



N° PAP-04722-2024

Il presente atto viene affisso all'Albo
Pretorio on-line
dal 31/10/2024 al 15/11/2024

L'incaricato della pubblicazione
ROCCO SALADINO

CITTA' DI POTENZA

U.D. BILANCIO E PARTECIPATE

DETERMINAZIONE RCG N° 2524/2024 DEL 31/10/2024

N° DetSet 587/2024 del 31/10/2024

Dirigente: VITO DI LASCIO

OGGETTO: Piano delle Alienazioni di cui all'art.58 del D.L. n. 112/2008, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008 n. 133, riferito al triennio 2024/2026. Approvazione del Bando d'Asta per la vendita al pubblico incanto degli immobili – 3° esper

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'

Il Sottoscritto _____
in qualità di _____

attesta che la presente copia cartacea della Determinazione Dirigenziale N° RCG 2524/2024, composta da n°..... facciate, è conforme al documento informatico originale firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs N° 82/2005.

Potenza, _____

Firma e Timbro dell'Ufficio

N.B. Da compilare a cura del Soggetto Autorizzato



ROCCO SALADINO
31.10.2024
14:27:38 UTC

OGGETTO:	Piano delle Alienazioni di cui all'art.58 del D.L. n. 112/2008, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008 n. 133, riferito al triennio 2024/2026. Approvazione del Bando d'Asta per la vendita al pubblico incanto degli immobili – terzo esperimento ai sensi dell'art. 7 del “Regolamento per la vendita e l'uso da parte di terzi dei beni immobili rientranti nella disponibilità dell'Amministrazione”.
-----------------	--

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- il Consiglio comunale con Deliberazione n. 21 del 31/03/2020 ha approvato il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari per il triennio 2020/2022, ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008 n. 133, individuando per l'annualità 2020 i beni soggetti a procedura di vendita mediante indizione di asta pubblica per singoli lotti, ai sensi dell'Art. 5 del *Regolamento per la vendita e l'uso da parte di terzi dei beni immobili rientranti nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale*;
- la Giunta comunale con Deliberazione n. 194 del 06/08/2020 ha stabilito che l'asta pubblica fosse preceduta dalla fase di cui all'Art. 4-bis del medesimo Regolamento e, quindi, dalla pubblicazione di un preliminare avviso pubblico informativo, finalizzato ad ottenere manifestazioni di interesse all'acquisto dei beni; contestualmente la Giunta ne ha individuato i termini e le forme di pubblicità, conferendo mandato al Dirigente dell'Unità di Direzione “Risorse Finanziarie” – Patrimonio (oggi Unità di Direzione “Bilancio e Partecipate” – Ufficio Gestione e Valorizzazione del Patrimonio) per l'adozione di ogni atto necessario all'attuazione della procedura;
- con Determinazione dirigenziale n. 253 del 18/08/2020, in esecuzione dei citati deliberati, è stato approvato l'Avviso pubblico informativo - per estratto e in forma integrale, con il modello di domanda e corredato dalle schede tecniche e descrittive sintetiche degli immobili - finalizzato a ricevere manifestazioni di interesse, da parte di soggetti, pubblici o privati, ad acquistare i beni immobili inseriti nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari triennio 2020/2022 – annualità 2020, ai sensi dell'Art. 4-bis del Regolamento Comunale per la vendita e l'uso dei beni immobili;

Dato atto che:

- l'Avviso pubblico per manifestazione di interesse è stato pubblicato dal 24 agosto 2020 per n. 30 giorni naturali e consecutivi in forma integrale e per estratto nelle forme definite con la citata deliberazione della Giunta ed è scaduto in data 23 settembre 2020;
- alla data di scadenza dell'Avviso pubblico sono pervenute n. 32 buste per manifestazione di interesse sottoposte a verifica e valutazione di congruità delle relative offerte, così come disposto dall'art. 4-bis del Regolamento comunale;
- con Determinazione dirigenziale n. 544 del 30/12/2021 dell'U.D. “Bilancio e Partecipate” - Ufficio “Gestione e Valorizzazione del Patrimonio” è stato approvato il Bando d'asta per la vendita al pubblico incanto degli immobili e la relativa modulistica;

Dato atto, inoltre, che:

- all'esito del primo esperimento d'asta sono stati aggiudicati i seguenti lotti: **Lotto n. 3** - Locale Commerciale Via DANZI n.6, **Lotto n. 4** - Locale Commerciale Via DANZI snc e il **Lotto n. 8** - Locale Commerciale Piazza VITTORIO EMANUELE II c/o ingresso scale mobili;
- il secondo esperimento d'asta, indetto con Determinazione dirigenziale dell'U.D. “Bilancio e Partecipate” RCG n.2225 del 28/10/2022 è stato dichiarato deserto con determinazione dirigenziale RCG n. 2946 del 23/12/2022 della stessa Unità di Direzione;

Considerato che i sotto elencati immobili:

- *Locale commerciale sito in Potenza in Via Raffaele Danzi n. 34/B*
- *Locale commerciale sito in Potenza in Via Raffaele Danzi n. 36*
- *Locale commerciale sito in Potenza in Via Tommaso Stigliani n. 10*
- *Locale commerciale sito in Potenza in Via Tommaso Stigliani n. ½*
- *Locale commerciale sito in Potenza in Piazzale Abruzzo n. 35*

di cui ai restanti lotti, rimasti non aggiudicati all'esito anche del secondo esperimento d'asta, sono ricompresi nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari per il triennio 2024/2026 di cui alla Deliberazione del Consiglio comunale n. 38 del 21/03/2024 di approvazione della “Nota di

aggiornamento del DUP per il triennio 2024-2026” e, altresì, presenti nel DUP per il triennio 2025-2027 approvato con Deliberazione del Consiglio comunale n. 113 del 23/09/2024;

Valutato che nell’arco di tempo trascorso, dalle manifestazioni di interesse a suo tempo raccolte relativamente agli immobili sopra elencati ad oggi, non si sono verificati significativi mutamenti nel mercato immobiliare o, comunque, circostanze tali da indurre ad una diversa valutazione attuale del valore degli stessi;

Visto l’art. 7 c.1 e 2 del Regolamento per la vendita e l’uso da parte di terzi dei beni immobili rientranti nella disponibilità dell’Amministrazione Comunale nei quali si stabilisce: *“qualora la prima asta andasse deserta, l’Amministrazione comunale ha facoltà di indirne una successiva riducendo il prezzo a base d’asta fino ad un massimo del 10 %. Se anche il secondo incanto andasse deserto, l’Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere all’indizione di un terzo esperimento pubblico riducendo il prezzo originario fino ad un massimo del 20 %”*;

Ritenuto necessario, quale opportuna e doverosa azione di valorizzazione del Patrimonio, proporre nuovamente in vendita gli immobili rimasti invenduti mediante un terzo ed ultimo esperimento d’asta, così come stabilito nell’Allegato B alla Deliberazione di Consiglio comunale n. 113/2024;

Valutato congruo applicare il ribasso consentito per il terzo esperimento d’asta, riducendo del 20% il prezzo posto a base del primo esperimento d’asta dei singoli lotti che, pertanto, vengono rideterminati come di seguito specificato:

LOTTO N. 1- Locale commerciale sito in Potenza in Via Raffaele Danzi n. 34/B

Unità	Fg	P.lla	Sub	Cat.	Importo a base d’asta
Negozio Bottega	29	3997	3	C/1	€ 52.480,00

LOTTO N. 2- Locale commerciale sito in Potenza in Via Raffaele Danzi n. 36

Unità	Fg	P.lla	Sub	Cat.	Importo a base d’asta
Negozio Bottega	19	1661	3	C/1	€ 53.760,00

LOTTO N. 3 -Locale commerciale sito in Potenza in Via Tommaso Stigliani n. 10

Unità	Fg	P.lla	Sub	Cat.	Importo a base d’asta
Negozio Bottega	29	4008	4	C/1	€ 58.880,00

LOTTO N. 4 - Locale commerciale sito in Potenza in Via Tommaso Stigliani n. 1/2

Unità	Fg	P.lla	Sub	Cat.	Importo a base d’asta
Negozio Bottega	29	4030	3	C/1	€ 74.240,00

LOTTO N. 5 - Locale commerciale sito in Potenza in Piazzale degli Abruzzi

Unità	Fg	P.lla	Sub	Cat.	Importo a base d’asta
Negozio Bottega	30	3305	2	C/1	€ 31.360,00

Visti lo schema di Bando d’asta e i moduli denominati : modello di domanda (**allegato A**); modello di offerta economica (**allegato B**) informativa sui dati personali (**allegato C**), Schede tecniche descrittive dei singoli lotti (**allegato D**);

Dato atto che:

- con Deliberazione del Consiglio comunale n. 52 del 28/05/2022 il Comune di Potenza ha fatto ricorso alla procedura di riequilibrio finanziario pluriennale ai sensi dell’articolo 243-bis e seguenti del D.Lgs. n. 267/2000 ed ha approvato il Piano di riequilibrio finanziario pluriennale per il periodo 2022-2041 riformulato, a seguito della sottoscrizione del cd. “Patto per Potenza”, con Deliberazione del Consiglio comunale n. 35 del 15/03/2024 sensi della legge 15 luglio 2022, n. 91 di conversione, con modificazioni, del decreto legge 17 maggio 2022, n. 50;
- con la Deliberazione del Consiglio comunale n. 38 del 21/03/2024 è stato approvato l’aggiornamento al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione) per il triennio 2024-2026 con l’allegato Piano delle alienazioni e valorizzazioni valido per lo stesso triennio;
- con Deliberazione del Consiglio comunale n. 39 del 21/03/2024 è stato approvato il Bilancio di previsione finanziario per il triennio 2024-2026;
- con Deliberazione della Giunta comunale n. 95 del 10/04/2024 è stato approvato il Piano

Esecutivo di Gestione - PEG Finanziario per gli esercizi 2024-2026;
- con la Deliberazione della Giunta comunale n. 135 del 30/04/2024 è stato approvato il P.I.A.O. (Piano Integrato di Attività e Organizzazione) per il triennio 2024-2026;

Dato atto che l'istruttoria preordinata all'emanazione del presente atto consente di attestare la regolarità tecnica del presente provvedimento, in ordine alla regolarità, legittimità e correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art 147-bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, che è resa unitamente alla sottoscrizione del presente provvedimento da parte del Responsabile del Servizio;

Dato atto della insussistenza dell'obbligo di astensione e di non essere, quindi, in posizione di conflitto di interesse, anche solo potenziale con i soggetti destinatari del presente provvedimento;

Visti:

- il D. Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii. T.U.EE.LL. ed in particolare l'art. 107;
- il D. Lgs. n. 165/2001 e ss.mm.ii. e in particolare l'art. 4 del D.Lgs. 165/2001;
- lo Statuto del Comune di Potenza;
- il "Regolamento per la vendita e l'uso da parte di terzi dei beni immobili rientranti nella disponibilità dell'Amministrazione";
- il Decreto del Sindaco di Potenza n. 65 del 12/07/2024 di proroga della nomina del Responsabile dell'U.D. "Bilancio e Partecipate";

per tutto quanto espresso nelle premesse che qui si intendono integralmente richiamate e riportate:

DETERMINA

1) di proporre nuovamente in vendita gli immobili rimasti invenduti all'esito del primo e del secondo esperimento d'asta del Bando approvato con propria Determinazione dirigenziale n. 544 del 30/12/2021 dell'U.D. "Bilancio e Partecipate" - Ufficio "Gestione e Valorizzazione del Patrimonio", mediante un terzo esperimento d'asta ai sensi dell'art. 7 c.1 e c.2 del Regolamento per la vendita e l'uso da parte di terzi dei beni immobili rientranti nella disponibilità dell'Amministrazione comunale riducendo del 20% il prezzo di ogni lotto, posto a base del primo esperimento d'asta;

2) di dare atto che il prezzo posto a base del terzo esperimento d'asta dei lotti rimanenti viene espressamente rideterminato come di seguito:

LOTTO N. 1- Locale commerciale sito in Potenza in Via Raffaele Danzi n. 34/B

Unità	Fg	P.lla	Sub	Cat.	Importo a base d'asta
Negozio Bottega	29	3997	3	C/1	€ 52.480,00

LOTTO N. 2- Locale commerciale sito in Potenza in Via Raffaele Danzi n. 36

Unità	Fg	P.lla	Sub	Cat.	Importo a base d'asta
Negozio Bottega	19	1661	3	C/1	€ 53.760,00

LOTTO N. 3 -Locale commerciale sito in Potenza in Via Tommaso Stigliani n. 10

Unità	Fg	P.lla	Sub	Cat.	Importo a base d'asta
Negozio Bottega	29	4008	4	C/1	€ 58.880,00

LOTTO N. 4 - Locale commerciale sito in Potenza in Via Tommaso Stigliani n. 1/2

Unità	Fg	P.lla	Sub	Cat.	Importo a base d'asta
Negozio Bottega	29	4030	3	C/1	€ 74.240,00

LOTTO N. 5 - Locale commerciale sito in Potenza in Piazzale degli Abruzzi

Unità	Fg	P.lla	Sub	Cat.	Importo a base d'asta
Negozio Bottega	30	3305	2	C/1	€ 31.360,00

3) di approvare lo schema di Bando d'asta pubblico corredato dalle stime/schede tecniche e descrittive (**allegato D**) degli immobili e i moduli denominati: modello di domanda (**allegato A**); modello di offerta economica (**allegato B**) e informativa sui dati personali (**allegato C**) che si accludono al presente atto

quali parti integranti e sostanziali dello stesso;

4) di accertare, ai fini del controllo preventivo di regolarità amministrativa-contabile di cui all'articolo 147-bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla regolarità, legittimità e correttezza dell'azione amministrativa, il cui parere favorevole è reso unitamente alla sottoscrizione del presente provvedimento da parte del responsabile del servizio;

5) di disporre la pubblicazione del Bando d'asta pubblica in forma integrale, completo di tutti gli allegati, sul sito istituzionale del Comune di Potenza sotto la voce Bandi di gara nella sezione "Albo pretorio on-line" dei "Servizi on-line" all'indirizzo: <http://www.comune.potenza.it> per l'intera durata del periodo di n. 30 giorni naturali e consecutivi stabilito e di darne anche evidenza nelle altre sezioni dedicate alle informazioni ai cittadini sul medesimo sito istituzionale;

6) di disporre che potranno essere adottate ulteriori forme di pubblicità che consentano la massima diffusione (trasmissione ad altri enti pubblici, ad associazioni di categoria di soggetti potenzialmente interessati, alle associazioni che hanno in concessione i locali stessi, etc.);

7) di dare atto che il responsabile del presente procedimento è il dott. Vito Di Lascio in qualità di Dirigente dell'Ufficio "Gestione e Valorizzazione del Patrimonio" di questa Unità di Direzione;

8) di trasmettere la presente determinazione, per quanto di rispettiva competenza al Dirigente U.D. "Servizi Istituzionali" - URP – Ufficio Relazioni con il Pubblico", Al Sindaco, agli Assessori e ai Consiglieri comunale.

9) di dare atto che:

- il presente provvedimento è rilevante ai fini della pubblicazione nella sezione dedicata del sito internet istituzionale, denominata "Amministrazione trasparente" > "Bandi di Gara e Contratti" > "Avvisi";
- la presente determinazione deve essere pubblicata all'Albo Pretorio on-line del Comune di Potenza per 15 giorni consecutivi.

Il titolare E.Q.
dott. Giuseppe Santoro

II DIRIGENTE
dott. Vito Di Lascio



Domanda di partecipazione e dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà
da inserire nella BUSTA "A - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"

Al Comune di Potenza
U.D. Bilancio e Partecipate
Ufficio Gestione e Valorizzazione del Patrimonio
Via Parco Sant'Antonio La Macchia
85100 POTENZA

BANDO D'ASTA PER LA VENDITA AL PUBBLICO INCANTO DI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE INSERITI NEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI DI CUI ALL'ARTICOLO 58 DEL D.L. 112/2008 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI DALLA LEGGE 6 AGOSTO 2008 n. 133 – TERZO ESPERIMENTO

DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

E

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE E DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETÀ AI SENSI DEGLI ARTT. 46 E 47 DEL D.P.R. 28.12.2000, N. 445.

Il sottoscritto/a.....
nato/a a prov.....
..... il,
residente in Cap indirizzo
..... n.
cod.fisc. telefono.....
....., cell., fax e-mail/posta certificata
(PEC).....
domicilio per recapiti e comunicazioni:.....
.....
(indicare solo se diverso da residenza per le persone fisiche o sede sociale)

Titolare/legale rappresentante della ditta (da compilare in caso di persona giuridica/ente):

.....
.....

(indicare l'esatta denominazione comprensiva della forma giuridica)

con la qualifica di
con sede in..... Cap indirizzo
..... n.
telefono., cell
e-mail/posta certificata (PEC).....
Cod. fisc.....
partita IVA
domicilio per recapiti e comunicazioni:
.....

codice IBAN per eventuale restituzione deposito cauzionale:

CHIEDE
di partecipare all'asta per la vendita dell'immobile di proprietà del Comune di Potenza
di cui al LOTTO N. _____

A tal fine ai sensi degli articoli 46 e 47 del DPR 28 dicembre 2000 n.445, consapevole delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del medesimo DPR 445/2000, per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci,

DICHIARA

a) di conoscere e di accettare tutte le condizioni e prescrizioni del presente Bando e dei suoi allegati, nonché del *Regolamento per la vendita e l'uso dei beni immobili rientranti nella disponibilità dell'Amministrazione comunale*;

b) di aver visto ed esaminato l'immobile oggetto dell'asta per cui si concorre, di conoscere esattamente la sua consistenza di stato e d'uso oppure di avere rinunciato alla possibilità di farlo, consapevole di non poter presentare nei confronti del Comune di Potenza qualsivoglia eccezione o contestazione per mancata conoscenza dello stato dei luoghi e della reale consistenza di stato e d'uso, nonché di aver preso conoscenza di tutte le circostanze generali e particolari che possono aver influito sulla determinazione dell'offerta, liberando l'Amministrazione comunale da ogni onere e responsabilità anche futuri;

c) di prendere atto che l'immobile viene venduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e, quindi, di impegnarsi ad acquistare l'immobile, in caso di aggiudicazione, nello stato di fatto e diritto in cui viene posto in vendita, come visto e piaciuto, a corpo e non a misura, per cui eventuali disparità di superfici precedentemente descritte, non daranno diritto ad integrazione di superficie e a riduzione di prezzo; con ogni inerente diritto, attivo e passivo, azione, ragione, comprese eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti se e come legalmente esistenti, con garanzia di piena proprietà e libertà da ipoteche ed altri oneri pregiudizievoli;

d) di essere a conoscenza che saranno a carico dell'aggiudicatario le spese di rogito notarile, l'imposta di registro, le relative vulture e trascrizioni e ogni altra spesa derivante e conseguente alla compravendita;

e) di aver preso conoscenza e di accettare il fatto che l'aggiudicazione dell'asta non produce alcun effetto traslativo e che tale effetto si realizzerà solamente con la stipula del relativo contratto di vendita;

f) di aver preso conoscenza e di accettare il fatto che, in caso di aggiudicazione, la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario, comporterà la revoca della medesima e l'incameramento della cauzione;

g) che nei propri confronti ovvero nei confronti del soggetto per cui viene formulata l'offerta, non è pendente per qualsiasi ragione o titolo, alcuna controversia – anche stragiudiziale – con il Comune di Potenza e, se conduttore di un locale, immobile o di alloggio di edilizia residenziale pubblica, di non essere moroso nei confronti del Comune;

h) di non trovarsi in alcuna delle condizioni che determinano il divieto di contrarre o di acquistare immobili con la Pubblica Amministrazione e, in particolare, l'inesistenza di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione di tale capacità;

i) di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a suo carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di alcuni di tali stati;

j) che nei propri confronti non è pendente un procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 6 del d.lgs. 159/2011 o di una delle cause ostative previste dall'art. 67 del predetto d.lgs. 159/2011 (normativa antimafia);

k) di essere stato/a informato/a, mediante apposita informativa resa disponibile dall'Ente a cui è indirizzato il presente documento, ai sensi e per gli effetti degli articoli 13 e seg. del Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati (RGPD-UE 2016/679), che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente istanza/dichiarazione viene resa;

Se titolare o legale rappresentante della ditta (persona giuridica), il sottoscrittore dovrà dichiarare anche quanto segue:

l) che la società e tutti i soggetti in grado di impegnare la ditta verso terzi non si trovano in alcuna delle condizioni che determinano il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione ed in particolare l'inesistenza di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione di tale capacità,

m) che la società non si trova in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non sono in corso procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni e di non versare in stato di sospensione o cessazione dell'attività commerciale;

n) che nei confronti di tutti i soggetti in grado di impegnare la ditta verso terzi non è pendente un procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui art. 6 del d.lgs. 159/2011 o di una delle cause ostative previste dall'art. 67 del d.lgs. 159/2011 (normativa antimafia).

o) che non è mai stata pronunciata una condanna con sentenza passata in giudicato per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale o per delitti finanziari, a carico di tutti i soggetti in grado di impegnare la ditta verso terzi;

p) di essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali e assistenziali a favore dei lavoratori;

q) che non sussistono rapporti di controllo e collegamento ai sensi dell'art. 2359 del C.C. con altri concorrenti partecipanti alla presente asta.

Luogo e data.....

