ad € 111.360,20, accertata la consistenza e lo stato d'uso, rappresenta quanto segue.

L'appartamento in esame, di proprietà dell'IPAB Principe di Palagonia e Conte di Ventimiglia, è sito in via Dammuso n. 117/225, a Palermo, identificato catastalmente al foglio di mappa 2 particella 1071, categoria A/3 - Abitazioni di tipo economico, consistenza 6 vani, il toponimo riportato erroneamente è via Dammuso n. 105-107-109 piano T-1.

L'immobile è stato realizzato ai primi del '900, costruito a filo strada, per l'esattezza risulta realizzato antecedentemente al 1942, per cui non esistono titoli o licenze iniziali poiché non previste dalle

legislazioni al momento della costruzione dello stesso, si sviluppa su due elevazioni fuori terra con terreno di pertinenza a retro prospetto e terrazzo di copertura.

L'unità immobiliare in esame è composta di un locale ingresso-vano scala, cucina, soggiorno adiacente alla cucina, due camere, ripostiglio e servizio igienico al piano terra; un vano di circa mq 6,00 adiacente al terrazzo di copertura da cui si accede dal vano scala.

Sulla scorta delle foto trasmesse, si rileva che la pavimentazione interna è con mattoni di cemento, infissi sia interni che esterni sono in legno, cucina e bagno sono rivestiti con piastrelle di ceramica.

L'impianto elettrico, idrico e fognario sono del tipo sottotraccia, quello elettrico non a norma.

L'immobile allo stato attuale necessita di ristrutturazione.

L'immobile secondo il vigente P.R.G. del Comune di Palermo, è inserito nell'Area "A2 - Tessuti urbani storici" con destinazione d'uso di progetto edilizia rurale a schiera di borgata, disciplinata dalle Norme di attuazione del P.R.G. vigente e la tipologia degli interventi ammessi è disciplinata dagli artt. 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16 della Variante del P.R.G. approvata con D. Dir. 558 e 124/DUR/02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana.

L'immobile è pervenuto all'Istituto Principe di Palagonia e Conte di Ventimiglia a seguito di fusione con l'Opera Pia Corrado Lancia di brolo con D.P.357/GR.VIII-SG del 10/11/198.

Sulla scorta degli elaborati si è determinato la superficie ai fini della presente valutazione e di seguito riportata:

Piano Terra (superficie utile)

- ingresso e vano scala mq 6,10;
- cucina mq 8,30;
- soggiorno mq 14,25;
- camera 1 mq 18,40;
- camera 2 mq 18,40;
- ripostiglio mq 8,40;
- servizio igienico mq 4,10.

Piano Primo (superficie utile)

- vano scala mq 7,80;
- disimpegno mq 6,25.

La superficie utile lorda, somma dei vani al piano terra e dei vani al piano primo è pari a mq 92,00.

La volumetria lorda complessiva dell'alloggio risulta pari a mc 435,60.

La superficie del giardino di pertinenza dell'immobile è pari a mq 278,90.

La superficie del terrazzo di copertura è pari a mq 65,20.

D. Criteri di valutazione:

Il tecnico dell'IPAB, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, ha considerato diversi metodi di stima.

Primo metodo

Premettendo che il fabbricato per come è allo stato attuale necessita di ristrutturazione, non ha un

valore specifico. Convenzionalmente si definisce il valore catastale di un immobile, facendolo derivare dalle rendite catastali e di norma tale valore viene utilizzato per la stipula di atti di compravendita, di donazione o di successione, in quanto serve da riferimento oggettivo per l'applicazione di tutte le imposte dirette.

Una volta stabilita la rendita catastale, attribuita dal catasto e rilevata tramite misura, si trova il valore catastale moltiplicando la rendita per un apposito coefficiente, che per gli immobili in categoria "A" è pari a 115,5.