In fede

Firma

ALLEGATI

(da inserire insieme alla presente domanda nella BUSTA "A - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"):

- 1) Copia fotostatica di un documento d'identità del sottoscrittore, in corso di efficacia e validità;**
- 2) Documentazione idonea alla dimostrazione di avvenuto deposito cauzionale.**

Offerta economica

da inserire nella BUSTA "B – OFFERTA ECONOMICA"

MARCA
DA BOLLO
DA € 16,00

Al Comune di Potenza
U.D. Bilancio e Partecipate
Ufficio Gestione e Valorizzazione del Patrimonio
Via Parco Sant'Antonio La Macchia
85100 POTENZA

**BANDO D'ASTA PER LA VENDITA AL PUBBLICO INCANTO DI IMMOBILI DI
PROPRIETA' COMUNALE INSERITI NEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E
VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI DI CUI ALL'ARTICOLO 58 DEL D.L. 112/2008
CONVERTITO CON MODIFICAZIONI DALLA LEGGE 6 AGOSTO 2008 n. 133 – TERZO
ESPERIMENTO**

OFFERTA ECONOMICA

Il
sottoscritto/a.....
.....
nato/a a prov
..... il
residente in Cap indirizzo
..... n.
cod.fisc. telefono.....
....., cell., fax e-mail/posta
certificata (PEC).....
.....

domicilio per recapiti e comunicazioni:
.....
(indicare solo se diverso da residenza per le persone fisiche o sede sociale)

Titolare/legale rappresentante della ditta (da compilare in caso di persona giuridica/ente):
.....
.....

(indicare l'esatta denominazione comprensiva della forma giuridica)

con la qualifica di
.....
.....

con sede in..... Cap indirizzo
..... n.
telefono., cell
e-mail/posta certificata (PEC)
.....
.....

Cod. fisc.....partita IVA
.....
domicilio per recapiti e comunicazioni:
.....
...
codice IBAN per eventuale restituzione deposito cauzionale:
.....

in riferimento
all'asta per la vendita dell'immobile di proprietà del Comune di Potenza
di cui al LOTTO N. ____ , OFFRE IL PREZZO DI:

€ (in cifre)

euro

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

Luogo e data.....

In fede

Firma

Documento di Consultazione

Informativa sul trattamento dei dati personali forniti con la richiesta (Ai sensi dell'art. 13 Reg. UE 2016/679 - Regolamento generale sulla protezione dei dati e del Codice della Privacy italiano, come da ultimo modificato dal d.lgs. 101/2018)

Informativa completa

1. Finalità del trattamento

La informiamo che il Titolare del Trattamento dei suoi dati personali è il Comune di Potenza, con sede in Piazza Matteotti - 85100 Potenza, rappresentato pro-tempore dal Sindaco in carica, per l'esercizio delle funzioni, connesse e strumentali e per la partecipazione al **BANDO D'ASTA PER LA VENDITA AL PUBBLICO INCANTO DI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE INSERITI NEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI DI CUI ALL'ARTICOLO 58 DEL D.L. 112/2008 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI DALLA LEGGE 6 AGOSTO 2008 n. 133 - TERZO ESPERIMENTO** ed è svolto nel rispetto dei principi di pertinenza e non eccedenza anche con l'utilizzo di procedure informatizzate garantendo la riservatezza e la sicurezza dei dati stessi.

- **Contatti:** protocollo@comune.potenza.it

Questa amministrazione ha nominato un Responsabile Comunale della Protezione dei Dati Personali, a cui gli interessati possono rivolgersi per tutte le questioni relative al trattamento dei loro dati personali e all'esercizio dei loro diritti derivanti dalla normativa nazionale e comunitaria in materia di protezione dei dati personali:

- **Contatti:** potenzagdpr@qualificagroup.it

Le **finalità istituzionali** del trattamento di dati personali sono: verificare l'idoneità tecnica, economica e finanziaria e la sussistenza di tutti i requisiti imposti dalla normativa applicabile. Valutare l'idoneità tecnica, economica e finanziaria dell'offerta e verificare la sussistenza in capo a Voi di tutti i requisiti imposti dalla normativa applicabile ai fini dell'eventuale assegnazione del Contratto; per consentire la corretta gestione normativa, tecnica ed economica del rapporto contrattuale che si dovesse instaurare nel caso di assegnazione del Contratto e l'adempimento degli obblighi legali connessi all'assegnazione stessa.

2. Natura del conferimento

La **raccolta** di questi dati personali è: **Obbligatoria**, in quanto trattasi di un trattamento di dati personali effettuato per adempiere ad un obbligo di legge e per l'esecuzione di un compito di interesse pubblico o connesso all'esercizio di pubblici poteri. In mancanza dei dati richiesti (così come nel caso di richiesta limitazione e in qualsiasi caso di opposizione), non sarà possibile da parte del Comune di Potenza perseguire le sopra citate finalità o adempiere alle attività o ai propri obblighi per dar corso alle operazioni che richiedano tali dati.

3. Modalità del trattamento

La gestione del servizio di partecipazione al **BANDO D'ASTA PER LA VENDITA AL PUBBLICO INCANTO DI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE INSERITI NEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI DI CUI ALL'ARTICOLO 58 DEL D.L. 112/2008 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI DALLA LEGGE 6 AGOSTO 2008 n. 133 - TERZO ESPERIMENTO** comporta il trattamento di dati comuni e nell'ambito di specifiche attività.

I dati sono trattati in **modalità**:

- ② **Cartacea** e quindi sono raccolti in schedari debitamente custoditi con accesso riservato al solo personale appositamente designato; l'ubicazione di questi archivi cartacei è presso gli uffici.
- ② **Informatica**, mediante memorizzazione in un apposito data-base, gestito con apposite procedure informatiche. L'accesso a questi dati è riservato al solo personale appositamente designato. Sia la

struttura di rete, che l'hardware e il software sono conformi alle regole di sicurezza imposte per le infrastrutture informatiche. L'ubicazione fisica dei server è all'interno del territorio dell'Unione Europea.

I dati raccolti non possono essere ceduti, diffusi o comunicati a terzi, che non siano a loro volta una Pubblica Amministrazione, salvo le norme speciali in materia di certificazione ed accesso documentale o generalizzato. Per ogni comunicazione del dato a terzo che non sia oggetto di certificazione obbligatoria per legge o che non avvenga per finalità istituzionali nell'obbligatorio scambio di dati tra PA, l'interessato ha diritto a ricevere una notifica dell'istanza di accesso da parte di terzi e in merito alla stessa di controdedurre la sua eventuale contrarietà al trattamento.

Rispetto alla raccolta e all'archiviazione di dati personali appartenenti a particolari categorie (già definiti come "*sensibili*") o dati relativi a condanne penali e reati (art. 9 e 10 del Reg.UE) i dati verranno trattati nel pieno rispetto delle normative in vigore sia in materia di privacy che di settore. I dati personali oggetto del presente trattamento **sono stati acquisiti**: direttamente dall'interessato.

I dati **saranno conservati** per il tempo strettamente necessario al perseguimento della finalità del trattamento, secondo i criteri suggeriti dalla normativa vigente in materia di conservazione, anche ai fini di archiviazione dei documenti amministrativi e comunque di rispetto dei principi di liceità, necessità, proporzionalità.

La base giuridica del trattamento di dati personali per le finalità sopra esposte è da individuarsi nel disposto dell'art. 6 par. 1 lett. e): "il trattamento è necessario per l'esecuzione di un compito di interesse pubblico o connesso all'esercizio di pubblici poteri di cui è investito il titolare del trattamento".

4. Categorie di soggetti ai quali i dati personali possono essere comunicati o che possono venirne a conoscenza in qualità di Responsabili o Incaricati Autorizzati

Potranno venire a conoscenza dei dati personali i dipendenti e i collaboratori, anche esterni, del Titolare e i soggetti che forniscono servizi strumentali alle finalità di cui sopra.

La titolarità di questo trattamento è del Comune di Potenza. Il trattamento sarà eseguito sotto la responsabilità diretta dei soggetti, a ciò appositamente designati a mente dell'art. 2 quaterdecies del Codice della Privacy italiano, come integrato dal D.lgs. 101/2018 così come pubblicato nell'Amministrazione trasparente nella sezione Organizzazione - Articolazione uffici.

Destinatari

I destinatari delle sue informazioni personali possono essere, oltre agli incaricati, l'Autorità Giudiziaria o altre pubbliche amministrazioni come previsto dalle normative vigenti

5. Diritti dell'interessato

Agli interessati sono riconosciuti i diritti previsti dall'art. 15 e seguenti del Regolamento UE 2016/679 ed in particolare, il diritto di accedere ai propri dati personali, di chiederne la rettifica o l'integrazione se incompleti o inesatti, la limitazione, la cancellazione, nonché di opporsi al loro trattamento, rivolgendo la richiesta al Comune di Potenza in qualità di Titolare, oppure al Responsabile per la protezione dei dati personali (Data Protection Officer - "DPO") e-mail: potenzagdpr@qualificagroup.it

6. Reclamo all'Autorità Garante

In ultima istanza, oltre alle tutele previste in sede amministrativa o giurisdizionale, è ammesso comunque il reclamo all'Autorità Garante, nel caso si ritenga che il trattamento avvenga in violazione del Regolamento citato.



Comune di Potenza

Unità di Direzione “Bilancio e Partecipate”

Ufficio Gestione e Valorizzazione del Patrimonio

Sede Via Parco Sant'Antonio La Macchia – 85100 POTENZA

tel 0971.415111 – Sito internet – www.comune.potenza.it

Indirizzo PEC protocollo@pec.comune.potenza.it

BANDO D'ASTA PER LA VENDITA AL PUBBLICO INCANTO DI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE INSERITI NEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI DI CUI ALL'ARTICOLO 58 DEL D.L. 112/2008 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI DALLA LEGGE 6 AGOSTO 2008 n. 133 – TERZO ESPERIMENTO

L'Amministrazione comunale di Potenza, Unità di Direzione “Bilancio e Partecipate”, in esecuzione della Deliberazione della Giunta comunale n. 194 del 06/08/2020 con la quale sono stati forniti gli indirizzi operativi per la conclusione dei procedimenti di vendita di alcuni beni immobili comunali e della Deliberazione del Consiglio comunale n. 38 del 21/03/2024 con la quale è stato approvato il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari per il triennio 2024/2026 ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008 convertito con modificazioni dalla Legge 6 agosto 2008 n. 133, nonché in esecuzione della Determinazione dirigenziale n. del e nel rispetto dell'art. 7 e ss. del vigente *Regolamento comunale per la vendita e l'uso dei beni immobili rientranti nella disponibilità dell'Amministrazione comunale*, approvato con Deliberazione di C.C. n. 144 del 05/12/2008, modificato con Deliberazione di C.C. n. 112 del 11/06/2010, aggiornato con Deliberazione di C.C. n° 145 del 20/07/2011,

RENDE NOTO

che **il giorno giovedì 12 dicembre 2024** con inizio alle **ore 10.00**, negli Uffici comunali di Via Parco Sant'Antonio La Macchia (Sala riunioni Ufficio Bilancio) - Potenza - avrà luogo la seduta aperta per la vendita mediante pubblico incanto, al miglior offerente, degli immobili di cui ai lotti di seguito indicati:

LOTTO N. 1- Locale commerciale sito in Potenza in Via Raffaele Danzi n. 34/B

Unità	Fg	P.Illa	Sub	Cat.	Importo a base d'asta
Negozi Bottega	29	3997	3	C/1	€ 52.480,00

LOTTO N. 2- Locale commerciale sito in Potenza in Via Raffaele Danzi n. 36

Unità	Fg	P.Illa	Sub	Cat.	Importo a base d'asta
Negozi Bottega	19	1661	3	C/1	€ 53.760,00

LOTTO N. 3 -Locale commerciale sito in Potenza in Via Tommaso Stigliani n. 10

Unità	Fg	P.Illa	Sub	Cat.	Importo a base d'asta
Negozi Bottega	29	4008	4	C/1	€ 58.880,00

LOTTO N. 4 - Locale commerciale sito in Potenza in Via Tommaso Stigliani n. 1/2

Unità	Fg	P.Illa	Sub	Cat.	Importo a base d'asta
Negozi Bottega	29	4030	3	C/1	€ 74.240,00

LOTTO N. 5 - Locale commerciale sito in Potenza in Piazzale degli Abruzzi

Unità	Fg	P.lla	Sub	Cat.	Importo a base d'asta
Negozio Bottega	30	3305	2	C/1	€ 31.360,00

DESCRIZIONE DEI BENI:

La descrizione di ogni singolo bene (lotto) è contenuta nelle allegate **Schede tecniche immobili/Relazioni di stima** facenti parte integrante e sostanziale del presente bando (**Allegato D**).

Gli immobili posti in vendita sono inseriti negli elenchi di cui al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 della Legge n. 133/2008 di conversione del D.L. 112/2008 e ss.mm.ii. e sono, quindi, classificati come beni del patrimonio disponibile.

La documentazione della presente procedura (Bando d'asta completo di allegati e Relazioni di stima/Schede tecniche degli immobili) è disponibile sul sito istituzionale del Comune di Potenza nella sezione "Aree tematiche" > Patrimonio > Patrimonio immobiliare all'indirizzo: <https://www.comune.potenza.it/?cat=725>.

1. DISCIPLINA DI RIFERIMENTO E METODO DI AGGIUDICAZIONE

L'asta pubblica si terrà secondo le disposizioni del presente bando, del *Regolamento per la vendita e l'uso dei beni immobili rientranti nella disponibilità dell'Amministrazione comunale*, in quanto applicabile e del *Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e la Contabilità Generale dello Stato*, approvato con R.D. 23/05/1924 n. 827.

L'asta sarà tenuta ad unico incanto. L'aggiudicazione avverrà con il metodo previsto dall'art 73 lett. c) e art. 76 del Regio Decreto citato, ossia per mezzo di **offerte segrete IN AUMENTO**, restando escluse le offerte alla pari o al ribasso, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta per i singoli lotti, ai quali si partecipa.

Ciascuno dei beni indicati nei singoli lotti viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto esistente al momento della gara, con tutte le servitù attive e passive, note ed ignote, apparenti e non apparenti, continue e discontinue, con tutti i diritti, ragioni, azioni, pertinenze, eccezioni, oneri quali dall'Ente posseduti in forza dei suoi titoli di proprietà e di suo possesso.

Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque errore materiale nella descrizione dei beni posti in vendita o nella determinazione del prezzo d'asta, nell'indicazione di superfici, numeri di mappa e incoerenze e per qualunque differenza, dovendo intendersi che l'offerente conosca approfonditamente i beni per i quali propone offerta d'acquisto.

Il corrispettivo della presente asta è costituito dal trasferimento in proprietà del bene all'aggiudicatario. Saranno a carico dell'aggiudicatario le spese per il rogito dell'atto/degli atti di acquisto del bene/dei beni aggiudicato/i.

2. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

Possono partecipare all'asta tutte le persone fisiche e giuridiche in possesso dei requisiti previsti dalle vigenti normative e della capacità civile di obbligarsi e di stipulare contratti con la Pubblica Amministrazione. Tali requisiti devono essere posseduti dall'offerente alla data dell'offerta e devono permanere sino alla data di stipula del contratto di compravendita, pena la nullità dell'offerta stessa.

Non sono ammesse offerte per procura e per persona da nominare.

E' ammessa l'offerta congiunta. Quando le offerte sono presentate a nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate e, in caso di aggiudicazione, l'alienazione avverrà in modo indiviso nei confronti degli offerenti.

Per partecipare alla gara ogni concorrente dovrà far pervenire la propria offerta all'Ufficio **Protocollo del Comune presso la sede di Via Parco Sant'Antonio La Macchia – 85100 POTENZA, con qualsiasi mezzo**, in plico (contenitore) ben chiuso e debitamente sigillato con nastro adesivo o altro materiale idoneo a garantirne l'integrità e siglato dall'offerente su tutti i lembi di chiusura, recante all'esterno l'indicazione del concorrente, l'indirizzo, numero di telefono e la seguente dicitura: **"OFFERTA PER LA VENDITA AL PUBBLICO INCANTO DI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE. LOTTO N._____ SCADENZA 2 DICEMBRE 2024 ore 13.00 – NON APRIRE"**

Il plico dovrà pervenire al sopraindicato Ufficio Protocollo entro le ore 13:00 del giorno lunedì 2 dicembre 2024 pena l'esclusione.

Per il termine perentorio farà fede il timbro apposto all'arrivo dall'Ufficio Protocollo del Comune di Potenza.

Non saranno prese in considerazione offerte pervenute oltre il termine indicato, né offerte sostitutive o aggiuntive a quelle già inoltrate.

Il mancato o tardivo recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente.

All'interno, detto plico (contenitore) dovrà recare, **a pena di esclusione**, la documentazione richiesta per la gara di cui al successivo paragrafo 4.

Si può concorrere per uno o per più lotti mediante offerte distinte da far pervenire, con le modalità sopra indicate, in plichi diversi ciascuno dei quali riferito ad un solo lotto, a pena di esclusione.

3. CAUZIONE

Per essere ammessi all'asta pubblica gli interessati dovranno versare, prima della presentazione dell'offerta, una somma a titolo di deposito cauzionale, pari al 10% dell'importo a base d'asta del lotto per il quale partecipano. Tale deposito dovrà essere effettuato mediante versamento sul conto corrente di Tesoreria comunale presso BdM Banca spa (già Banca Popolare di Bari) di Potenza – Viale G. Marconi, 194 (c/c n. 209 - ABI 05424 – CAB 04297 – **IBAN IT83E 05424 04297 00000 0000 209**), con la causale **"DEPOSITO CAUZIONALE PER LA VENDITA AL PUBBLICO INCANTO DI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE. LOTTO N._____ .**

In caso di aggiudicazione il deposito suddetto avrà carattere di acconto sul prezzo.

La cauzione sarà sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.

Le cauzioni versate non sono fruttifere, né i concorrenti potranno chiedere indennizzi di sorta.

La mancata allegazione della documentazione comprovante la costituzione della cauzione comporterà l'esclusione dalla gara e la non apertura della corrispondente busta contenente l'offerta economica.

4. DOCUMENTAZIONE RICHIESTA PER LA GARA

La documentazione richiesta per la partecipazione all'asta deve essere contenuta, a sua volta, **a pena di esclusione**, in due buste ciascuna ben chiusa e debitamente sigillata con nastro adesivo o altro materiale idoneo a garantirne l'integrità e siglato dall'offerente su tutti i lembi di chiusura, con le seguenti diciture:

- **BUSTA A - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA;**
- **BUSTA B - OFFERTA ECONOMICA.**

Entrambe le buste dovranno essere inserite nell'unico plico (contenitore) di cui al precedente paragrafo 2 predisposto secondo le indicazioni di cui al medesimo paragrafo 2.

In ciascuna busta dovranno essere contenuti i documenti di seguito specificati:

BUSTA A - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

1. Domanda di partecipazione all'asta, redatta utilizzando preferibilmente l'apposito **Modello A** – “Domanda di partecipazione e dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà” allegato (**Allegato A**) al presente Bando, sottoscritta dal concorrente o dal suo legale rappresentante, contenente:

- le generalità complete e la relativa qualifica del firmatario dell'istanza (persona fisica o titolare o rappresentante legale del concorrente) con l'indicazione del cognome e nome, il luogo e la data di nascita, la residenza, il codice fiscale, n° telefono, indirizzo e-mail e/o pec;
- gli estremi di identificazione del concorrente se persona giuridica (per le imprese individuali, società o enti di qualsiasi tipo, indicare la denominazione o ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il numero di telefono, il fax e l'indirizzo e-mail, pec);
- l'indicazione dell'immobile (lotto) per cui si intende partecipare.

Detta istanza dovrà contenere una **dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà**, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, sottoscritta con firma autografa in originale della persona fisica o titolare o rappresentante legale del concorrente se persona giuridica, **corredata, a pena di esclusione, della copia fotostatica di un documento d'identità del sottoscrittore in corso di efficacia e validità**, ai sensi dell'art. 38, comma 3, del D.P.R. n. 445/2000, con il quale il sottoscrittore attesti, sotto la propria personale responsabilità, di essere in possesso dei requisiti richiesti per produrre validamente l'offerta e, in particolare attesti:

- a) di conoscere e di accettare tutte le condizioni e prescrizioni del presente Bando e dei suoi allegati, nonché del *Regolamento per la vendita e l'uso dei beni immobili rientranti nella disponibilità dell'Amministrazione comunale*;
- b) di aver visto ed esaminato l'immobile oggetto dell'asta per cui si concorre, di conoscere esattamente la sua consistenza di stato e d'uso oppure di avere rinunciato alla possibilità di farlo, consapevole di non poter presentare nei confronti del Comune di Potenza qualsivoglia eccezione o contestazione per mancata conoscenza dello stato dei luoghi e della reale consistenza di stato e d'uso, nonché di aver preso conoscenza di tutte le circostanze generali e particolari che possono aver influito sulla determinazione dell'offerta, liberando l'Amministrazione comunale da ogni onere e responsabilità anche futuri;
- c) di prendere atto che l'immobile viene venduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e, quindi, di impegnarsi ad acquistare l'immobile, in caso di aggiudicazione, nello stato di fatto e diritto in cui viene posto in vendita, come visto e piaciuto, a corpo e non a misura, per cui eventuali disparità di superfici precedentemente descritte, non daranno diritto ad integrazione di superficie e a riduzione di prezzo; con ogni inerente diritto, attivo e passivo, azione, ragione, comprese eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti se e come legalmente esistenti, con garanzia di piena proprietà e libertà da ipoteche ed altri oneri pregiudizievoli;
- d) di essere a conoscenza che saranno a carico dell'aggiudicatario le spese di rogito notarile, l'imposta di registro, le relative vulture e trascrizioni e ogni altra spesa derivante e conseguente alla compravendita;
- e) di aver preso conoscenza e di accettare il fatto che l'aggiudicazione dell'asta non produce alcun effetto traslativo e che tale effetto si realizzerà solamente con la stipula del relativo contratto di vendita;
- f) di aver preso conoscenza e di accettare il fatto che, in caso di aggiudicazione, la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario, comporterà la revoca della medesima e l'incameramento della cauzione;

g) che nei propri confronti ovvero nei confronti del soggetto per cui viene formulata l'offerta, non è pendente per qualsiasi ragione o titolo, alcuna controversia – anche stragiudiziale – con il Comune di Potenza e, se conduttore di un locale, immobile o di alloggio di edilizia residenziale pubblica, di non essere moroso nei confronti del Comune;

h) di non trovarsi in alcuna delle condizioni che determinano il divieto di contrarre o di acquistare immobili con la Pubblica Amministrazione e, in particolare, l'inesistenza di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione di tale capacità;

i) di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a suo carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di alcuno di tali stati;

j) che nei propri confronti non è pendente un procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 6 del d.lgs. 159/2011 o di una delle cause ostative previste dall'art. 67 del predetto d.lgs. 159/2011 (normativa antimafia);

k) di essere stato/a informato/a, mediante apposita informativa resa disponibile dall'Ente a cui è indirizzato il presente documento, ai sensi e per gli effetti degli articoli 13 e seg. del Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati (RGPD-UE 2016/679), che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente istanza/dichiarazione viene resa;

Se titolare o legale rappresentante della ditta (persona giuridica), il sottoscrittore dovrà dichiarare anche quanto segue:

l) che la società e tutti i soggetti in grado di impegnare la ditta verso terzi non si trovano in alcuna delle condizioni che determinano il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione ed in particolare l'inesistenza di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione di tale capacità,

m) che la società non si trova in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non sono in corso procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni e di non versare in stato di sospensione o cessazione dell'attività commerciale;

n) che nei confronti di tutti i soggetti in grado di impegnare la ditta verso terzi non è pendente un procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui art. 6 del d.lgs. 159/2011 o di una delle cause ostative previste dall'art. art. 67 del d.lgs. 159/2011 (normativa antimafia).

o) che non è mai stata pronunciata una condanna con sentenza passata in giudicato per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale o per delitti finanziari, a carico di tutti i soggetti in grado di impegnare la ditta verso terzi;

p) di essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali e assistenziali a favore dei lavoratori;

q) che non sussistono rapporti di controllo e collegamento ai sensi dell'art. 2359 del C.C. con altri concorrenti partecipanti alla presente asta.

L'Amministrazione comunale procederà alla verifica, in capo all'aggiudicatario, dei requisiti dichiarati.

2. Documentazione idonea alla dimostrazione, nella forma richiesta dal paragrafo 3. del presente bando, di **avvenuto deposito cauzionale**.

La busta contenente la documentazione amministrativa deve essere ben chiusa e debitamente sigillata con nastro adesivo o altro materiale idoneo a garantirne l'integrità e siglata su tutti i lembi di chiusura dall'offerente e **recare all'esterno la dicitura "BUSTA A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA", l'indicazione dell'offerente e l'oggetto della vendita (LOTTO N.).**

BUSTA B - OFFERTA ECONOMICA:

L'offerta economica, redatta in lingua italiana, utilizzando preferibilmente l'apposito **Modello B - "Offerta economica"** allegato (**Allegato B**) al presente Bando, dovrà esprimere, in cifre ed in lettere, senza abrasioni o correzioni di sorta, il prezzo offerto che deve risultare in aumento rispetto all'importo a base d'asta indicato nel presente Bando e riportato nelle Schede tecniche per ogni singolo lotto.

L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma autografa in originale, leggibile e per esteso, dall'offerente e dovrà riportare l'indicazione del lotto per cui si presenta offerta.

In caso di discordanza tra l'offerta indicata in cifre e quella espressa in lettere verrà ritenuta valida quella più vantaggiosa per l'Amministrazione comunale.

La busta contenente l'offerta deve essere ben chiusa e debitamente sigillata con nastro adesivo o altro materiale idoneo a garantirne l'integrità e siglata su tutti i lembi di chiusura dall'offerente e **recare all'esterno la dicitura "BUSTA B - OFFERTA ECONOMICA", l'indicazione dell'offerente e l'oggetto della vendita (LOTTO N.).**

Nella busta contenente l'offerta non devono essere inseriti altri documenti, **a pena di esclusione.**

E' ammessa la presentazione di offerta congiunta da parte di più soggetti, ferma restando la presentazione, da parte di ciascuno, della domanda e delle dichiarazioni di cui al punto 1 della BUSTA A nonché la sottoscrizione da parte di ciascuno dell'offerta economica.

Non è consentita la presentazione di più offerte per lo stesso immobile (lotto) da parte del medesimo soggetto.

5. RICEZIONE DELLE OFFERTE E GIORNO FISSATO PER L'ASTA

Il plico contenitore confezionato secondo le modalità di cui al paragrafo 2, con la busta contenente la documentazione amministrativa e la busta contenente l'offerta economica, di cui entrambe al paragrafo 4, dovrà pervenire **all'Ufficio Protocollo del Comune - sede di Via Parco Sant'Antonio La Macchia - 85100 Potenza, con qualsiasi mezzo, entro e non oltre le ore 13:00 del giorno lunedì 2 dicembre 2024, a pena di esclusione.**

L'apertura della documentazione pervenuta si terrà alle **ore 10.00 del giorno giovedì 12 dicembre 2024** presso gli Uffici comunali di Via Parco Sant'Antonio La Macchia (Sala riunioni Ufficio Bilancio).

Delle operazioni di gara verrà redatto processo verbale.

6. AGGIUDICAZIONE

L'asta si terrà con il metodo di cui all'art.73, lettera c), del R.D. 23.5.1924, n. 827, cioè per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base indicato nell'elenco dei lotti di cui all'**Allegato A** al presente bando pubblico e con il procedimento previsto dal successivo art. 76, commi 1, 2 e 3 del R.D. citato.

Il pubblico incanto si terrà per lotti. L'aggiudicazione avverrà ad unico e definitivo incanto.

La Commissione di gara, presieduta dal Dirigente della U.D. Bilancio e Partecipate, procederà, per ogni lotto, all'aggiudicazione provvisoria in favore del concorrente che avrà presentato l'offerta in aumento più vantaggiosa rispetto al prezzo a base d'asta.

Non sono ammesse offerte alla pari o in ribasso né offerte contenenti clausole o condizioni di sorta.

Qualora due o più offerte ammesse alla gara risultassero uguali, ai sensi dell'art. 77 del R.D. n. 827/24, si procederà a richiedere ai soli concorrenti che le hanno presentate, se presenti, un'offerta migliorativa in busta chiusa. Sarà dichiarato aggiudicatario chi avrà presentato l'offerta migliorativa più elevata. Nel caso di assenza anche di uno solo di essi o qualora i presenti non volessero migliorare la propria offerta, l'aggiudicatario sarà individuato mediante sorte.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, il cui prezzo sia superiore al valore posto a base di gara e anche nel caso di partecipazione all'incanto di un solo concorrente.

Il Comune dichiarerà deserta l'asta in caso di mancanza di offerte o qualora nessuna delle offerte pervenute sia ritenuta valida.

Le persone intervenute per conto dei concorrenti alle sedute pubbliche della commissione di gara potranno rendere dichiarazioni, da inserire su richiesta nel verbale di gara, solo in quanto legali rappresentanti dei concorrenti stessi o persone munite di delega scritta dei suddetti legali rappresentanti. Per i concorrenti presenti, anche tramite propri procuratori o soggetti delegati, alle sedute di gara, la conoscenza di quanto disposto dalla commissione in seduta pubblica s'intende come immediatamente acquisita.

In sede di gara sarà fatta solo una proposta di aggiudicazione in via provvisoria. L'aggiudicazione definitiva verrà disposta con successivo atto dal competente Dirigente, effettuate le necessarie verifiche e i controlli sulle dichiarazioni presentate.

La proposta di aggiudicazione in sede di gara risulta comunque, per l'aggiudicatario provvisorio, immediatamente vincolante ed obbligatoria ad ogni effetto di legge. Il Comune di Potenza rimane impegnato solo dopo l'aggiudicazione definitiva, riservandosi fino alla stipulazione dell'atto di vendita.

7. ALTRE DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'ASTA PUBBLICA

Non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta, propria o di altri.

Non sarà valida, inoltre, alcuna offerta pervenuta o presentata dopo il termine ultimo indicato anche se sostitutiva o aggiuntiva rispetto ad altra precedente e non sarà consentita in sede di gara la presentazione di alcuna offerta.

Il deposito cauzionale costituisce, per l'aggiudicatario, anticipo del prezzo dovuto e costituirà, ai sensi dell'art. 1385 c.c., caparra confirmatoria. La somma versata a titolo di deposito cauzionale verrà, comunque, introitata dal Comune in caso di inadempimento dell'aggiudicatario ovvero qualora lo stesso non si presenti alla stipula dell'atto di compravendita dell'immobile nel giorno fissato.

L'offerta si considera vincolante per l'offerente ed irrevocabile dalla sua presentazione fino al 180° giorno successivo all'aggiudicazione.

Il rifiuto o la mancata presentazione dell'aggiudicatario alla sottoscrizione del contratto di compravendita entro il termine stabilito dall'Amministrazione comporteranno la decadenza dell'aggiudicazione e l'incameramento della cauzione a titolo di caparra ai sensi dell'art. 1385 C.C.

Nel caso di rinuncia dell'aggiudicatario, previo incameramento della cauzione di cui al presente bando a titolo di penale, l'Amministrazione si riserva la facoltà di aggiudicare il/i lotto/i al secondo miglior offerente.

Saranno a carico dell'acquirente le spese di rogito, l'imposta di registro, le relative volture e trascrizioni, e ogni altra spesa inerente o conseguente alla compravendita.

Il pagamento del prezzo avverrà, per la parte rimanente, mediante consegna di assegni circolari non trasferibili o mediante bonifico irrevocabile alla Tesoreria comunale alla data di stipula dell'atto di compravendita.

L'aggiudicatario è tenuto a stipulare il contratto di compravendita nel termine perentorio che sarà indicato dall'Amministrazione; l'acquirente subentrerà in tutti i diritti ed in tutti gli obblighi del Comune rispetto all'immobile.

In caso di mancata stipulazione nel termine prescritto per cause imputabili all'aggiudicatario, questo perderà il deposito cauzionale e sarà tenuto al risarcimento dei danni all'Amministrazione, la quale si riserva la possibilità di revocare l'aggiudicazione e di eventualmente trasferirla in capo al concorrente secondo miglior offerente, fatto salvo il diritto al risarcimento del danno ed in particolare della differenza fra le due offerte.

L'aggiudicatario si intende obbligato per effetto del solo atto di aggiudicazione; gli obblighi dell'Amministrazione sono subordinati al perfezionamento del contratto.

Per motivi di interesse generale, ivi compreso l'eventuale esercizio del diritto di prelazione riservato per legge, o per decisione dell'Organo competente, l'Amministrazione si riserva, per tutti o per alcuni lotti, la facoltà di non procedere all'espletamento della procedura di asta.

L'atto di vendita verrà rogato entro sessanta (60) giorni dalla data di aggiudicazione dal notaio indicato dall'acquirente con specifica comunicazione a seguito dell'avvenuta aggiudicazione.

Sono a carico dell'acquirente gli importi relativi alle imposte di registro, ipotecarie, catastali, i costi di rogito.

Eventuali informazioni complementari e/o chiarimenti sul presente avviso pubblico informativo o eventuali richieste di sopralluoghi dei beni immobili oggetto del presente avviso, potranno essere richieste al responsabile del procedimento dott. Vito Di Lascio – dirigente dell'U.D. "Bilancio e Partecipate" del Comune di Potenza. Queste richieste dovranno essere trasmesse a mezzo PEC all'indirizzo: protocollo@pec.comune.potenza.it e all'indirizzo di posta elettronica vito.dilascio@comune.potenza.it e dovranno pervenire entro e non oltre il termine delle ore 14.00 del giorno 25 novembre 2024.

Le informazioni complementari e/o i chiarimenti verranno resi all'indirizzo di posta elettronica e/o posta certificata da cui sono provenute le richieste entro il 29 novembre 2024.

Le stesse informazioni complementari e/o chiarimenti e/o eventuali rettifiche agli atti della presente procedura verranno anche pubblicati sul sito dell'Ente all'indirizzo www.comune.potenza.it con le stesse modalità del presente avviso.

Sia le eventuali richieste di informazioni sul bando che le richieste di appuntamento per visita agli immobili, **devono essere inoltrate via PEC e via e-mail agli indirizzi sopra indicati.**

Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso si farà riferimento alle disposizioni contenute nel Regolamento per la Contabilità Generale dello Stato, di cui al R.D. n. 827/1924, alle norme del vigente *Regolamento comunale per la vendita e l'uso dei beni immobili rientranti nella disponibilità dell'Amministrazione comunale*, nonché alle norme del Codice Civile in materia di contratti.

Si ricorda che, nel caso di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci, verranno applicate, ai sensi dell'art. 76 del DPR 28.12.2000, n. 445, le sanzioni previste dal codice penale e dalle leggi speciali in materia, oltre alle conseguenze amministrative previste per le procedure relative ai pubblici incanti.

Il presente bando sarà pubblicato per almeno n. 30 giorni consecutivi, completo dei suoi allegati, sul sito istituzionale del Comune di Potenza nella sezione dedicata e sarà messo in evidenza sulla “home page” del sito internet all’indirizzo: <http://www.comune.potenza.it>.

Per informazioni ulteriori, complementari o aggiuntive rispetto a quelle del Bando e per ogni eventuale variazione del Bando in corso di pubblicazione compatibile con le norme ed i regolamenti in materia (ad esempio proroga del termine di presentazione delle offerte), il relativo avviso sarà pubblicato esclusivamente all’Albo pretorio on-line sul sito Internet del Comune di Potenza.

Dell'aggiudicazione dell'asta sarà dato avviso mediante pubblicazione sul sito istituzionale del Comune di Potenza, nonché all’Albo pretorio on-line.

Il Comune di Potenza, quale titolare del trattamento, tratterà i dati personali forniti in conformità al Regolamento UE 2016/679 come indicato nell’**Allegato C** - Informativa sul trattamento dei dati personali forniti con la richiesta (ai sensi dell’art. 13 Reg. UE 2016/679 – Regolamento generale sulla protezione dei dati e del Codice della Privacy italiano).

Potenza,

Il Dirigente U.D. “Bilancio e Partecipate”
dott. Vito DILASCIO

ALLEGATI (facenti parte integrante e sostanziale del presente Bando):

A - Modello A - “Domanda di partecipazione e dichiarazione sostitutiva dell’atto di notorietà”;

B - Modello B - “Offerta economica”;

C - “Informativa sul trattamento dei dati personali forniti con la richiesta (Ai sensi dell’art. 13 Reg. UE 2016/679 – Regolamento generale sulla protezione dei dati e del Codice della Privacy italiano)”;

D - Schede tecniche immobili/Relazioni di stima (per ciascun lotto).



COMUNE DI POTENZA

UNITA' DI DIREZIONE BILANCIO E PARTECIPATE
UFFICIO GESTIONE E VALORIZZAZIONE PATRIMONIO

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

TRIENNIO 2024/2026 – LEGGE N. 133/08 ART. 58

RELAZIONE DI STIMA



**UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE COMMERCIALE.
QUARTIERE "MALVACCARO" VIA DANZI CIVICO 34/B**

LOTTO 1

Importo a base Prima Asta
€ 65.600,00

Bando 3^a ASTA

Importo a base Terza Asta
€ 52.480,00

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Dirigente Dott. Vito Di Lascio

Collaboratori: Titolare P.O.: Dott. Giuseppe Santoro
Istruttore Tecnico: Rocco Guglielmi
Istruttore Tecnico: Franco D'Andrea
Istruttore Tecnico: Raffaele Nolè
Esecutore Amministrativo: Salvatore Guglielmi

1. Premessa

Parte I – Identificazione e Descrizione del Bene

2. Descrizione dell'immobile

3. Caratteristiche dell'edificio ed evoluzione storica del complesso

4. Dati urbanistici

5. Provenienza. Stato di possesso

6. Verifica urbanistica ed edilizia

7. Consistenza

Parte II - Processo di valutazione

8. Scopo della stima

9. Metodologia estimativa adottata

10. Conclusioni

11. Allegati

1. Premessa

La presente relazione è relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato, ai fini dell'alienazione, dell'immobile (locale commerciale) di proprietà del Comune di Potenza ubicato in Via Danzi n. 34/B, nel quartiere di Malvaccaro, facente parte dello stabile condominiale di Via Danzi n. 34 di cui rappresenta l'unica proprietà residua dell'Amministrazione comunale per millesimi 58 (tab A-millesimi proprietà).

L'immobile è inserito nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari del Comune, di cui all'art. 58 della Legge 6 agosto 2008 n. 133, approvato per il triennio 2024/2026 con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 21 marzo 2024. L'immobile è, quindi, declassificato a bene del patrimonio disponibile. Ai sensi dell'art. 2 del *"Regolamento per la Vendita e l'Uso da parte di terzi dei beni immobili rientranti nella disponibilità del patrimonio comunale"*, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 144 del 05/12/2008, per il bene è indicato nel Piano delle Alienazioni un importo desunto da una stima basata su valori di massima o dal precedente valore catastale.

Ai fini dell'alienazione, si rende, dunque, necessario redigere una puntuale perizia estimativa per determinare il più probabile valore di mercato del bene, onde stabilirne il prezzo di vendita attenendosi ai criteri stabiliti, in particolare, dall'art. 3 del Regolamento - Individuazione del prezzo di vendita che espressamente stabilisce:

"Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente punto, il valore base di vendita dell'immobile è determinato con apposita perizia estimativa resa dall'Unità di Direzione "Patrimonio" o, nei casi più complessi debitamente motivati, con incarico professionale a tecnici esterni, con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.

La perizia estimativa deve espressamente specificare:

- a) criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;*
- b) il grado di appetibilità del bene ed il mercato potenzialmente interessato all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale e regionale, locale e particolare, al fine di individuare le forme di pubblicità più efficaci per la vendita.*

Il prezzo base di vendita sarà costituito dal valore di stima maggiorato del 2% per compensare le spese tecniche e di pubblicità sostenute dall'Ente.

Il prezzo di vendita degli immobili inseriti nell'elenco di cui all'articolo 58 della Legge n. 133/2008 è stimato tenendo conto del valore di mercato dell'immobile nonché delle sue caratteristiche, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e dei vincoli architettonici, paesaggistici e urbanistici vigenti.

La stima dei suddetti beni è effettuata dall'Unità di Direzione Gestione Patrimonio sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative coerenti con quanto riportato al comma precedente."

Prima dell'esperimento di asta pubblica per la vendita dell'immobile è stata esperita la fase di cui all'Art. 4-bis del medesimo Regolamento, tramite pubblicazione di un preliminare avviso pubblico informativo finalizzato ad ottenere manifestazioni di interesse all'acquisto di questo e di altri beni. Il Comune di Potenza si è riservato la facoltà di procedere a porre a base d'asta, secondo le procedure di vendita previste dal Regolamento, le offerte che saranno ritenute congrue e risultanti più convenienti (e quindi quelle che siano in linea con i prezzi medi di mercato indicati dall'Agenzia del Territorio ovvero siano validate da perizia tecnica estimativa dell'Ufficio Patrimonio). Le manifestazioni di interesse godranno, in tale caso, del diritto di prelazione all'acquisto da parte dei proponenti, secondo il valore determinatosi a seguito della procedura di vendita dei beni immobili e alle medesime condizioni di partecipazione. La stessa procedura di cui al punto precedente si applicherà qualora l'immobile sia gravato da un diritto di prelazione all'acquisto, opportunamente documentato e dimostrato da parte del proponente, secondo le leggi vigenti in materia. Per ciascun immobile, la proposta risultata più conveniente viene sottoposta a verifica di congruità consistente in una verifica che la stessa sia in linea con i prezzi medi di mercato, indicati dall'Agenzia del Territorio ovvero che la stessa possa considerarsi valida, in base a perizia tecnica estimativa dell'Ufficio Patrimonio.

Tramite la presente perizia, pertanto, verrà valutata la congruità della migliore offerta pervenuta in esito all'Avviso per Manifestazione di Interesse, la quale godrà di un diritto di prelazione nella successiva fase d'asta pubblica.

Sulla base della documentazione in possesso dell'Ufficio, sono stati eseguiti i necessari accertamenti tecnici e le opportune indagini al fine di definire l'aspetto economico-estimativo da assumere a riferimento e per individuare il valore di mercato del bene da porre a base d'asta, come previsto dal Piano delle Alienazioni approvato e si è redatta la presente relazione di stima.

La stima è stata elaborata a seguito di una ricerca dei valori di mercato attribuibili al manufatto in argomento, opportunamente ponderati in relazione allo stato dei luoghi, alle caratteristiche intrinseche ed attuali dei beni, alla loro vetustà e stato di manutenzione.