Quindi il valore determinato dalla rendita catastale è:

$$\text{€ } 99,16 \times 115,50 = \text{€ } 11.452,98.$$

Secondo metodo

Una seconda valutazione viene effettuata dalle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per i fabbricati siti nel Comune di Palermo, zona suburbana Sferracavallo paese – Baia del Corallo, destinazione residenziale, prevede un range che va da un minimo di € 1.000,00 ad un massimo di € 1.600,00 per superficie lorda, tali valori sono attendibili nel caso in cui si fosse in presenza di un fabbricato con uno stato di condizione e manutenzione normale, ma è evidente che il fabbricato in questione non è in condizioni normali, ma necessita di ristrutturazione, di fatto uno degli elementi fondamentali per stabilire il valore di un fabbricato è dato dallo stato di conservazione e manutenzione dello stesso. Per questo motivo si applica in genere un coefficiente di riduzione che in questo caso si ritiene di applicare nella misura del 25% della condizione normale.

Riepilogando si ha:

Valore di mercato (€/mq) min. 1.100,00 max 1.600,00

Media dei valori € 1.350,00

Coefficiente di riduzione per ristrutturazione 25%

Valore di mercato applicabile € 1.350,00 – 25% = € 1.012,50

Il valore del fabbricato risulta:

Superficie commerciale mq 106,26 x € 1.012,50 = € 107.588,25

Terzo metodo

Il terzo metodo, è quello analitico per capitalizzazione dei redditi, metodo che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presenti alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o a diminuir il valore del fabbricato.

I fattori a cui si fa riferimento sono i seguenti:

1. Ubicazione;
2. Vetustà;

3. Superficie utile;
4. Tipologia costruttiva;
5. Grado di conservazione;
6. Costo base al mq;
7. Tipologia catastale;
8. Classe demografica del Comune.

Occorre pertanto determinare il Beneficio fondiario (Bf) ed il saggio di capitalizzazione @.

Determinazione del Beneficio fondiario

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato e si ottiene sottraendo le spese di parte padronale al reddito lordo totale (Rlt), ovvero il reddito complessivo a fine anno composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzione, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità sono state calcolate forfettariamente al 20%.

Determinazione del saggio di capitalizzazione

Attraverso indagine di mercato effettuata nella zona in cui insiste il bene oggetto della stima è stato appurato che il saggio di capitalizzazione è del 0,03 calcolato con la formula applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Determinazione del Reddito lordo totale (Rlt)

Se l'immobile fosse locato darebbe un reddito annuo pari a € 5.771,64 il valore espresso in €/mq per mese si attesta a 4,52 per appartamenti in condizioni normali, considerando una detrazione del 25% per i lavori di ristrutturazione si ha:

$$€ 4,52 - 25\% = € 3,39 \text{ (per mese).}$$

Si ha quindi:

Superficie totale da considerare mq 106,26

$$\text{Calcolo annuo totale mq } 106,26 \times € 3,39 = € 360,22 \text{ al mese } \times 12 = € 4.322,64 \text{ (Rlt)}$$

Calcolo Beneficio Fondiario Bf = Rlt - spese

$$\text{Bf} = € 4.322,64 - 20\% = € 3.458,11 \text{ (Beneficio fondiario)}$$

Valore complessivo unità immobiliare

$$\text{Bf}/r = € 3.458,11/0,03 = € 115.270,40$$

Non tenendo conto quindi del primo metodo di stima e considerato dunque i valori di stima desunti dai due metodi sopra descritti, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima sia il seguente:

$$€ 107.450,00 + € 115.270,40/2 = € 111.360,20.$$

E. Conclusioni:

Alla luce di quanto sopra riportato, questa Commissione, ritiene corretti i metodi di stima utilizzati da tecnico dell'Opera Pia, pur tuttavia riscontra delle incongruenze circa la superficie determinata e i valori di mercato presi in esame, pertanto si ha:

la superficie commerciale determinata, secondo il DPR 138/98 è:

- superficie coperta mq 92,00;
- superficie terrazzo mq 65,20, di cui mq 25,00 x 15% e mq 40,20 x 5%, per un totale di mq 5,76;
- superficie terrazzo mq 278,90, di cui mq 92,00 x 10% e mq 186,90 x 2%, per un totale di mq 12,938;
- **Superficie commerciale: mq 92,00 + mq 5,76 + mq 12,938 = mq 110,698 arrotondato a mq 110,70.**

Alla luce di quanto sopra si rivedono i metodi utilizzati:

Secondo metodo

Si riscontra altresì che da indagini presso la banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, la quotazione di riferimento 1° Semestre 2023 - Zona Suburbana/SFERRACAVALLO PAESE-BAIA DEL CORALLO, per la tipologia Abitazioni di tipo economico, stato conservativo Normale, oscilla tra un range che va da un minimo di € 750,00 ad un massimo di € 1.100,00 per superficie lorda, pertanto la media dei suddetti valori è **€ 925,00**.

Tenuto conto che necessita di ristrutturazione, di fatto uno degli elementi fondamentali per stabilire il valore di un fabbricato è dato dallo stato di conservazione e manutenzione dello stesso. Per questo motivo si applica in genere un coefficiente di riduzione che in questo caso si ritiene di applicare nella misura del 25% della condizione normale.

Per cui si ha:

Valore di mercato (€/mq) min. 750,00 max 1.100,00

Media dei valori € 925,00

Coefficiente di riduzione per ristrutturazione 25%

Valore di mercato applicabile € 925,00 - 25% = € 693,75

Il valore del fabbricato risulta:

Superficie commerciale mq 110,70 x € 693,75 = € 76.798,12.

Terzo metodo

Determinazione del Beneficio fondiario

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato e si ottiene sottraendo le spese di parte padronale al reddito lordo totale (Rlt), ovvero il reddito complessivo a fine anno composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzione, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità sono state calcolate forfettariamente al 20%.

Determinazione del saggio di capitalizzazione

Attraverso indagine di mercato effettuata nella zona in cui insite il bene oggetto della stima è stato appurato che il saggio di capitalizzazione è del 0,03 calcolato con la formula applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche

Determinazione del Reddito lordo totale (Rlt)

Se l'immobile fosse locato darebbe un reddito annuo pari a € 5.047,92 il valore espresso in €/mq per

mese si attesta a 3,80 per appartamenti in condizioni normali, considerando una detrazione del 25% per i lavori di ristrutturazione si ha:

$€ 3,80 - 25\% = € 2,85$ (per mese).

Si ha quindi:

Superficie totale da considerare mq 110,70

Calcolo annuo totale mq 110,70 x € 2,85 = € 315,495 al mese x 12 = € 3.785,94 (Rtl)

Calcolo Beneficio Fondiario Bf = Rtl - spese

Bf = € 3.785,94 - 20% = € 3.028,75 (Beneficio fondiario)

Valore complessivo unità immobiliare

Bf/r = € 3.028,75/0,03 = € 100.958,33.

Considerato dunque i valori di stima desunti dai due metodi sopra descritti, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima sia il seguente:

$€ 76.798,12 + € 100.958,33/2 = € 88.878,22$ ed in c.t. **€ 88.900,00**, che rappresenta il valore di mercato dell'immobile in esame nelle attuali condizioni d'uso.

**Il Responsabile dell'U.O. Supporto
non Amministrativo
(Arch. Giuseppe Orantelli)**

La **Commissione Tecnica di Valutazione**, riunitasi in data 13/03/2024 c/o Area del Patrimonio, alla luce di quanto sopra esposto, ritiene **congruo** il valore di mercato determinato pari ad **€ 88.900,00 (diconsi: ottantottomilanovecento/00)** dell'immobile in esame nelle attuali condizioni d'uso.

**I Componenti della Commissione
(Geom. Antonino Cardali)**

**Il Coordinatore della C.T.V.
(Arch. Giuseppe Orantelli)**

**Il Segretario e Componente della C.T.V.
(Coll. Prof. Arm. Salvatore Pellerito)**