Parte I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

2. Descrizione dell'immobile

Notizie di carattere generale

L'immobile è situato in Via Danzi n. 34/B; risulta censito al Catasto Fabbricati al Foglio 29 particella 3997 Subalterno 3, cat C/1 Classe 10, Consistenza 65 mq, Superficie catastale 79 mq, Rendita catastale € 1.416,64. Il locale, con destinazione commerciale "negozi e botteghe", è posto al piano terra all'interno del condominio di Via Danzi n. 34. L'edificio di cui fa parte è situato nel quartiere "Malvaccaro" del Comune di Potenza in zona periferica a nord della Città, lungo l'asse di collegamento che dal quartiere "Risorgimento" e il nuovo ampliamento del quartiere di "Macchia Giocoli", raggiunge il Nuovo Cimitero della città. La zona urbana è dotata di servizio di trasporto pubblico locale, parcheggi e attività commerciali a servizio del quartiere, localizzate prevalentemente lungo l'asse viario di Via Danzi. Tra i servizi presenti nel quartiere è utile menzionare la farmacia, la sede di Istituti d'Istruzione superiori e scuola materna, l'Archivio Storico comunale, il Centro Sociale "Rina Vaccaro" di proprietà dell'Amministrazione comunale.

3. Caratteristiche dell'edificio ed evoluzione storica del complesso

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto risale, come epoca di costruzione, agli anni '80. In base alla legge 14 maggio 1981 n. 219 il Comune di Potenza ha realizzato in concessione l'intervento per la realizzazione di n. 354 alloggi in località "Poggio Tre Galli" (ora contrada Malvaccaro), in attuazione del "Programma straordinario di edilizia residenziale nel Comparto "C8/1" per la realizzazione di n. 354 alloggi in località "Poggio Tre Galli", approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 21 aprile 1983. Oltre agli alloggi e alle relative pertinenze, furono realizzati anche n. 36 locali ad uso artigianale o commerciale.

Gli alloggi ed i locali sono stati quasi tutti, nel tempo, alienati, in attuazione del Piano Straordinario di dismissione immobiliare dell'Ente a causa del primo dissesto finanziario degli anni 1995/1999.

In particolare, il fabbricato è composto da cinque piani fuori terra con disegno parallelepipedo regolare e finiture esterne in discreto stato di conservazione (piano terra e quattro piani superiori oltre ai locali soffitti per un totale di dodici appartamenti). Le strutture portanti in elevazione sono costituite da travi e pilastri in cemento armato; i tamponamenti esterni sono in blocchetti di cemento e argilla e i solai di calpestio sono in predalles.

L'immobile oggetto di perizia è posto al piano terra con accesso da Via Danzi. Il locale è attualmente libero ed è sostanzialmente articolato in un ambiente commerciale e due vani di servizio con interposto servizio igienico (bagno con antibagno). Il locale ha un'altezza interna di 3,15 mt. Lo stato di conservazione e manutenzione delle finiture interne può essere definito sufficiente anche in rapporto alla vetustà dell'edificio e allo stato di non utilizzo da diverso tempo del locale.

Confini: a nord e a est: fabbricato Via Danzi, cortile comune; a ovest: Via Danzi; a sud: androne fabbricato, corpo scale e vano ascensore.

4. Dati urbanistici

L'immobile è inserito nell' "Ambito Urbano", fra i "Suoli Urbanizzati", nei "Tessuti prevalentemente residenziali ad impianto unitario uniforme" del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Potenza, approvato in Consiglio Comunale con deliberazione n. 13 del 31 marzo 2009.

I Tessuti ad impianto unitario uniforme comprendono edifici aventi da un minimo di 4 ad un massimo di 12 livelli fuori terra, con posizionamento prevalentemente in linea lungo la maglia stradale, insufficiente dotazione di standard e non soddisfacente rapporto fra tipologia edilizia e morfologia urbana.

Gli interventi edilizi ed urbanistici sono finalizzati:

- alla manutenzione qualitativa del patrimonio edilizio esistente;
- alla qualificazione e maggiore dotazione di spazi pubblici attrezzati;
- alla incentivazione della presenza di attività compatibili e complementari alla residenza.

La tipologia degli interventi ammessi è disciplinata dall'art. 30 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Regolamento Urbanistico. Nei Tessuti dei Suoli Urbanizzati della Città, inoltre, sono sempre consentiti gli interventi MO (Manutenzione Ordinaria), MS (Manutenzione Straordinaria) e RC (Risanamento Conservativo) e l'attuazione avviene per intervento diretto.

In questi Tessuti, in caso di esercizi commerciali esistenti o di subentri nella gestione di questi, non è richiesto il reperimento di alcuna superficie a parcheggio.

5. Provenienza. Stato di possesso

L'immobile appartiene al Comune di Potenza per costruzione, in base agli atti sopra descritti. L'immobile è libero e nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale. L'acquirente dovrà provvedere a proprie spese e cura allo sgombero di materiali eventualmente ancora presenti nei locali.

6. Verifica urbanistica ed edilizia

Titoli edilizi

Agli effetti dell'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dell'art. 40 n. 2 della Legge 28 febbraio 1985 n.47, la costruzione del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto è stata eseguita in virtù dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- a) deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 21 aprile 1983 di approvazione del Programma Straordinario di edilizia residenziale nel Comparto "C8/1" relativo alla costruzione di n. 354 alloggi in località Poggio Tre Galli (ora contrada Malvaccaro)
- b) concessione edilizia a titolo gratuito, rilasciata dal Comune di Potenza in data 19 maggio 1983, prat. 588, prot. gen. 24365.

Agli atti d'ufficio non sono presenti gli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia del 1983. Lo stato di fatto risulta conforme alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio – sez. N.C.E.U (art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito in legge con legge 30 luglio 2010 n. 122).

Agibilità e collaudi

Ai fini dell'alienazione, il Dirigente U.D. Assetto del Territorio, in data 31/07/2018 ha rilasciato attestazione unica che per i lavori di costruzione di n. 354 alloggi in località "Poggio Tre Galli" (ora contrada Malvaccaro), il collaudo tecnico amministrativo, datato 19 gennaio 1987, redatto dalla commissione di collaudo e sottoscritto dai componenti della stessa nonché dal Direttore dei Lavori e dall'Impresa esecutrice, ha gli stessi effetti del certificato di agibilità-abitabilità.

Tale attestazione - rilasciata, per gli usi consentiti dalla legge, per tutti gli immobili, gli alloggi e relative pertinenze ed altri locali, ricompresi nel Programma straordinario di edilizia residenziale nel Comparto "C8/1" per la realizzazione di n. 354 alloggi in località "Poggio Tre Galli" (ora contrada Malvaccaro) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 21 aprile 1983 - è conservata agli atti dell'Ufficio. ed è allegata in copia alla presente relazione tecnica.

L'attività produttiva prescelta potrà comunque essere esercitata solo dotando il locale della eventuale specifica agibilità prescritta dalla normativa di settore vigente in materia, previ lavori di manutenzione e ristrutturazione generale, compresi lavori di adeguamento degli impianti alle normative vigenti.

Impianti

Ai fini dell'alienazione, con riferimento agli impianti di cui all'art. 1 del D.M. 22 gennaio 2008 n.37, la parte venditrice, in sede di compravendita dichiarerà di non poter garantire che gli impianti esistenti sono conformi alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza. Preso atto di quanto sopra, la parte acquirente dovrà esonerare la parte venditrice da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, espressamente rinunciando, ai sensi del l'art. 1490 del Codice Civile, alla garanzia di conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza, obbligandosi ad adeguarli e ad ottenere le necessarie dichiarazioni di conformità a propria esclusiva cura e spese e rinunciando a ogni azione per la causale in oggetto. Pertanto l'offerente, in caso di aggiudicazione, espressamente dovrà esonerare la parte alienante dall'obbligo di consegna delle dichiarazioni di conformità e/o rispondenza, della relativa documentazione amministrativa e tecnica, nonché dei libretti di uso e manutenzione, tra le parti espressamente pattuendosi che essi saranno eventualmente ottenuti a cura e spese degli acquirenti.

Le parti daranno inoltre atto che nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di tale mancanza di conformità.

Attestazione di Prestazione Energetica (APE)

Ai fini dell'alienazione, è in fase di redazione l'A.P.E. che sarà reso disponibile all'aggiudicatario. Si presume, considerate le condizioni dell'immobile, che la classe energetica dello stesso sia "G".

Vincoli Soprintendenza

Ai fini dell'alienazione, non è necessaria la verifica interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Ulteriori condizioni generali di vendita

L'offerente dovrà impegnarsi ad acquistare l'immobile, in caso di aggiudicazione, nello stato di fatto e di diritto in cui viene posto in vendita, come visto e piaciuto, a corpo e non a misura, per cui eventuali disparità di superfici precedentemente descritte, non daranno diritto ad integrazione di superficie e/o a riduzione di prezzo; con ogni inerente diritto, attivo e passivo, azione, ragione, comprese eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti se e come legalmente esistenti, con garanzia di piena proprietà e libertà da ipoteche ed altri oneri pregiudizievoli.

Di conseguenza nessuna contestazione o riserva potrà essere avanzata dall'aggiudicatario per vizi dell'immobile di qualsiasi natura e/o origine che dovessero manifestarsi e/o essere accertati successivamente alla data di presentazione dell'offerta.

L'esistenza di eventuali vizi, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelli urbanistici, anche se occulti e non evidenziati, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Gli oneri relativi all'eventuale mutamento della destinazione d'uso successivamente all'alienazione sono a carico dell'aggiudicatario.

Gli Enti Pubblici, ai sensi dell'art. 3 comma 18 del D.L. 351/2001 convertito in L. 410/2001 e poi anche ripreso, per gli immobili comunali, nell'art. 58 comma 9 del D.L. 112/2008 convertito in L. 133/2008, sono esonerati dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale nonché dalle dichiarazioni di conformità catastale previste dall'articolo 19, commi 14 e 15 del D.L. 78/2010 convertito, con modificazioni, nella L. 122/2010.

Gli immobili sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e, in applicazione di quanto disposto dal comma 59 dell'art. 2 della L. 662/96, per i relativi atti di compravendita non valgono le clausole di nullità previste dal comma 2 dell'art. 40 della L. 47/85 e si applica quanto disposto dai commi 5 e 6 dello stesso articolo. Per quanto sopra esposto l'atto di compravendita è valido anche qualora sia constatata l'esistenza di eventuali opere edilizie abusive, relativamente alle quali l'acquirente dovrà presentare domanda di sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dal rogito.

L'adempimento relativo alle variazioni catastali sull'immobile sarà eseguito prima della stipula del contratto a cura dell'Amministrazione.

Ai sensi dell'art. 3 del Regolamento comunale, l'acquirente è tenuto a versare un importo pari al 2% dell'importo di stima (a base d'asta), per spese relative all'espletamento della gara stessa (tecniche, amministrative, pubblicazione bando, ecc.). Tale importo compenserà anche eventuali spese per le variazioni catastali a cura dell'Amministrazione.

L'acquirente dovrà provvedere a proprie spese e cura allo sgombero di materiali eventualmente ancora presenti nei locali.

Sarà inoltre a carico dell'acquirente ogni altra spesa inerente o conseguente alla compravendita comprese le spese di rogito, l'imposta di registro, le relative vulture e trascrizioni, etc.

7. Consistenza

Per quanto concerne la consistenza del bene, le superfici sono rilevate dalle planimetrie catastali e dalle risultanze del sopralluogo compiuto presso l'immobile. Risulta una superficie utile netta, somma dei vani, pari a circa 67,0 mq.

La superficie lorda vendibile (superficie commerciale) risulta pari a 82,0 mq.

Parte II - PROCESSO DI VALUTAZIONE

8. Scopo della stima

L'Amministrazione Comunale ha necessità di effettuare una valutazione economica ai fini di una valorizzazione ed alienazione dell'immobile per cui lo scopo della stima si identifica con la determinazione del valore venale dell'immobile.

9. Metodologia estimativa adottata

Per definire i valori di stima si sono considerati i valori tratti dalla banca dati dell'Agenzia dell'Entrate, desumibili dal sito internet, dell'Agenzia relativi a superfici immobiliari destinati a negozio, essendo l'immobile censito catastalmente in categoria C/1.

Si è verificato che il valore minimo di mercato per gli immobili ad uso negozio è di 1.200 €/mq nella fascia periferica comprendente la zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima. Il valore medio è di € 1.275,00 €/mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate (OMI)

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: POTENZA

Comune: POTENZA

Fascia/zona: D5 Periferica/MALVACCARO - MACCHIA GIOCOLI

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore Locazione (€/mq per mese)		Superficie Locazione (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	500	620	L	1,5	2	L
Negozi	NORMALE	1200	1350	L	4	5,5	L
Negozi	Ottimo	1500	1650	L	5,8	7,3	L

Estratto dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Valore medio di mercato da Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate (OMI)	1.275 (€/mq)
---	---------------------

Dal sito borsinoimmobiliare.it risulta, invece, una quotazione media di vendita per locali e negozi, in Via Raffaele Danzi, quartiere di Malvaccaro, pari a **€ 983,00/mq** di superficie lorda (con un minimo di € 883/mq e un massimo di € 1.083/mq) e fatta salva l'applicazione di coefficienti incrementativi e/o decrementativi, in base all'esperienza e/o alla capacità di giudizio degli utenti, per arrivare ai valori di stima.

Inoltre, si è ritenuto utile, per verificare l'attendibilità dei dati reperiti, raffrontare il dato desunto dall'Agenzia dell'Entrate e dal sito del "borsino immobiliare" con le valutazioni presenti in internet dai siti delle agenzie immobiliari private (www.immobiliare.it, www.casa.it, etc.).

Si sono analizzati i dati relativi a locali commerciali (negozi), o anche uffici a piano strada, che per posizione (zona periferica o semicentrale) o per vetustà (periodo di costruzione oltre 35 anni) possono assimilarsi a quello in oggetto, escludendo, quindi, le zone periferiche di nuova costruzione ed espansione commerciale (Gallitello, Viale del Basento, Via dei Molinari, Via Isca del Pioppo e Centri Commerciali di nuova costruzione) e le zone del Centro Storico (Via Pretoria).

Il valore medio di mercato di negozi in uno stato di conservazione sempre definito "buono" negli annunci inseriti sui siti, è estremamente variabile.

Le quotazioni più elevate conducono anche a valori unitari da 1.200 a 1.400 fino a 1.600 €/mq.

Si riscontrano, tuttavia, numerosi esempi di locali quotati a meno di 1.000,00 €/mq (es. in zona Santa Maria/Verderuolo/Risorgimento: locale in Via Mantova n. 57 **€ 864/mq**, locale in Via Mazzini n. 23 **€ 900/mq**, locale in Via Mazzini n. 160 **€ 1.067/mq**, locale in Via Londra n. 101 **€ 992/mq**, locale in Piazza Aldo Moro n. 12 **€ 1.000/mq**, locale in Via Angilla Vecchia n. 51 **€ 1.000/mq**, negozio in Via Pienza n. 16, 18, 20 **€ 958/mq** (base d'asta), negozio in Via Sanremo **€ 1.055/mq** (base d'asta), ufficio/locale piano strada Via Sanremo **€ 833/mq**, negozio in Via Messina (450 mq) **€ 711/mq**, ufficio/commerciale in Parco Aurora (280 mq) **€ 910/mq** e in zona Montereale/Francioso/Libertà: locale in Viale Marconi n. 8 (Rampa Pascoli) **€ 948/mq**, locale in Via Vaccaro n. 124 (167 mq) **€ 898/mq**, locale in Viale dell'Unicef Centro Galassia **€ 724/mq** (base d'asta) n.3 locali in Via dei Ligustri con prezzo medio (base d'asta) di **€ 735/mq** ed inoltre un negozio in Via Pretoria n. 250 **€ 740/mq** (base d'asta)) con un valore medio minimo pari a **€ 878/mq**.

Si consideri, inoltre, che il prezzo esposto dalle agenzie immobiliari è sempre soggetto a trattativa per cui il valore finale di vendita, ove la vendita si concluda, è sempre inferiore a quello pubblicato, anche fino al 15-20% in meno.

Considerando l'attuale andamento del mercato si ritiene più veritiero il dato reperito tramite la stima per valori di mercato medi che il valore estratto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Per quanto concerne, invece, l'esito della procedura per "Manifestazione di interesse", operata dall'Amministrazione comunale - utile a sondare la disponibilità del mercato - in base alle offerte pervenute per l'immobile in parola la quotazione media sarebbe di soli € 317,20/mq (€ 26.008,50 offerta media escluse offerte non pertinenti /mq 82 superficie lorda).

L'offerta massima di **€ 32.017,00** pervenuta nella procedura per "Manifestazione di interesse" corrisponde, invece, ad una quotazione unitaria di **€ 390,45/mq**.

Sulla base di tutte le predette considerazioni, tale ultima quotazione appare **non essere congrua** con riferimento all'immobile.

Di conseguenza si assume per il bene in parola il valore unitario di **€ 800,00/mq di superficie lorda**, pari al valore unitario per manifestazione di interesse pervenuta per altro locale (Via Danzi n. 6) nel medesimo quartiere Malvaccaro.

In conclusione, in funzione dello stato di conservazione, tenuto conto della vetustà dell'immobile ed in particolare delle necessità di manutenzione e ristrutturazione generale, compresi lavori di adeguamento degli impianti alle normative vigenti, per valore unitario di € 800,00/mq di superficie lorda, il valore finale sarebbe pertanto:

Negozio, superficie 82 mq (lorda) x 800,00 €/mq = € 65.600,00

Per confronto, il Valore Catastale attuale dell'immobile è pari a:

Rendita catastale: € 1.416,64

Rivalutazione rendita: 5%

Coefficiente moltiplicatore cat. catastale C/1: 40,80

Valore catastale: € 60.688,86 in cifra tonda € 61.000,00, inferiore al valore sopra determinato

Si assume, pertanto, quale valore da porre a base d'asta, l'importo di: **€ 65.600,00**

10. Conclusioni

Per il locale di cui trattasi il più probabile valore di mercato risulta essere pari ad **€ 65.600,00 (euro sessantacinquemilaseicento/00)**, esaminato nella situazione di fatto in cui si trova.

Con quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione attribuita.

Potenza, novembre 2021

F.to Il Funzionario P.O.

Ing. Gabriella Casaletto

I collaboratori

Istruttore Tecnico: Rocco Guglielmi

Istruttore Tecnico: Franco D'Andrea

Istruttore Tecnico: Raffaele Nolè

Esecutore Amministrativo: Salvatore Guglielmi

NOTA DI AGGIORNAMENTO

Visto L'Art. 7 c. 2 del "Regolamento per la Vendita e l'Uso da parte di terzi dei beni immobili rientranti nella disponibilità dell'Amministrazione comunale" che stabilisce: *"...se anche il secondo incanto andasse deserto, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere all'indizione di un terzo esperimento pubblico riducendo il prezzo originario fino ad un massimo del 20%..."* pertanto si **Ridetermina in € 52.480,00 (Euro cinquantaduemilaquattrocentottanta/00) il valore da porre a base della TERZA ASTA.**

Potenza, 31 ottobre 2024

F.to Il Funzionario E.Q.

Dott. Giuseppe Santoro

I collaboratori

Istruttore Tecnico: Rocco Guglielmi

Istruttore Tecnico: Franco D'Andrea

Istruttore Tecnico: Raffaele Nolè

Esecutore Amministrativo: Salvatore Guglielmi

11. Allegati

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

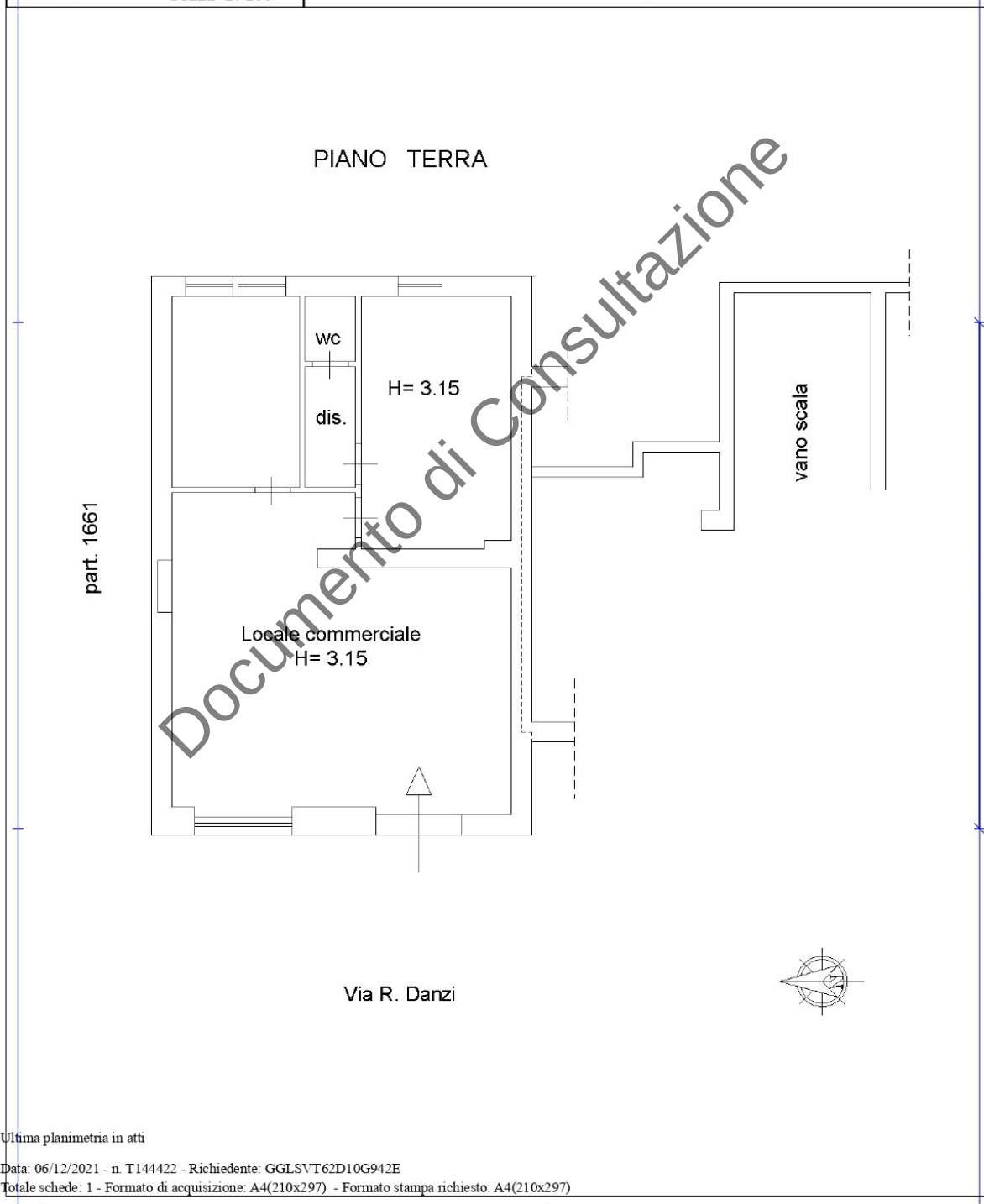


PLANIMETRIA E VISURA CATASTALE

Data: 06/12/2021 - n. T144422 - Richiedente: GGLSVT62D10G942E

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Potenza	Dichiarazione protocollo n. PZ0067033 del 24/11/2021 Comune di Potenza Via Raffaele Danzi civ. SNC	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 29 Particella: 3997 Subalterno: 3	Compilata da: Salvato Vincenzo Iscritto all'albo: Geometra Dipendente Pubblico Prov. N.

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:100



Ultima planimetria in atti

Data: 06/12/2021 - n. T144422 - Richiedente: GGLSVT62D10G942E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Visura storica per immobile

 Situazione degli atti informatizzati al 06/12/2021

Data: 06/12/2021 Ora: 11.51.58 Segue

 Visura n.: T145302 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di POTENZA (Codice:G942)
Catasto Fabbricati	Provincia di POTENZA
	Foglio: 29 Particella: 3997 Sub.: 3

INTESTATO

1	COMUNE DI POTENZA Sede in POTENZA (PZ)	00127040764*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 25/11/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		29	3997	3			C/1	10	65 m²	Totale: 79 m²	Euro 1.416,64	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 24/11/2021 Pratica n. PZ0067033 in atti dal 25/11/2021 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 67033.1/2021)
Indirizzo VIA RAFFAELE DANZI n. SNC Piano T												
Notifica												
Annotazioni classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												

Mappali Terreni Correlati

 Codice Comune G942 - Foglio 29 - Particella 3997

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		29	3997	3			C/1	10	65 m²	Totale: 77 m²	Euro 1.416,64	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA RAFFAELE DANZI n. SNC Piano T												
Notifica												
Annotazioni classamento e rendita validati (d.m. 701/94)												



COMUNE DI POTENZA

UNITA' DI DIREZIONE BILANCIO E PARTECIPATE
UFFICIO GESTIONE E VALORIZZAZIONE PATRIMONIO

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

TRIENNIO 2024/2026 – LEGGE N. 133/08 ART. 58

RELAZIONE DI STIMA



**UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE COMMERCIALE.
QUARTIERE "MALVACCARO" VIA DANZI CIVICO 36**

LOTTO 2

Importo a base Prima Asta
€ 67.200,00

Bando 3[^] ASTA

Importo a base Terza Asta
€ 53.760,00

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Dirigente Dott. Vito Di Lascio

Collaboratori: Titolare P.O.: Dott. Giuseppe Santoro
Istruttore Tecnico: Rocco Guglielmi
Istruttore Tecnico: Franco D'Andrea
Istruttore Tecnico: Raffaele Nolè
Esecutore Amministrativo: Salvatore Guglielmi

1. Premessa

Parte I – Identificazione e Descrizione del Bene

2. Descrizione dell'immobile

3. Caratteristiche dell'edificio ed evoluzione storica del complesso

4. Dati urbanistici

5. Provenienza. Stato di possesso

6. Verifica urbanistica ed edilizia

7. Consistenza

Parte II - Processo di valutazione

8. Scopo della stima

9. Metodologia estimativa adottata

10. Conclusioni

11. Allegati

1. Premessa

La presente relazione è relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato, ai fini dell'alienazione, dell'immobile (locale commerciale) di proprietà del Comune di Potenza ubicato in Via Danzi n. 36, nel quartiere Malvaccaro, facente parte dello stabile condominiale di Via Danzi n. 38 di cui rappresenta l'unica proprietà residua dell'Amministrazione comunale per millesimi 62 (tab A-millesimi proprietà).

L'immobile è inserito nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari del Comune, di cui all'art. 58 della Legge 6 agosto 2008 n. 133, approvato per il triennio 2024/2026 con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 21 marzo 2024. L'immobile è, quindi, declassificato a bene del patrimonio disponibile. Ai sensi dell'art. 2 del *"Regolamento per la Vendita e l'Uso da parte di terzi dei beni immobili rientranti nella disponibilità del patrimonio comunale"*, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 144 del 05/12/2008, per il bene è indicato nel Piano delle Alienazioni un importo desunto da una stima basata su valori di massima o dal precedente valore catastale.

Ai fini dell'alienazione, si rende, dunque, necessario redigere una puntuale perizia estimativa per determinare il più probabile valore di mercato del bene, onde stabilirne il prezzo di vendita attenendosi ai criteri stabiliti, in particolare, dall'art. 3 del Regolamento - Individuazione del prezzo di vendita che espressamente stabilisce:

"Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente punto, il valore base di vendita dell'immobile è determinato con apposita perizia estimativa resa dall'Unità di Direzione "Patrimonio" o, nei casi più complessi debitamente motivati, con incarico professionale a tecnici esterni, con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.

La perizia estimativa deve espressamente specificare:

- a) criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;*
- b) il grado di appetibilità del bene ed il mercato potenzialmente interessato all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale e regionale, locale e particolare, al fine di individuare le forme di pubblicità più efficaci per la vendita.*

Il prezzo base di vendita sarà costituito dal valore di stima maggiorato del 2% per compensare le spese tecniche e di pubblicità sostenute dall'Ente.

Il prezzo di vendita degli immobili inseriti nell'elenco di cui all'articolo 58 della Legge n. 133/2008 è stimato tenendo conto del valore di mercato dell'immobile nonché delle sue caratteristiche, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e dei vincoli architettonici, paesaggistici e urbanistici vigenti.

La stima dei suddetti beni è effettuata dall'Unità di Direzione Gestione Patrimonio sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative coerenti con quanto riportato al comma precedente."

Prima dell'esperimento di asta pubblica per la vendita dell'immobile è stata esperita la fase di cui all'Art. 4-bis del medesimo Regolamento, tramite pubblicazione di un preliminare avviso pubblico informativo finalizzato ad ottenere manifestazioni di interesse all'acquisto di questo e di altri beni. Il Comune di Potenza si è riservato la facoltà di procedere a porre a base d'asta, secondo le procedure di vendita previste dal Regolamento, le offerte che saranno ritenute congrue e risultanti più convenienti (e quindi quelle che siano in linea con i prezzi medi di mercato indicati dall'Agenzia del Territorio ovvero siano validate da perizia tecnica estimativa dell'Ufficio Patrimonio). Le manifestazioni di interesse godranno, in tale caso, del diritto di prelazione all'acquisto da parte dei proponenti, secondo il valore determinatosi a seguito della procedura di vendita dei beni immobili e alle medesime condizioni di partecipazione. La stessa procedura di cui al punto precedente si applicherà qualora l'immobile sia gravato da un diritto di prelazione all'acquisto, opportunamente documentato e dimostrato da parte del proponente, secondo le leggi vigenti in materia. Per ciascun immobile, la proposta risultata più conveniente viene sottoposta a verifica di congruità consistente in una verifica che la stessa sia in linea con i prezzi medi di mercato, indicati dall'Agenzia del Territorio ovvero che la stessa possa considerarsi valida, in base a perizia tecnica estimativa dell'Ufficio Patrimonio.

Tramite la presente perizia, pertanto, verrà valutata la congruità della migliore offerta pervenuta in esito all'Avviso per Manifestazione di Interesse, la quale godrà di un diritto di prelazione nella successiva fase d'asta pubblica.

Sulla base della documentazione in possesso dell'Ufficio, sono stati eseguiti i necessari accertamenti tecnici e le opportune indagini al fine di definire l'aspetto economico-estimativo da assumere a riferimento e per individuare il valore di mercato del bene da porre a base d'asta, come previsto dal Piano delle Alienazioni approvato e si è redatta la presente relazione di stima.

La stima è stata elaborata a seguito di una ricerca dei valori di mercato attribuibili al manufatto in argomento, opportunamente ponderati in relazione allo stato dei luoghi, alle caratteristiche intrinseche ed attuali dei beni, alla loro vetustà e stato di manutenzione.

Parte I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

2. Descrizione dell'immobile

Notizie di carattere generale

L'immobile è situato in Via Danzi n. 36; risulta censito al Catasto Fabbricati al Foglio 19 particella 1661 Subalterno 3, cat C/1 Classe 10, Consistenza 66 mq, Superficie catastale 78 mq, Rendita catastale € 1.438,44. Il locale, con destinazione commerciale "negozi e botteghe", è posto al piano terra all'interno del condominio di Via Danzi n. 38. L'edificio di cui fa parte è situato nel quartiere "Malvaccaro" del Comune di Potenza in zona periferica a nord della Città, lungo l'asse di collegamento che dal quartiere "Risorgimento" e il nuovo ampliamento del quartiere di "Macchia Giocoli", raggiunge il Nuovo Cimitero della città. La zona urbana è dotata di servizio di trasporto pubblico locale, parcheggi e attività commerciali a servizio del quartiere, localizzate prevalentemente lungo l'asse viario di Via Danzi. Tra i servizi presenti nel quartiere è utile menzionare la farmacia, la sede di Istituti d'Istruzione superiori e scuola materna, l'Archivio Storico comunale, il Centro Sociale "Rina Vaccaro" di proprietà dell'Amministrazione comunale.

3. Caratteristiche dell'edificio ed evoluzione storica del complesso

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto risale, come epoca di costruzione, agli anni '80. In base alla legge 14 maggio 1981 n. 219 il Comune di Potenza ha realizzato in concessione l'intervento per la realizzazione di n. 354 alloggi in località "Poggio Tre Galli" (ora contrada Malvaccaro), in attuazione del "Programma straordinario di edilizia residenziale nel Comparto "C8/1" per la realizzazione di n. 354 alloggi in località "Poggio Tre Galli", approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 21 aprile 1983. Oltre agli alloggi e alle relative pertinenze, furono realizzati anche n. 36 locali ad uso artigianale o commerciale.

Gli alloggi ed i locali sono stati quasi tutti, nel tempo, alienati, in attuazione del Piano Straordinario di dismissione immobiliare dell'Ente a causa del primo dissesto finanziario degli anni 1995/1999.

In particolare, il fabbricato è composto da cinque piani fuori terra con disegno parallelepipedo regolare e finiture esterne in discreto stato di conservazione (piano terra e quattro piani superiori oltre ai locali soffitti per un totale di dodici appartamenti). Le strutture portanti in elevazione sono costituite da travi e pilastri in cemento armato; i tamponamenti esterni sono in blocchetti di cemento e argilla e i solai di calpestio sono in predalles.

L'immobile oggetto di perizia è posto al piano terra con accesso da Via Danzi. Il locale è attualmente libero ed è sostanzialmente articolato in un ambiente commerciale, un locale retrostante di servizio e un bagno con antibagno. Il locale ha un'altezza interna di 3,15 mt. Lo stato di conservazione e manutenzione delle finiture interne può essere definito sufficiente anche in rapporto alla vetustà dell'edificio e allo stato di non utilizzo da diverso tempo del locale.

Confini: a nord e a est: androne fabbricato, corpo scale e vano ascensore, cortile comune; a ovest: Via Danzi; a sud: fabbricato Via Danzi 34/38.

4. Dati urbanistici

L'immobile è inserito nell' "Ambito Urbano", fra i "Suoli Urbanizzati", nei "Tessuti prevalentemente residenziali ad impianto unitario uniforme" del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Potenza, approvato in Consiglio Comunale con deliberazione n. 13 del 31 marzo 2009.

I Tessuti ad impianto unitario uniforme comprendono edifici aventi da un minimo di 4 ad un massimo di 12 livelli fuori terra, con posizionamento prevalentemente in linea lungo la maglia stradale, insufficiente dotazione di standard e non soddisfacente rapporto fra tipologia edilizia e morfologia urbana.

Gli interventi edilizi ed urbanistici sono finalizzati:

- alla manutenzione qualitativa del patrimonio edilizio esistente;
- alla qualificazione e maggiore dotazione di spazi pubblici attrezzati;
- alla incentivazione della presenza di attività compatibili e complementari alla residenza.

La tipologia degli interventi ammessi è disciplinata dall'art. 30 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Regolamento Urbanistico. Nei Tessuti dei Suoli Urbanizzati della Città, inoltre, sono sempre consentiti gli interventi MO (Manutenzione Ordinaria), MS (Manutenzione Straordinaria) e RC (Risanamento Conservativo) e l'attuazione avviene per intervento diretto.

In questi Tessuti, in caso di esercizi commerciali esistenti o di subentri nella gestione di questi, non è richiesto il reperimento di alcuna superficie a parcheggio.

5. Provenienza. Stato di possesso

L'immobile appartiene al Comune di Potenza per costruzione, in base agli atti sopra descritti. L'immobile è libero e nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale. L'acquirente dovrà provvedere a proprie spese e cura allo sgombero di materiali eventualmente ancora presenti nei locali.

6. Verifica urbanistica ed edilizia

Titoli edilizi

Agli effetti dell'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dell'art. 40 n. 2 della Legge 28 febbraio 1985 n.47, la costruzione del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto è stata eseguita in virtù dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- a) deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 21 aprile 1983 di approvazione del Programma Straordinario di edilizia residenziale nel Comparto "C8/1" relativo alla costruzione di n. 354 alloggi in località Poggio Tre Galli (ora contrada Malvaccaro)
- b) concessione edilizia a titolo gratuito, rilasciata dal Comune di Potenza in data 19 maggio 1983, prat. 588, prot. gen. 24365.

Agli atti d'ufficio non sono presenti gli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia del 1983. Lo stato di fatto risulta conforme alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio – sez. N.C.E.U (art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito in legge con legge 30 luglio 2010 n. 122).

Agibilità e collaudi

Ai fini dell'alienazione, il Dirigente U.D. Assetto del Territorio, in data 31/07/2018 ha rilasciato attestazione unica che per i lavori di costruzione di n. 354 alloggi in località "Poggio Tre Galli" (ora contrada Malvaccaro), il collaudo tecnico amministrativo, datato 19 gennaio 1987, redatto dalla commissione di collaudo e sottoscritto dai componenti della stessa nonché dal Direttore dei Lavori e dall'Impresa esecutrice, ha gli stessi effetti del certificato di agibilità-abitabilità.

Tale attestazione - rilasciata, per gli usi consentiti dalla legge, per tutti gli immobili, gli alloggi e relative pertinenze ed altri locali, ricompresi nel Programma straordinario di edilizia residenziale nel Comparto "C8/1" per la realizzazione di n. 354 alloggi in località "Poggio Tre Galli" (ora contrada Malvaccaro) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 21 aprile 1983 - è conservata agli atti dell'Ufficio ed è allegata in copia alla presente relazione tecnica.

L'attività produttiva prescelta potrà comunque essere esercitata solo dotando il locale della eventuale specifica agibilità prescritta dalla normativa di settore vigente in materia, previ lavori di manutenzione e ristrutturazione generale, compresi lavori di adeguamento degli impianti alle normative vigenti.

Impianti

Ai fini dell'alienazione, con riferimento agli impianti di cui all'art. 1 del D.M. 22 gennaio 2008 n.37, la parte venditrice, in sede di compravendita dichiarerà di non poter garantire che gli impianti esistenti sono conformi alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza. Preso atto di quanto sopra, la parte acquirente dovrà esonerare la parte venditrice da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, espressamente rinunciando, ai sensi del l'art. 1490 del Codice Civile, alla garanzia di conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza, obbligandosi ad adeguarli e ad ottenere le necessarie dichiarazioni di conformità a propria esclusiva cura e spese e rinunciando a ogni azione per la causale in oggetto. Pertanto l'offerente, in caso di aggiudicazione, espressamente dovrà esonerare la parte alienante dall'obbligo di consegna delle dichiarazioni di conformità e/o rispondenza, della relativa documentazione amministrativa e tecnica, nonché dei libretti di uso e manutenzione, tra le parti espressamente pattuendosi che essi saranno eventualmente ottenuti a cura e spese degli acquirenti.

Le parti daranno inoltre atto che nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di tale mancanza di conformità.

Attestazione di Prestazione Energetica (APE)

Ai fini dell'alienazione, è in fase di redazione l'A.P.E. che sarà reso disponibile all'aggiudicatario. Si presume, considerate le condizioni dell'immobile, che la classe energetica dello stesso sia "G".

Vincoli Soprintendenza

Ai fini dell'alienazione, non è necessaria la verifica interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Ulteriori condizioni generali di vendita

L'offerente dovrà impegnarsi ad acquistare l'immobile, in caso di aggiudicazione, nello stato di fatto e di diritto in cui viene posto in vendita, come visto e piaciuto, a corpo e non a misura, per cui eventuali disparità di superfici precedentemente descritte, non daranno diritto ad integrazione di superficie e/o a riduzione di prezzo; con ogni inerente diritto, attivo e passivo, azione, ragione, comprese eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti se e come legalmente esistenti, con garanzia di piena proprietà e libertà da ipoteche ed altri oneri pregiudizievoli.

Di conseguenza nessuna contestazione o riserva potrà essere avanzata dall'aggiudicatario per vizi dell'immobile di qualsiasi natura e/o origine che dovessero manifestarsi e/o essere accertati successivamente alla data di presentazione dell'offerta.

L'esistenza di eventuali vizi, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelli urbanistici, anche se occulti e non evidenziati, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Gli oneri relativi all'eventuale mutamento della destinazione d'uso successivamente all'alienazione sono a carico dell'aggiudicatario.

Gli Enti Pubblici, ai sensi dell'art. 3 comma 18 del D.L. 351/2001 convertito in L. 410/2001 e poi anche ripreso, per gli immobili comunali, nell'art. 58 comma 9 del D.L. 112/2008 convertito in L. 133/2008, sono esonerati dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale nonché dalle dichiarazioni di conformità catastale previste dall'articolo 19, commi 14 e 15 del D.L. 78/2010 convertito, con modificazioni, nella L. 122/2010.

Gli immobili sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e, in applicazione di quanto disposto dal comma 59 dell'art. 2 della L. 662/96, per i relativi atti di compravendita non valgono le clausole di nullità previste dal comma 2 dell'art. 40 della L. 47/85 e si applica quanto disposto dai commi 5 e 6 dello stesso articolo. Per quanto sopra esposto l'atto di compravendita è valido anche qualora sia constatata l'esistenza di eventuali opere edilizie abusive, relativamente alle quali l'acquirente dovrà presentare domanda di sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dal rogito.

L'adempimento relativo alle variazioni catastali sull'immobile sarà eseguito prima della stipula del contratto a cura dell'Amministrazione.

Ai sensi dell'art. 3 del Regolamento comunale, l'acquirente è tenuto a versare un importo pari al 2% dell'importo di stima (a base d'asta), per spese relative all'espletamento della gara stessa (tecniche, amministrative, pubblicazione bando, ecc.). Tale importo compenserà anche eventuali spese per le variazioni catastali a cura dell'Amministrazione.

L'acquirente dovrà provvedere a proprie spese e cura allo sgombero di materiali eventualmente ancora presenti nei locali.

Sarà inoltre a carico dell'acquirente ogni altra spesa inerente o conseguente alla compravendita comprese le spese di rogito, l'imposta di registro, le relative volture e trascrizioni, etc.

7. Consistenza

Per quanto concerne la consistenza del bene, le superfici sono rilevate dalle planimetrie catastali e dalle risultanze del sopralluogo compiuto presso l'immobile. Risulta una superficie utile netta, somma dei vani, pari a circa 69,0 mq.

La superficie lorda vendibile (superficie commerciale) risulta pari a 84,0 mq.

Parte II - PROCESSO DI VALUTAZIONE

8. Scopo della stima

L'Amministrazione Comunale ha necessità di effettuare una valutazione economica ai fini di una valorizzazione ed alienazione dell'immobile per cui lo scopo della stima si identifica con la determinazione del valore venale dell'immobile.

9. Metodologia estimativa adottata

Per definire i valori di stima si sono considerati i valori tratti dalla banca dati dell'Agenzia dell'Entrate, desumibili dal sito internet, dell'Agenzia relativi a superfici immobiliari destinati a negozio, essendo l'immobile censito catastalmente in categoria C/1.

Si è verificato che il valore minimo di mercato per gli immobili ad uso negozio è di 1.200 €/mq nella fascia periferica comprendente la zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima. Il valore medio è di € 1.275,00 €/mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate (OMI)

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: POTENZA

Comune: POTENZA

Fascia/zona: D5 Periferica/MALVACCARO - MACCHIA GIOCOLI

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore Locazione (€/mq per mese)		Superficie Locazione (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	500	620	L	1,5	2	L
Negozi	NORMALE	1200	1350	L	4	5,5	L
Negozi	Ottimo	1500	1650	L	5,8	7,3	L

Estratto dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Valore medio di mercato da Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate (OMI)	1.275 (€/mq)
---	---------------------

Dal sito borsinoimmobiliare.it risulta, invece, una quotazione media di vendita per locali e negozi, in Via Raffaele Danzi, quartiere di Malvaccaro, pari a **€ 983,00/mq** di superficie lorda (con un minimo di € 883/mq e un massimo di € 1.083/mq) e fatta salva l'applicazione di coefficienti incrementativi e/o decrementativi, in base all'esperienza e/o alla capacità di giudizio degli utenti, per arrivare ai valori di stima.

Inoltre, si è ritenuto utile, per verificare l'attendibilità dei dati reperiti, raffrontare il dato desunto dall'Agenzia dell'Entrate e dal sito del "borsino immobiliare" con le valutazioni presenti in internet dai siti delle agenzie immobiliari private (www.immobiliare.it, www.casa.it, etc.).

Si sono analizzati i dati relativi a locali commerciali (negozi), o anche uffici a piano strada, che per posizione (zona periferica o semicentrale) o per vetustà (periodo di costruzione oltre 35 anni) possono assimilarsi a quello in oggetto, escludendo, quindi, le zone periferiche di nuova costruzione ed espansione commerciale (Gallitello, Viale del Basento, Via dei Molinari, Via Isca del Pioppo e Centri Commerciali di nuova costruzione) e le zone del Centro Storico (Via Pretoria).

Il valore medio di mercato di negozi in uno stato di conservazione sempre definito "buono" negli annunci inseriti sui siti, è estremamente variabile.

Le quotazioni più elevate conducono anche a valori unitari da 1.200 a 1.400 fino a 1.600 €/mq.

Si riscontrano, tuttavia, numerosi esempi di locali quotati a meno di 1.000,00 €/mq (es. in zona Santa Maria/Verderuolo/Risorgimento: locale in Via Mantova n. 57 **€ 864/mq**, locale in Via Mazzini n. 23 **€ 900/mq**, locale in Via Mazzini n. 160 **€ 1.067/mq**, locale in Via Londra n. 101 **€ 992/mq**, locale in Piazza Aldo Moro n. 12 **€ 1.000/mq**, locale in Via Angilla Vecchia n. 51 **€ 1.000/mq**, negozio in Via Pienza n. 16, 18, 20 **€ 958/mq** (base d'asta), negozio in Via Sanremo **€ 1.055/mq** (base d'asta), ufficio/locale piano strada Via Sanremo **€ 833/mq**, negozio in Via Messina (450 mq) **€ 711/mq**, ufficio/commerciale in Parco Aurora (280 mq) **€ 910/mq** e in zona Montereale/Francioso/Libertà: locale in Viale Marconi n. 8 (Rampa Pascoli) **€ 948/mq**, locale in Via Vaccaro n. 124 (167 mq) **€ 898/mq**, locale in Viale dell'Unicef Centro Galassia **€ 724/mq** (base d'asta) n.3 locali in Via dei Ligustri con prezzo medio (base d'asta) di **€ 735/mq** ed inoltre un negozio in Via Pretoria n. 250 **€ 740/mq** (base d'asta)) con un valore medio minimo pari a **€ 878/mq**.

Si consideri, inoltre, che il prezzo esposto dalle agenzie immobiliari è sempre soggetto a trattativa per cui il valore finale di vendita, ove la vendita si concluda, è sempre inferiore a quello pubblicato, anche fino al 15-20% in meno.

Considerando l'attuale andamento del mercato si ritiene più veritiero il dato reperito tramite la stima per valori di mercato medi che il valore estratto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Per quanto concerne, invece, l'esito della procedura per "Manifestazione di interesse", operata dall'Amministrazione comunale - utile a sondare la disponibilità del mercato - in base alle offerte pervenute per l'immobile in parola la quotazione media sarebbe di soli € 339,40/mq (€ 28.508,50 offerta media escluse offerte non pertinenti/mq 84 superficie lorda).

L'offerta massima di **€ 33.017,00** pervenuta nella procedura per "Manifestazione di interesse" corrisponde, invece, ad una quotazione unitaria di **€ 393,00/mq**.

Sulla base di tutte le predette considerazioni, tale ultima quotazione appare **non essere congrua** con riferimento all'immobile.

Di conseguenza si assume per il bene in parola il valore unitario di **€ 800,00/mq di superficie lorda**, pari al valore unitario per manifestazione di interesse pervenuta per altro locale (Via Danzi n. 6) nel medesimo quartiere Malvaccaro.

In conclusione, in funzione dello stato di conservazione, tenuto conto della vetustà dell'immobile ed in particolare delle necessità di manutenzione e ristrutturazione generale, compresi lavori di adeguamento degli impianti alle normative vigenti, per valore unitario di € 800,00/mq di superficie lorda, il valore finale sarebbe pertanto:

Negozi, superficie 84 mq (lorda) x 800,00 €/mq = € 67.200,00

Per confronto, il Valore Catastale attuale dell'immobile è pari a:

Rendita catastale: € 1.438.44

Rivalutazione rendita: 5%

Coefficiente moltiplicatore cat. catastale C/1: 40,80

Valore catastale: € 61.622.77 in cifra tonda € 62.000,00, inferiore al valore sopra determinato.

Si assume, pertanto, quale valore da porre a base d'asta, l'importo di: **€ 67.200,00**

10. Conclusioni

Per il locale di cui trattasi il più probabile valore di mercato risulta essere pari ad **€ 67.200,00 (euro sessantasettemiladuecento/00)**, esaminato nella situazione di fatto in cui si trova.

Con quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione attribuita.

Potenza, novembre 2021

F.to Il Funzionario P.O.
Ing. Gabriella Casaletto

I collaboratori
Istruttore Tecnico: Rocco Guglielmi
Istruttore Tecnico: Franco D'Andrea
Istruttore Tecnico: Raffaele Nolè
Esecutore Amministrativo: Salvatore Guglielmi

NOTA DI AGGIORNAMENTO

Visto L'Art. 7 c. 2 del *"Regolamento per la Vendita e l'Uso da parte di terzi dei beni immobili rientranti nella disponibilità dell'Amministrazione comunale"* che stabilisce: *"...se anche il secondo incanto andasse deserto, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere all'indizione di un terzo esperimento pubblico riducendo il prezzo originario fino ad un massimo del 20%..."* pertanto si **Ridetermina in € 53.760,00 (Euro cinquantatremilasettecentosessanta/00) il valore da porre a base della TERZA ASTA.**

Potenza, 31 ottobre 2024

F.to Il Funzionario E.Q.
Dott. Giuseppe Santoro
I collaboratori
Istruttore Tecnico: Rocco Guglielmi
Istruttore Tecnico: Franco D'Andrea
Istruttore Tecnico: Raffaele Nolè
Esecutore Amministrativo: Salvatore Guglielmi

11. Allegati

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

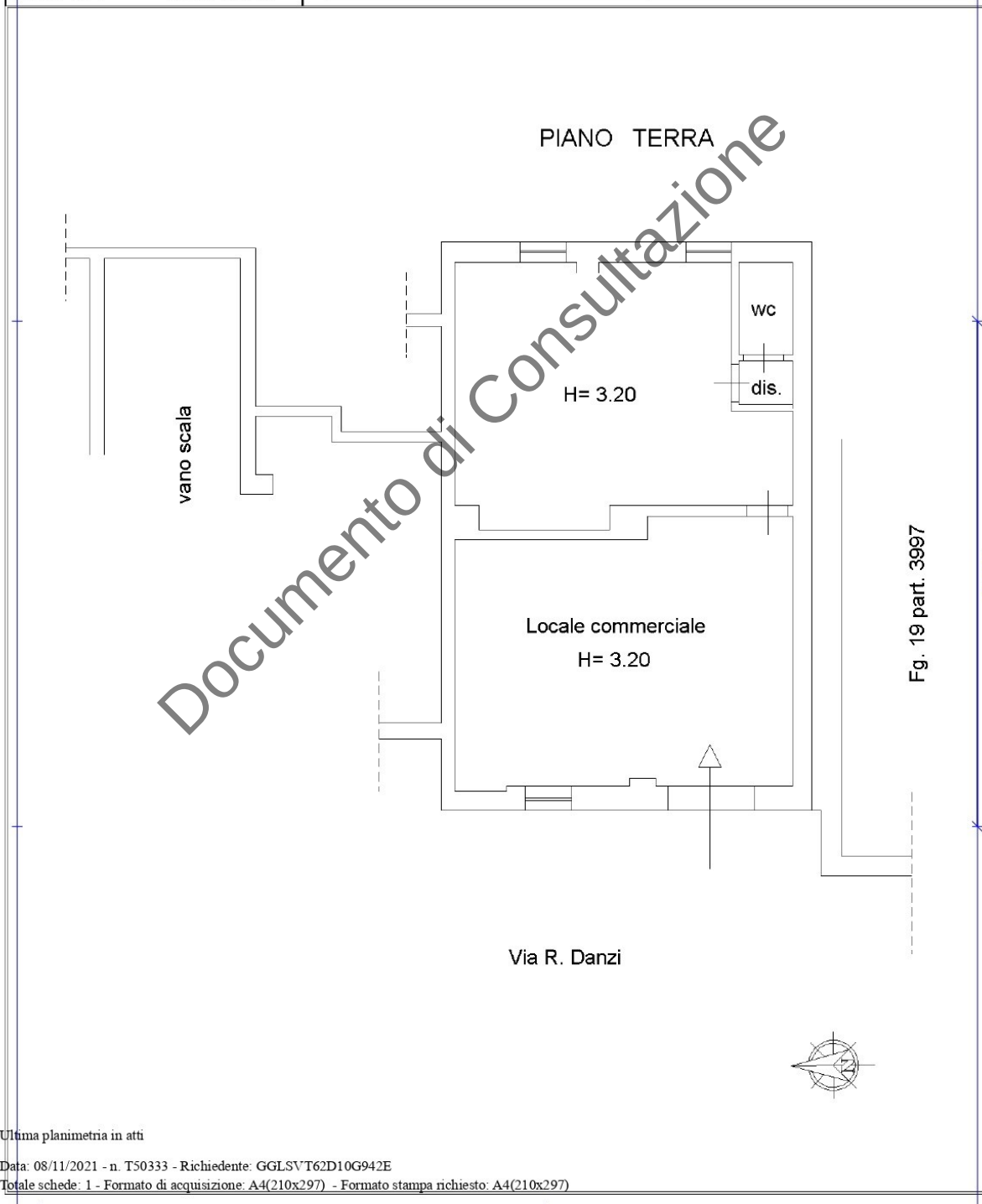


PLANIMETRIA E VISURA CATASTALE

Data: 08/11/2021 - n. T50333 - Richiedente: GGLSVT62D10G942E

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Potenza	Dichiarazione protocollo n. PZ0062277 del 04/11/2021	
	Comune di Potenza Via Raffaele Danzi	civ. 36
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 19 Particella: 1661 Subalterno: 3	Compilata da: Salvato Vincenzo Iscritto all'albo: Geometra Dipendente Pubblico Prov. N.	

Planimetria
 Scheda n. 1 Scala 1:100



Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/08/2020

Dati della richiesta	Comune di POTENZA (Codice: G942) Provincia di POTENZA
Catasto Fabbricati	Foglio: 19 Particella: 1661 Sub.: 3

Unità immobiliare

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSEMENTO					DATI DERIVANTI DA		
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale:	Rendita	
1			19	1661	3			C/1	40	66 m²	78 m²	Euro 1.438,44	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA RAFFAELE DANZI n. 36 piano: T.											
annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)											

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1		COMUNE DI POTENZA con sede in POTENZA		00127040764*		(1) Proprietà per 1/1	
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/07/2002 protocollo n. 0015001 Volture in atti dal 13/08/2002 Repertorio n. 5765 Rogante: SEGRET. COMUNALE Sede: POTENZA Registrazione: UR Sede: POTENZA n. 829 del 05/07/2002 CONCORDATO IN DATA 3/9/1982 (n. 11068 1/2002)					

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G942 - Sezione - Foglio 19 - Particella 1661

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



COMUNE DI POTENZA
UNITA' DI DIREZIONE BILANCIO E PARTECIPATE
UFFICIO GESTIONE E VALORIZZAZIONE PATRIMONIO

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI
TRIENNIO 2024/2026 – LEGGE N. 133/08 ART. 58
RELAZIONE DI STIMA



UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE COMMERCIALE.
QUARTIERE "MALVACCARO" VIA TOMMASO STIGLIANI, 10

LOTTO 3

Bando 3^a ASTA

Importo a base Prima Asta
€ 73.600,00

Importo a base Terza Asta
€ 58.880,00

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Dirigente Dott. Vito Di Lascio

Collaboratori: Titolare P.O.: Dott. Giuseppe Santoro
Istruttore Tecnico: Rocco Guglielmi
Istruttore Tecnico: Franco D'Andrea
Istruttore Tecnico: Raffaele Nolè
Esecutore Amministrativo: Salvatore Guglielmi

1. Premessa

Parte I – Identificazione e descrizione del Bene

2. Descrizione dell'immobile

3. Caratteristiche dell'edificio ed evoluzione storica del complesso

4. Dati urbanistici

5. Provenienza. Stato di possesso

6. Verifica urbanistica ed edilizia

7. Consistenza

Parte II - Processo di valutazione

8. Scopo della stima

9. Metodologia estimativa adottata

10. Conclusioni

11. Allegati

1. Premessa

La presente relazione è relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato, ai fini dell'alienazione, dell'immobile (locale commerciale) di proprietà del Comune di Potenza ubicato in Via Stigliani n. 10, nel quartiere Malvaccaro, facente parte dello stabile condominiale di Via Stigliani n. 11 di cui rappresenta, per millesimi 135 (tab A-millesimi proprietà), una delle ultime proprietà residue dell'Amministrazione comunale insieme ad un alloggio ed alla cabina Enel, posti nel medesimo fabbricato.

L'immobile è inserito nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari del Comune, di cui all'art. 58 della Legge 6 agosto 2008 n. 133, approvato per il triennio 2024/2026 con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 21 marzo 2024. L'immobile è, quindi, declassificato a bene del patrimonio disponibile. Ai sensi dell'art. 2 del *"Regolamento per la Vendita e l'Uso da parte di terzi dei beni immobili rientranti nella disponibilità del patrimonio comunale"*, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 144 del 05/12/2008, per il bene è indicato nel Piano delle Alienazioni un importo desunto da una stima basata su valori di massima o dal precedente valore catastale.

Ai fini dell'alienazione, si rende, dunque, necessario redigere una puntuale perizia estimativa per determinare il più probabile valore di mercato del bene, onde stabilirne il prezzo di vendita attenendosi ai criteri stabiliti, in particolare, dall'art. 3 del Regolamento - Individuazione del prezzo di vendita che espressamente stabilisce:

"Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente punto, il valore base di vendita dell'immobile è determinato con apposita perizia estimativa resa dall'Unità di Direzione "Patrimonio" o, nei casi più complessi debitamente motivati, con incarico professionale a tecnici esterni, con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.

La perizia estimativa deve espressamente specificare:

- a) criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;*
- b) il grado di appetibilità del bene ed il mercato potenzialmente interessato all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale e regionale, locale e particolare, al fine di individuare le forme di pubblicità più efficaci per la vendita.*

Il prezzo base di vendita sarà costituito dal valore di stima maggiorato del 2% per compensare le spese tecniche e di pubblicità sostenute dall'Ente.

Il prezzo di vendita degli immobili inseriti nell'elenco di cui all'articolo 58 della Legge n. 133/2008 è stimato tenendo conto del valore di mercato dell'immobile nonché delle sue caratteristiche, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e dei vincoli architettonici, paesaggistici e urbanistici vigenti.

La stima dei suddetti beni è effettuata dall'Unità di Direzione Gestione Patrimonio sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative coerenti con quanto riportato al comma precedente."

Prima dell'esperimento di asta pubblica per la vendita dell'immobile è stata esperita la fase di cui all'Art. 4-bis del medesimo Regolamento, tramite pubblicazione di un preliminare avviso pubblico informativo finalizzato ad ottenere manifestazioni di interesse all'acquisto di questo e di altri beni. Il Comune di Potenza si è riservato la facoltà di procedere a porre a base d'asta, secondo le procedure di vendita previste dal Regolamento, le offerte che saranno ritenute congrue e risultanti più convenienti (e quindi quelle che siano in linea con i prezzi medi di mercato indicati dall'Agenzia del Territorio ovvero siano validate da perizia tecnica estimativa dell'Ufficio Patrimonio). Le manifestazioni di interesse godranno, in tale caso, del diritto di prelazione all'acquisto da parte dei proponenti, secondo il valore determinatosi a seguito della procedura di vendita dei beni immobili e alle medesime condizioni di partecipazione. La stessa procedura di cui al punto precedente si applicherà qualora l'immobile sia gravato da un diritto di prelazione all'acquisto, opportunamente documentato e dimostrato da parte del proponente, secondo le leggi vigenti in materia. Per ciascun immobile, la proposta risultata più conveniente viene sottoposta a verifica di congruità consistente in una verifica che la stessa sia in linea con i prezzi medi di mercato, indicati dall'Agenzia del Territorio ovvero che la stessa possa considerarsi valida, in base a perizia tecnica estimativa dell'Ufficio Patrimonio.

Tramite la presente perizia, pertanto, verrà valutata la congruità della migliore offerta pervenuta in esito all'Avviso per Manifestazione di Interesse, la quale godrà di un diritto di prelazione nella successiva fase d'asta pubblica.

Sulla base della documentazione in possesso dell'Ufficio, sono stati eseguiti i necessari accertamenti tecnici e le opportune indagini al fine di definire l'aspetto economico-estimativo da assumere a riferimento e per individuare il valore di mercato del bene da porre a base d'asta, come previsto dal Piano delle Alienazioni approvato e si è redatta la presente relazione di stima.

La stima è stata elaborata a seguito di una ricerca dei valori di mercato attribuibili al manufatto in argomento, opportunamente ponderati in relazione allo stato dei luoghi, alle caratteristiche intrinseche ed attuali dei beni, alla loro vetustà e stato di manutenzione.

Parte I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

2. Descrizione dell'immobile

Notizie di carattere generale

L'immobile è situato in Via Stigliani n. 10; risulta censito al Catasto Fabbricati al Foglio 29 particella 4008 Subalterno 4, cat C/1 Classe 10, Consistenza 73 mq, Superficie catastale 83 mq, Rendita catastale € 1.591,00. Il locale, con destinazione commerciale "negozi e botteghe", è posto al piano terra all'interno del condominio di Via Stigliani n. 11. L'edificio di cui fa parte è situato nel quartiere "Malvaccaro" del Comune di Potenza in zona periferica a nord della Città, lungo l'asse di collegamento che dal quartiere "Risorgimento" e il nuovo ampliamento del quartiere di "Macchia Giocoli", raggiunge il Nuovo Cimitero della città. La zona urbana è dotata di servizio di trasporto pubblico locale, parcheggi e attività commerciali a servizio del quartiere, localizzate prevalentemente lungo l'asse viario di Via Danzi. Tra i servizi presenti nel quartiere è utile menzionare la farmacia, la sede di Istituti d'Istruzione superiori e scuola materna, l'Archivio Storico comunale, il Centro Sociale "Rina Vaccaro" di proprietà dell'Amministrazione comunale.

3. Caratteristiche dell'edificio ed evoluzione storica del complesso

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto risale, come epoca di costruzione, agli anni '80. In base alla legge 14 maggio 1981 n. 219 il Comune di Potenza ha realizzato in concessione l'intervento per la realizzazione di n. 354 alloggi in località "Poggio Tre Galli" (ora contrada Malvaccaro), in attuazione del "Programma straordinario di edilizia residenziale nel Comparto "C8/1" per la realizzazione di n. 354 alloggi in località "Poggio Tre Galli", approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 21 aprile 1983. Oltre agli alloggi e alle relative pertinenze, furono realizzati anche n. 36 locali ad uso artigianale o commerciale.

Gli alloggi ed i locali sono stati quasi tutti, nel tempo, alienati, in attuazione del Piano Straordinario di dismissione immobiliare dell'Ente a causa del primo dissesto finanziario degli anni 1995/1999.

In particolare, il fabbricato (complessivamente dieci appartamenti, di cui nove già alienati dal Comune negli anni addietro e dunque di proprietà privata), è a quattro piani fuori terra (piano terra e tre piani superiori) oltre ai locali soffitta. Le finiture esterne sono in discreto stato di conservazione. Le strutture portanti in elevazione sono costituite da travi e pilastri in cemento armato; i tamponamenti esterni sono in blocchetti di cemento e argilla e i solai di calpestio sono in predalles.

L'immobile oggetto di perizia è posto a piano terra con accesso da Via Stigliani. Il locale è attualmente libero ed è sostanzialmente articolato ed è sostanzialmente articolato in un ambiente commerciale e vano con servizio igienico (bagno con antibagno). Il locale ha un'altezza interna di 3,60 mt. Lo stato di conservazione e manutenzione delle finiture interne può essere definito sufficiente anche in rapporto alla vetustà dell'edificio e allo stato di non utilizzo da diverso tempo del locale.

Confini: a nord e a est: androne fabbricato, corpo scale e vano ascensore, cabina elettrica,; a ovest: Via Danzi; a sud: cortile comune.

4. Dati urbanistici

L'immobile è inserito nell' "Ambito Urbano", fra i "Suoli Urbanizzati", nei "Tessuti prevalentemente residenziali ad impianto unitario uniforme" del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Potenza, approvato in Consiglio Comunale con deliberazione n. 13 del 31 marzo 2009.

I Tessuti ad impianto unitario uniforme comprendono edifici aventi da un minimo di 4 ad un massimo di 12 livelli fuori terra, con posizionamento prevalentemente in linea lungo la maglia stradale, insufficiente dotazione di standard e non soddisfacente rapporto fra tipologia edilizia e morfologia urbana.

Gli interventi edilizi ed urbanistici sono finalizzati:

- alla manutenzione qualitativa del patrimonio edificio esistente;
- alla qualificazione e maggiore dotazione di spazi pubblici attrezzati;
- alla incentivazione della presenza di attività compatibili e complementari alla residenza.

La tipologia degli interventi ammessi è disciplinata dall'art. 30 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Regolamento Urbanistico. Nei Tessuti dei Suoli Urbanizzati della Città, inoltre, sono sempre consentiti gli interventi MO (Manutenzione Ordinaria), MS (Manutenzione Straordinaria) e RC (Risanamento Conservativo) e l'attuazione avviene per intervento diretto.

In questi Tessuti, in caso di esercizi commerciali esistenti o di subentri nella gestione di questi, non è richiesto il reperimento di alcuna superficie a parcheggio.

5. Provenienza. Stato di possesso

L'immobile appartiene al Comune di Potenza per costruzione, in base agli atti sopra descritti. L'immobile è libero e nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale. L'acquirente dovrà provvedere a proprie spese e cura allo sgombero di materiali eventualmente ancora presenti nei locali.

6. Verifica urbanistica ed edilizia

Titoli edilizi

Agli effetti dell'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dell'art. 40 n. 2 della Legge 28 febbraio 1985 n.47, la costruzione del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto è stata eseguita in virtù dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- a) deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 21 aprile 1983 di approvazione del Programma Straordinario di edilizia residenziale nel Comparto "C8/1" relativo alla costruzione di n. 354 alloggi in località Poggio Tre Galli (ora contrada Malvaccaro)
- b) concessione edilizia a titolo gratuito, rilasciata dal Comune di Potenza in data 19 maggio 1983, prat. 588, prot. gen. 24365.

Agli atti d'ufficio non sono presenti gli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia del 1983. Lo stato di fatto risulta conforme alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio – sez. N.C.E.U (art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito in legge con legge 30 luglio 2010 n. 122).

Agibilità e collaudi

Ai fini dell'alienazione, il Dirigente U.D. Assetto del Territorio, in data 31/07/2018 ha rilasciato attestazione unica che per i lavori di costruzione di n. 354 alloggi in località "Poggio Tre Galli" (ora contrada Malvaccaro), il collaudo tecnico amministrativo, datato 19 gennaio 1987, redatto dalla commissione di collaudo e sottoscritto dai componenti della stessa nonché dal Direttore dei Lavori e dall'Impresa esecutrice, ha gli stessi effetti del certificato di agibilità-abitabilità.

Tale attestazione - rilasciata, per gli usi consentiti dalla legge, per tutti gli immobili, gli alloggi e relative pertinenze ed altri locali, ricompresi nel Programma straordinario di edilizia residenziale nel Comparto "C8/1" per la realizzazione di n. 354 alloggi in località "Poggio Tre Galli" (ora contrada Malvaccaro) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 21 aprile 1983 - è conservata agli atti dell'Ufficio ed è allegata in copia alla presente relazione tecnica.

L'attività produttiva prescelta potrà comunque essere esercitata solo dotando il locale della eventuale specifica agibilità prescritta dalla normativa di settore vigente in materia, previ lavori di manutenzione e ristrutturazione generale, compresi lavori di adeguamento degli impianti alle normative vigenti.

Impianti

Ai fini dell'alienazione, con riferimento agli impianti di cui all'art. 1 del D.M. 22 gennaio 2008 n.37, la parte venditrice, in sede di compravendita dichiarerà di non poter garantire che gli impianti esistenti sono conformi alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza. Preso atto di quanto sopra, la parte acquirente dovrà esonerare la parte venditrice da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, espressamente rinunciando, ai sensi del l'art. 1490 del Codice Civile, alla garanzia di conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza, obbligandosi ad adeguarli e ad ottenere le necessarie dichiarazioni di conformità a propria esclusiva cura e spese rinunciando a ogni azione per la causale in oggetto. Pertanto l'offerente, in caso di aggiudicazione, espressamente dovrà esonerare la parte alienante dall'obbligo di consegna delle dichiarazioni di conformità e/o rispondenza, della relativa documentazione amministrativa e tecnica, nonché dei libretti di uso e manutenzione, tra le parti espressamente pattuendosi che essi saranno eventualmente ottenuti a cura e spese degli acquirenti.

Le parti daranno inoltre atto che nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di tale mancanza di conformità.

Attestazione di Prestazione Energetica (APE)

Ai fini dell'alienazione, è in fase di redazione l'A.P.E. che sarà reso disponibile all'aggiudicatario. Si presume, considerate le condizioni dell'immobile, che la classe energetica dello stesso sia "G".

Vincoli Soprintendenza

Ai fini dell'alienazione, non è necessaria la verifica interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Ulteriori condizioni generali di vendita

L'offerente dovrà impegnarsi ad acquistare l'immobile, in caso di aggiudicazione, nello stato di fatto e di diritto in cui viene posto in vendita, come visto e piaciuto, a corpo e non a misura, per cui eventuali disparità di superfici precedentemente descritte, non daranno diritto ad integrazione di superficie e/o a riduzione di prezzo; con ogni inerente diritto, attivo e passivo, azione, ragione, comprese eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti se e come legalmente esistenti, con garanzia di piena proprietà e libertà da ipoteche ed altri oneri pregiudizievoli.

Di conseguenza nessuna contestazione o riserva potrà essere avanzata dall'aggiudicatario per vizi dell'immobile di qualsiasi natura e/o origine che dovessero manifestarsi e/o essere accertati successivamente alla data di presentazione dell'offerta.

L'esistenza di eventuali vizi, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelli urbanistici, anche se occulti e non evidenziati, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento,

indennità o riduzione del prezzo. Gli oneri relativi all'eventuale mutamento della destinazione d'uso successivamente all'alienazione sono a carico dell'aggiudicatario.

Gli Enti Pubblici, ai sensi dell'art. 3 comma 18 del D.L. 351/2001 convertito in L. 410/2001 e poi anche ripreso, per gli immobili comunali, nell'art. 58 comma 9 del D.L. 112/2008 convertito in L. 133/2008, sono esonerati dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale nonché dalle dichiarazioni di conformità catastale previste dall'articolo 19, commi 14 e 15 del D.L. 78/2010 convertito, con modificazioni, nella L. 122/2010.

Gli immobili sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e, in applicazione di quanto disposto dal comma 59 dell'art. 2 della L. 662/96, per i relativi atti di compravendita non valgono le clausole di nullità previste dal comma 2 dell'art. 40 della L. 47/85 e si applica quanto disposto dai commi 5 e 6 dello stesso articolo. Per quanto sopra esposto l'atto di compravendita è valido anche qualora sia constatata l'esistenza di eventuali opere edilizie abusive, relativamente alle quali l'acquirente dovrà presentare domanda di sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dal rogito.

L'adempimento relativo alle variazioni catastali sull'immobile sarà eseguito prima della stipula del contratto a cura dell'Amministrazione.

Ai sensi dell'art. 3 del Regolamento comunale, l'acquirente è tenuto a versare un importo pari al 2% dell'importo di stima (a base d'asta), per spese relative all'espletamento della gara stessa (tecniche, amministrative, pubblicazione bando, ecc.). Tale importo compenserà anche eventuali spese per le variazioni catastali a cura dell'Amministrazione.

L'acquirente dovrà provvedere a proprie spese e cura allo sgombero di materiali eventualmente ancora presenti nei locali.

Sarà inoltre a carico dell'acquirente ogni altra spesa inerente o conseguente alla compravendita comprese le spese di rogito, l'imposta di registro, le relative volture e trascrizioni, etc.

7. Consistenza

Per quanto concerne la consistenza del bene, le superfici sono rilevate dalle planimetrie catastali. Risulta una superficie utile netta, somma dei vani, pari a circa 77 mq.

La superficie lorda vendibile (superficie commerciale) risulta pari a 92 mq.

Parte II - PROCESSO DI VALUTAZIONE

8. Scopo della stima

L'Amministrazione Comunale ha necessità di effettuare una valutazione economica ai fini di una valorizzazione ed alienazione dell'immobile per cui lo scopo della stima si identifica con la determinazione del valore venale dell'immobile.

9. Metodologia estimativa adottata

Per definire i valori di stima si sono considerati i valori tratti dalla banca dati dell'Agenzia dell'Entrate, desumibili dal sito internet, dell'Agenzia relativi a superfici immobiliari destinati a negozio, essendo l'immobile censito catastalmente in categoria C/1.

Si è verificato che il valore minimo di mercato per gli immobili ad uso negozio è di 1.200 €/mq nella fascia periferica comprendente la zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima. Il valore medio è di € 1.275,00 €/mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate (OMI)

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: POTENZA

Comune: POTENZA

Fascia/zona: D5 Periferica/MALVACCARO - MACCHIA GIOCOLI

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore Locazione (€/mq per mese)		Superficie Locazione (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	500	620	L	1,5	2	L
Negozi	NORMALE	1200	1350	L	4	5,5	L
Negozi	Ottimo	1500	1650	L	5,8	7,3	L

Estratto dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Valore medio di mercato da Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate (OMI)	1.275 (€/mq)
---	---------------------

Dal sito borsinoimmobiliare.it risulta, invece, una quotazione media di vendita per locali e negozi, in Via Stigliani, quartiere di Malvaccaro, pari a **€ 983,00/mq** di superficie lorda (con un minimo di € 883/mq e un massimo di € 1.083/mq), fatta salva l'applicazione di coefficienti incrementativi e/o decrementativi, in base all'esperienza e/o alla capacità di giudizio degli utenti, per arrivare ai valori di stima.

Inoltre, si è ritenuto utile, per verificare l'attendibilità dei dati reperiti, raffrontare il dato desunto dall'Agenzia dell'Entrate e dal sito del "borsino immobiliare" con le valutazioni presenti in internet dai siti delle agenzie immobiliari private (www.immobiliare.it, www.casa.it, etc.).

Si sono analizzati i dati relativi a locali commerciali (negozi), o anche uffici a piano strada, che per posizione (zona periferica o semicentrale) o per vetustà (periodo di costruzione oltre 35 anni) possono assimilarsi a quello in oggetto, escludendo, quindi, le zone periferiche di nuova costruzione ed espansione commerciale (Gallitello, Viale del Basento, Via dei Molinari, Via Isca del Pioppo e Centri Commerciali di nuova costruzione) e le zone del Centro Storico (Via Pretoria).

Il valore medio di mercato di negozi in uno stato di conservazione sempre definito "buono" negli annunci inseriti sui siti, è estremamente variabile.

Le quotazioni più elevate conducono anche a valori unitari da 1.200 a 1.400 fino a 1.600 €/mq.

Si riscontrano, tuttavia, numerosi esempi di locali quotati a meno di 1.000,00 €/mq (es. in zona Santa Maria/Verderuolo/Risorgimento: locale in Via Mantova n. 57 **€ 864/mq**, locale in Via Mazzini n. 23 **€ 900/mq**, locale in Via Mazzini n. 160 **€ 1.067/mq**, locale in Via Londra n. 101 **€ 992/mq**, locale in Piazza Aldo Moro n. 12 **€ 1.000/mq**, locale in Via Angilla Vecchia n. 51 **€ 1.000/mq**, negozio in Via Pienza n. 16, 18, 20 **€ 958/mq** (base d'asta), negozio in Via Sanremo **€ 1.055/mq** (base d'asta), ufficio/locale piano strada Via Sanremo **€ 833/mq**, negozio in Via Messina (450 mq) **€ 711/mq**, ufficio/commerciale in Parco Aurora (280 mq) **€ 910/mq** e in zona Montereale/Francioso/Libertà: locale in Viale Marconi n. 8 (Rampa Pascoli) **€ 948/mq**, locale in Via Vaccaro n. 124 (167 mq) **€ 898/mq**, locale in Viale dell'Unicef Centro Galassia **€ 724/mq** (base d'asta) n.3 locali in Via dei Ligustri con prezzo medio (base d'asta) di **€ 735/mq** ed inoltre un negozio in Via Pretoria n. 250 **€ 740/mq** (base d'asta)) con un valore medio minimo pari a **€ 878/mq**.

Si consideri, inoltre, che il prezzo esposto dalle agenzie immobiliari è sempre soggetto a trattativa per cui il valore finale di vendita, ove la vendita si concluda, è sempre inferiore a quello pubblicato, anche fino al 15-20% in meno.

Considerando l'attuale andamento del mercato si ritiene più veritiero il dato reperito tramite la stima per valori di mercato medi che il valore estratto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Per quanto concerne, invece, l'esito della procedura per "Manifestazione di interesse", operata dall'Amministrazione comunale - utile a sondare la disponibilità del mercato - in base alle offerte pervenute per l'immobile in parola la quotazione media sarebbe di soli € 179,00/mq (€ 16.500,00 offerta media escluse offerte non pertinenti/mq 92 superficie lorda).

L'offerta massima di **€ 28.000,00** pervenuta nella procedura per "Manifestazione di interesse" corrisponde, invece, ad una quotazione unitaria di **€ 304,34/mq**.

Sulla base di tutte le predette considerazioni, tale ultima quotazione appare **non essere congrua** con riferimento all'immobile.

Di conseguenza si assume per il bene in parola il valore unitario di **€ 800,00/mq di superficie lorda vendibile**, pari al valore unitario per manifestazione di interesse pervenuta per altro locale (Via Danzi n. 6) nel medesimo quartiere Malvaccaro.

In conclusione, in funzione dello stato di conservazione, tenuto conto della vetustà dell'immobile ed in particolare delle necessità di manutenzione e ristrutturazione generale, compresi lavori di adeguamento degli impianti alle normative vigenti, per valore unitario di € 800,00/mq di superficie lorda, il valore finale sarebbe pertanto:

Negozi, superficie 92 mq (lorda) x 800,00 €/mq = € 73.600,00

Per confronto, il Valore Catastale attuale dell'immobile è pari a:

Rendita catastale: € 1.591,00

Rivalutazione rendita: 5%

Coefficiente moltiplicatore cat. catastale C/1: 40,80

Valore catastale: € 68.158,44 in cifra tonda € 68.200,00, inferiore al valore sopra determinato.

Si assume, pertanto, quale valore da porre a base d'asta, l'importo di: **€ 73.600,00**

10. Conclusioni

Per il locale di cui trattasi il più probabile valore di mercato risulta essere pari ad **€ 73.600,000 (euro settantatremilaseicento/00)**, esaminato nella situazione di fatto in cui si trova.

Con quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione attribuita.

Potenza, novembre 2021

F.TO Il Funzionario P.O.
Ing. Gabriella Casaletto

I collaboratori
Istruttore Tecnico: Rocco Guglielmi
Istruttore Tecnico: Franco D'Andrea
Istruttore Tecnico: Raffaele Nolè
Esecutore Amministrativo: Salvatore Guglielmi

NOTA DI AGGIORNAMENTO

Visto L'Art. 7 c. 2 del "Regolamento per la Vendita e l'Uso da parte di terzi dei beni immobili rientranti nella disponibilità dell'Amministrazione comunale" che stabilisce: *"...se anche il secondo incanto andasse deserto, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere all'indizione di un terzo esperimento pubblico riducendo il prezzo originario fino ad un massimo del 20%..."* pertanto si **Ridetermina** in **€ 58.880,00 (Euro cinquantottomilaottocentottanta/00)** il valore da porre a base della **TERZA ASTA**.

Potenza, 31 ottobre 2024

F.to Il Funzionario E.Q.
Dott. Giuseppe Santoro
I collaboratori
Istruttore Tecnico: Rocco Guglielmi
Istruttore Tecnico: Franco D'Andrea
Istruttore Tecnico: Raffaele Nolè
Esecutore Amministrativo: Salvatore Guglielmi

11. Allegati

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



PLANIMETRIA E VISURA CATASTALE

Data presentazione: 09/04/2001 - Data: 08/11/2021 - n. T65115 - Richiedente: GGLSVT62D10G942E

MODULARIO F. rig. rend. 487		MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)		MOD. BN (CEU) LIRE 500	
Planimetria di u.i.u. in Comune di POTENZA via Stigliani civ. 10					
PIANO TERRA					
Scale: 1:100 ORIENTAMENTO SCALA DI 1:100 Capitolato di Fabbricati - Situazione al 08/11/2021 - Comune di POTENZA (G942) - Foglio 29 - Particella 4008 - Subalterno 4 - VIA TOMMASO STIGLIANI n. 10 Piano T					
Dichiarazione di N.C. ☐ Denuncia di Variazione ☐		Compilata da: Geom. SALVATO Vincenzo (Titolo, cognome e nome)		RISERVATO ALL'UFFICIO	
Data presentazione: 09/04/2001 - Data: 08/11/2021 - n. T65115 - Richiedente: GGLSVT62D10G942E		Ufficio Tecnico - Comune di Potenza			
Totale schede: 29		Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)			
F. 29		della provincia di			
n. 4008 sub 4		data _____ Firma <i>Cent. file</i>			

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/08/2020

Dati della richiesta	Comune di POTENZA (Codice: G942)		
Catasto Fabbricati	Provincia di POTENZA		
	Foglio: 29 Particella: 4008 Sub.: 4		

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		29	4008	4			C/1	10	+73 m²	Totale: 83 m²	Euro 1.591,00	VARIAZIONE del 29/06/2016 protocollo n. PZ0060946 in atti dal 29/06/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 14775.1/2016)

Indirizzo: VIA TOMMASO STIGLIANI n. 10 piano: T;
Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) di studio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.70827/2001

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI POTENZA con sede in POTENZA	00127040764*	(1) Proprieta per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 04/07/2002 protocollo n. 00143992 Volture in atti dal 29/07/2002 Repertorio n.: 66 Rogante: SEGRET. COMUNALE Sede: POTENZA Registrazione: UR Sede: POTENZA n.: 2975 del 08/07/2002 ESPROPRIO (n. 10488.1/2002)			

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G942 - Sezione - Foglio 29 - Particella 4008

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



COMUNE DI POTENZA

UNITA' DI DIREZIONE BILANCIO E PARTECIPATE
UFFICIO GESTIONE E VALORIZZAZIONE PATRIMONIO

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

TRIENNIO 2024/2026 – LEGGE N. 133/08 ART. 58

RELAZIONE DI STIMA



**UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE COMMERCIALE.
QUARTIERE "MALVACCARO" VIA TOMMASO STIGLIANI, 1/2**

LOTTO 4

Importo a base Prima Asta
€ 92.800,00

Bando 3^a ASTA

Importo a base Terza Asta
€ 74.240,00

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Dirigente Dott. Vito Di Lascio

Collaboratori: Titolare P.O.: Dott. Giuseppe Santoro
Istruttore Tecnico: Rocco Guglielmi
Istruttore Tecnico: Franco D'Andrea
Istruttore Tecnico: Raffaele Nolè
Esecutore Amministrativo: Salvatore Guglielmi

1. Premessa

Parte I – Identificazione e Descrizione del Bene

2. Descrizione dell'immobile

3. Caratteristiche dell'edificio ed evoluzione storica del complesso

4. Dati urbanistici

5. Stato di possesso

6. Verifica urbanistica ed Edilizia

7. Calcolo consistenza

Parte II - Processo di valutazione

8. Scopo della stima

9. Metodologia estimativa adottata

10. Conclusioni

11. Allegati

1. Premessa e scopo della stima

La presente relazione è relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato, ai fini dell'alienazione, dell'immobile, di proprietà del Comune di Potenza, ubicato in via Stigliani nn. 1_2, nel quartiere Malvaccaro, facente parte dello stabile condominiale di Via Stigliani n. 3 di cui rappresenta l'unica proprietà residua dell'Amministrazione comunale per millesimi 187 (tab A-millesimi proprietà).

L'immobile è inserito nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari del Comune, di cui all'art. 58 della Legge 6 agosto 2008 n. 133, approvato per il triennio 2024/2026 con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 21 marzo 2024. L'immobile è, quindi, declassificato a bene del patrimonio disponibile. Ai sensi dell'art. 2 del *"Regolamento per la Vendita e l'Uso da parte di terzi dei beni immobili rientranti nella disponibilità del patrimonio comunale"*, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 144 del 05/12/2008, per il bene è indicato nel Piano delle Alienazioni un importo desunto da una stima basata su valori di massima o dal precedente valore catastale.

Ai fini dell'alienazione, si rende, dunque, necessario redigere una puntuale perizia estimativa per determinare il più probabile valore di mercato del bene, onde stabilirne il prezzo di vendita attenendosi ai criteri stabiliti, in particolare, dall'art. 3 del Regolamento - Individuazione del prezzo di vendita che espressamente stabilisce:

"Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente punto, il valore base di vendita dell'immobile è determinato con apposita perizia estimativa resa dall'Unità di Direzione "Patrimonio" o, nei casi più complessi debitamente motivati, con incarico professionale a tecnici esterni, con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.

La perizia estimativa deve espressamente specificare:

a) criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;

b) il grado di appetibilità del bene ed il mercato potenzialmente interessato all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale e regionale, locale e particolare, al fine di individuare le forme di pubblicità più efficaci per la vendita.

Il prezzo base di vendita sarà costituito dal valore di stima maggiorato del 2% per compensare le spese tecniche e di pubblicità sostenute dall'Ente.

Il prezzo di vendita degli immobili inseriti nell'elenco di cui all'articolo 58 della Legge n. 133/2008 è stimato tenendo conto del valore di mercato dell'immobile nonché delle sue caratteristiche, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e dei vincoli architettonici, paesaggistici e urbanistici vigenti.

La stima dei suddetti beni è effettuata dall'Unità di Direzione Gestione Patrimonio sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative coerenti con quanto riportato al comma precedente."

Prima dell'esperimento di asta pubblica per la vendita dell'immobile è stata esperita la fase di cui all'Art. 4-bis del medesimo Regolamento, tramite pubblicazione di un preliminare avviso pubblico informativo finalizzato ad ottenere manifestazioni di interesse all'acquisto di questo e di altri beni. Il Comune di Potenza si è riservato la facoltà di procedere a porre a base d'asta, secondo le procedure di vendita previste dal Regolamento, le offerte che saranno ritenute congrue e risultanti più convenienti (e quindi quelle che siano in linea con i prezzi medi di mercato indicati dall'Agenzia del Territorio ovvero siano validate da perizia tecnica estimativa dell'Ufficio Patrimonio). Le manifestazioni di interesse godranno, in tale caso, del diritto di prelazione all'acquisto da parte dei proponenti, secondo il valore determinatosi a seguito della procedura di vendita dei beni immobili e alle medesime condizioni di partecipazione. La stessa procedura di cui al punto precedente si applicherà qualora l'immobile sia gravato da un diritto di prelazione all'acquisto, opportunamente documentato e dimostrato da parte del proponente, secondo le leggi vigenti in materia. Per ciascun immobile, la proposta risultata più conveniente viene sottoposta a verifica di congruità consistente in una verifica che la stessa sia in linea con i prezzi medi di mercato, indicati dall'Agenzia del Territorio ovvero che la stessa possa considerarsi valida, in base a perizia tecnica estimativa dell'Ufficio Patrimonio.

Tramite la presente perizia, pertanto, verrà valutata la congruità della migliore offerta pervenuta in esito all'Avviso per Manifestazione di Interesse, la quale godrà di un diritto di prelazione nella successiva fase d'asta pubblica.

Sulla base della documentazione in possesso dell'Ufficio, sono stati eseguiti i necessari accertamenti tecnici e le opportune indagini al fine di definire l'aspetto economico-estimativo da assumere a riferimento e per individuare il valore di mercato del bene da porre a base d'asta, come previsto dal Piano delle Alienazioni approvato e si è redatta la presente relazione di stima.

La stima è stata elaborata a seguito di una ricerca dei valori di mercato attribuibili al manufatto in argomento, opportunamente ponderati in relazione allo stato dei luoghi, alle caratteristiche intrinseche ed attuali dei beni, alla loro vetustà e stato di manutenzione.

Parte I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

2. Descrizione dell'immobile

Notizie di carattere generale

L'immobile è situato in Via Stigliani n. 1/2; risulta censito al Catasto Fabbricati al Foglio 29 particella 4030 Subalterno 3, cat C/1 Classe 10 Consistenza 96 mq, Superficie catastale 108 mq, Rendita catastale € 2.092,97. Il locale, con destinazione commerciale "negozi e botteghe", è posto al piano terra all'interno del condominio di via Stigliani n. 3. L'edificio di cui fa parte è situato nel quartiere "Malvaccaro" del Comune di Potenza in zona periferica a nord della Città, lungo l'asse di collegamento che dal quartiere "Risorgimento" e il nuovo ampliamento del quartiere di "Macchia Giocoli", raggiunge il Nuovo Cimitero della città. La zona urbana è dotata di servizio di trasporto pubblico locale, parcheggi e attività commerciali a servizio del quartiere, localizzate prevalentemente lungo l'asse viario di Via Danzi. Tra i servizi presenti nel quartiere è utile menzionare la farmacia, la sede di Istituti d'Istruzione superiori e scuola materna, l'Archivio Storico comunale, il Centro Sociale "Rina Vaccaro" di proprietà dell'Amministrazione comunale.

3. Caratteristiche dell'edificio ed evoluzione storica del complesso

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto risale, come epoca di costruzione, agli anni '80. In base alla legge 14 maggio 1981 n. 219 il Comune di Potenza ha realizzato il complesso residenziale in attuazione del "Programma straordinario di edilizia residenziale nel Comparto "C8/1" per la realizzazione di n. 354 alloggi in località "Poggio Tre Galli", approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 21 aprile 1983. Oltre agli alloggi e alle relative pertinenze, furono realizzati anche n. 36 locali ad uso artigianale o commerciale. Gli alloggi ed i locali sono stati quasi tutti, nel tempo, alienati, in attuazione del Piano Straordinario di dismissione immobiliare dell'Ente a causa del primo dissesto finanziario degli anni 1995/1999.

In particolare, il fabbricato è composto da quattro piani fuori terra con disegno parallelepipedo regolare e finiture esterne in discreto stato di conservazione (piano terra e quattro piani superiori oltre ai locali soffitta per un totale di dodici appartamenti). Le strutture portanti in elevazione sono costituite da travi e pilastri in cemento armato; i tamponamenti esterni sono in blocchetti di cemento e argilla e i solai di calpestio sono in predalles.

L'immobile oggetto di perizia è posto a piano terra con accesso da via Stigliani. Il locale è attualmente libero ed è dotato di due ingressi sul fronte strada oltre ampia vetrata. Nella parte retrostante è presente un'uscita sul cortile condominiale di libero accesso. L'ambiente interno è sostanzialmente composto dal vano commerciale e da un modulo retrostante destinato ai servizi igienici compreso di antibagno. Il locale ha un'altezza interna di 3,60 mt. Lo stato di conservazione e manutenzione delle finiture interne può essere definito sufficiente in rapporto alla vetustà dell'edificio.

Confini: a nord e a est: cortile comune; a ovest: androne fabbricato, corpo scale e vano ascensore; a sud: via Stigliani.

4. Dati urbanistici

L'immobile è inserito nell' "Ambito Urbano", fra i "Suoli Urbanizzati", nei "Tessuti prevalentemente residenziali ad impianto unitario uniforme" del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Potenza, approvato in Consiglio Comunale con deliberazione n. 13 del 31 marzo 2009.

I Tessuti ad impianto unitario uniforme comprendono edifici aventi da un minimo di 4 ad un massimo di 12 livelli fuori terra, con posizionamento prevalentemente in linea lungo la maglia stradale, insufficiente dotazione di standard e non soddisfacente rapporto fra tipologia edilizia e morfologia urbana.

Gli interventi edilizi ed urbanistici sono finalizzati:

- alla manutenzione qualitativa del patrimonio edilizio esistente;
- alla qualificazione e maggiore dotazione di spazi pubblici attrezzati;
- alla incentivazione della presenza di attività compatibili e complementari alla residenza.

La tipologia degli interventi ammessi è disciplinata dall'art. 30 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Regolamento Urbanistico. Nei Tessuti dei Suoli Urbanizzati della Città, inoltre, sono sempre consentiti gli interventi MO (Manutenzione Ordinaria), MS (Manutenzione Straordinaria) e RC (Risanamento Conservativo) e l'attuazione avviene per intervento diretto.

In questi Tessuti, in caso di esercizi commerciali esistenti o di subentri nella gestione di questi, non è richiesto il reperimento di alcuna superficie a parcheggio.

5. Provenienza. Stato di possesso

L'immobile appartiene al Comune di Potenza per costruzione, in base agli atti sopra descritti. L'immobile è libero e nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale. L'acquirente dovrà provvedere a proprie spese e cura allo sgombero di materiali eventualmente ancora presenti nei locali.

6. Verifica urbanistica ed edilizia

Titoli edilizi

Agli effetti dell'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dell'art. 40 n. 2 della Legge 28 febbraio 1985 n.47, la costruzione del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto è stata eseguita in virtù dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- a) deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 21 aprile 1983 di approvazione del Programma Straordinario di edilizia residenziale nel Comparto "C8/1" relativo alla costruzione di n. 354 alloggi in località Poggio Tre Galli (ora contrada Malvaccaro)
- b) concessione edilizia a titolo gratuito, rilasciata dal Comune di Potenza in data 19 maggio 1983, prat. 588, prot. gen. 24365.

Agli atti d'ufficio non sono presenti gli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia del 1983. Lo stato di fatto risulta conforme alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio – sez. N.C.E.U (art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito in legge con legge 30 luglio 2010 n. 122).

Agibilità e collaudi

Ai fini dell'alienazione, il Dirigente U.D. Assetto del Territorio, in data 31/07/2018 ha rilasciato attestazione unica che per i lavori di costruzione di n. 354 alloggi in località "Poggio Tre Galli" (ora contrada Malvaccaro), il collaudo tecnico amministrativo, datato 19 gennaio 1987, redatto dalla commissione di collaudo e sottoscritto dai componenti della stessa nonché dal Direttore dei Lavori e dall'Impresa esecutrice, ha gli stessi effetti del certificato di agibilità-abitabilità.

Tale attestazione - rilasciata, per gli usi consentiti dalla legge, per tutti gli immobili, gli alloggi e relative pertinenze ed altri locali, ricompresi nel Programma straordinario di edilizia residenziale nel Comparto "C8/1" per la realizzazione di n. 354 alloggi in località "Poggio Tre Galli" (ora contrada Malvaccaro) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 21 aprile 1983 - è conservata agli atti dell'Ufficio ed è allegata in copia alla presente relazione tecnica.

L'attività produttiva prescelta potrà comunque essere esercitata solo dotando il locale della eventuale specifica agibilità prescritta dalla normativa di settore vigente in materia, previ lavori di manutenzione e ristrutturazione generale, compresi lavori di adeguamento degli impianti alle normative vigenti.

Impianti

Ai fini dell'alienazione, con riferimento agli impianti di cui all'art. 1 del D.M. 22 gennaio 2008 n.37, la parte venditrice, in sede di compravendita dichiarerà di non poter garantire che gli impianti esistenti sono conformi alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza. Preso atto di quanto sopra, la parte acquirente dovrà esonerare la parte venditrice da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, espressamente rinunciando, ai sensi del l'art. 1490 del Codice Civile, alla garanzia di conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza, obbligandosi ad adeguarli e ad ottenere le necessarie dichiarazioni di conformità a propria esclusiva cura e spese e rinunciando a ogni azione per la causale in oggetto. Pertanto l'offerente, in caso di aggiudicazione, espressamente dovrà esonerare la parte alienante dall'obbligo di consegna delle dichiarazioni di conformità e/o rispondenza, della relativa documentazione amministrativa e tecnica, nonché dei libretti di uso e manutenzione, tra le parti espressamente pattuendosi che essi saranno eventualmente ottenuti a cura e spese degli acquirenti.

Le parti daranno inoltre atto che nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di tale mancanza di conformità.

Attestazione di Prestazione Energetica (APE)

Ai fini dell'alienazione, è in fase di redazione l'A.P.E. che sarà reso disponibile all'aggiudicatario. Si presume, considerate le condizioni dell'immobile, che la classe energetica dello stesso sia "G".

Vincoli Soprintendenza

Ai fini dell'alienazione, non è necessaria la verifica interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Ulteriori condizioni generali di vendita

L'offerente dovrà impegnarsi ad acquistare l'immobile, in caso di aggiudicazione, nello stato di fatto e di diritto in cui viene posto in vendita, come visto e piaciuto, a corpo e non a misura, per cui eventuali disparità di superfici precedentemente descritte, non daranno diritto ad integrazione di superficie e/o a riduzione di prezzo; con ogni inerente diritto, attivo e passivo, azione, ragione, comprese eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti se e come legalmente esistenti, con garanzia di piena proprietà e libertà da ipoteche ed altri oneri pregiudizievoli.

Di conseguenza nessuna contestazione o riserva potrà essere avanzata dall'aggiudicatario per vizi dell'immobile di qualsiasi natura e/o origine che dovessero manifestarsi e/o essere accertati successivamente alla data di presentazione dell'offerta.

L'esistenza di eventuali vizi, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelli urbanistici, anche se occulti e non evidenziati, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Gli oneri relativi all'eventuale mutamento della destinazione d'uso successivamente all'alienazione sono a carico dell'aggiudicatario.

Gli Enti Pubblici, ai sensi dell'art. 3 comma 18 del D.L. 351/2001 convertito in L. 410/2001 e poi anche ripreso, per gli immobili comunali, nell'art. 58 comma 9 del D.L. 112/2008 convertito in L. 133/2008, sono esonerati dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale nonché dalle dichiarazioni di conformità catastale previste dall'articolo 19, commi 14 e 15 del D.L. 78/2010 convertito, con modificazioni, nella L. 122/2010.

Gli immobili sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e, in applicazione di quanto disposto dal comma 59 dell'art. 2 della L. 662/96, per i relativi atti di compravendita non valgono le clausole di nullità previste dal comma 2 dell'art. 40 della L. 47/85 e si applica quanto disposto dai commi 5 e 6 dello stesso articolo. Per quanto sopra esposto l'atto di compravendita è valido anche qualora sia constatata l'esistenza di eventuali opere edilizie abusive, relativamente alle quali l'acquirente dovrà presentare domanda di sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dal rogito.

L'adempimento relativo alle variazioni catastali sull'immobile sarà eseguito prima della stipula del contratto a cura dell'Amministrazione.

Ai sensi dell'art. 3 del Regolamento comunale, l'acquirente è tenuto a versare un importo pari al 2% dell'importo di stima (a base d'asta), per spese relative all'espletamento della gara stessa (tecniche, amministrative, pubblicazione bando, ecc.). Tale importo compenserà anche eventuali spese per le variazioni catastali a cura dell'Amministrazione.

L'acquirente dovrà provvedere a proprie spese e cura allo sgombero di materiali eventualmente ancora presenti nei locali.

Sarà inoltre a carico dell'acquirente ogni altra spesa inerente o conseguente alla compravendita comprese le spese di rogito, l'imposta di registro, le relative volture e trascrizioni, etc.

7. Consistenza

Per quanto concerne la consistenza del bene, le superfici sono rilevate dalle planimetrie catastali e dalle risultanze del sopralluogo compiuto presso l'immobile. Risulta una superficie utile netta, somma dei vani, pari a circa 99 mq.

La superficie lorda vendibile (superficie commerciale) risulta pari a 116,0 mq.

Parte II - PROCESSO DI VALUTAZIONE

8. Scopo della stima

L'Amministrazione Comunale ha necessità di effettuare una valutazione economica ai fini di una valorizzazione ed alienazione dell'immobile per cui lo scopo della stima si identifica con la determinazione del valore venale dell'immobile.

9. Metodologia estimativa adottata

Per definire i valori di stima si sono considerati i valori tratti dalla banca dati dell'Agenzia dell'Entrate, desumibili dal sito internet, dell'Agenzia relativi a superfici immobiliari destinati a negozio, essendo l'immobile censito catastalmente in categoria C/1.

Si è verificato che il valore minimo di mercato per gli immobili ad uso negozio è di 1.200 €/mq nella fascia periferica comprendente la zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima. Il valore medio è di € 1.275,00 €/mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate (OMI)

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: POTENZA

Comune: POTENZA

Fascia/zona: D5 Periferica/MALVACCARO - MACCHIA GIOCOLI

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore Locazione (€/mq per mese)		Superficie Locazione (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	500	620	L	1,5	2	L
Negozi	NORMALE	1200	1350	L	4	5,5	L
Negozi	Ottimo	1500	1650	L	5,8	7,3	L

Estratto dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Valore medio di mercato da Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate (OMI)	1.275 (€/mq)
---	---------------------

Dal sito borsinoimmobiliare.it risulta, invece, una quotazione media di vendita per locali e negozi, in Via Stigliani, quartiere di Malvaccaro, pari a **€ 983,00/mq** di superficie lorda (con un minimo di € 883/mq e un massimo di € 1.083/mq) e fatta salva l'applicazione di coefficienti incrementativi e/o decrementativi, in base all'esperienza e/o alla capacità di giudizio degli utenti, per arrivare ai valori di stima.

Inoltre, si è ritenuto utile, per verificare l'attendibilità dei dati reperiti, raffrontare il dato desunto dall'Agenzia dell'Entrate e dal sito del "borsino immobiliare" con le valutazioni presenti in internet dai siti delle agenzie immobiliari private (www.immobiliare.it, www.casa.it, etc.).

Si sono analizzati i dati relativi a locali commerciali (negozi), o anche uffici a piano strada, che per posizione (zona periferica o semicentrale) o per vetustà (periodo di costruzione oltre 35 anni) possono assimilarsi a quello in oggetto, escludendo, quindi, le zone periferiche di nuova costruzione ed espansione commerciale (Gallitello, Viale del Basento, Via dei Molinari, Via Isca del Pioppo e Centri Commerciali di nuova costruzione) e le zone del Centro Storico (Via Pretoria).

Il valore medio di mercato di negozi in uno stato di conservazione sempre definito "buono" negli annunci inseriti sui siti, è estremamente variabile.

Le quotazioni più elevate conducono anche a valori unitari da 1.200 a 1.400 fino a 1.600 €/mq.

Si riscontrano, tuttavia, numerosi esempi di locali quotati a meno di 1.000,00 €/mq (es. in zona Santa Maria/Verderuolo/Risorgimento: locale in Via Mantova n. 57 **€ 864/mq**, locale in Via Mazzini n. 23 **€ 900/mq**, locale in Via Mazzini n. 160 **€ 1.067/mq**, locale in Via Londra n. 101 **€ 992/mq**, locale in Piazza Aldo Moro n. 12 **€ 1.000/mq**, locale in Via Angilla Vecchia n. 51 **€ 1.000/mq**, negozio in Via Pienza n. 16, 18, 20 **€ 958/mq** (base d'asta), negozio in Via Sanremo **€ 1.055/mq** (base d'asta), ufficio/locale piano strada Via Sanremo **€ 833/mq**, negozio in Via Messina (450 mq) **€ 711/mq**, ufficio/commerciale in Parco Aurora (280 mq) **€ 910/mq** e in zona Montereale/Francioso/Libertà: locale in Viale Marconi n. 8 (Rampa Pascoli) **€ 948/mq**, locale in Via Vaccaro n. 124 (167 mq) **€ 898/mq**, locale in Viale dell'Unicef Centro Galassia **€ 724/mq** (base d'asta) n.3 locali in Via dei Ligustri con prezzo medio (base d'asta) di **€ 735/mq** ed inoltre un negozio in Via Pretoria n. 250 **€ 740/mq** (base d'asta)) con un valore medio minimo pari a **€ 878/mq**.

Si consideri, inoltre, che il prezzo esposto dalle agenzie immobiliari è sempre soggetto a trattativa per cui il valore finale di vendita, ove la vendita si concluda, è sempre inferiore a quello pubblicato, anche fino al 15-20% in meno.

Considerando l'attuale andamento del mercato si ritiene più veritiero il dato reperito tramite la stima per valori di mercato medi che il valore estratto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Per quanto concerne, invece, l'esito della procedura per "Manifestazione di interesse", operata dall'Amministrazione comunale - utile a sondare la disponibilità del mercato - in base alle offerte pervenute per l'immobile in parola la quotazione media sarebbe di soli € 98,30/mq (€ 11.400,00 offerta media escluse offerte non pertinenti/mq 116 superficie lorda vendibile).

L'offerta massima di **€ 32.000,00** pervenuta nella procedura per "Manifestazione di interesse" corrisponde, invece, ad una quotazione unitaria di **€ 275,90/mq**.

Sulla base di tutte le predette considerazioni, tale ultima quotazione appare **non essere congrua** con riferimento all'immobile.

Di conseguenza si assume per il bene in parola il valore unitario di **€ 800,00/mq di superficie lorda vendibile**, pari al valore unitario per manifestazione di interesse pervenuta per altro locale (Via Danzi n. 6) nel medesimo quartiere Malvaccaro.

In conclusione, in funzione dello stato di conservazione, tenuto conto della vetustà dell'immobile ed in particolare delle necessità di manutenzione e ristrutturazione generale, compresi lavori di adeguamento degli impianti alle normative vigenti, per valore unitario di € 800,00/mq di superficie lorda, il valore finale sarebbe pertanto:

Negozi, superficie 116 mq (lorda) x 800,00 €/mq = € 92.800,00

Per confronto, il Valore Catastale attuale dell'immobile è pari a:

Rendita catastale: € 2.092,27

Rivalutazione rendita: 5%

Coefficiente moltiplicatore cat. catastale C/1: 40,80

Valore catastale: € 89.632, 85 in cifra tonda € 90.000,00, inferiore al valore sopra determinato.

Si assume, pertanto, quale valore da porre a base d'asta, l'importo di: **€ 92.800,00**

10. Conclusioni

Per il locale di cui trattasi il più probabile valore di mercato risulta essere pari ad **€ 92.800,00 (euro novantaduemilaottocento/00)**, esaminato nella situazione di fatto in cui si trova.

Potenza, novembre 2021

F.to Il Funzionario P.O.
Ing. Gabriella Casaletto

I collaboratori
Istruttore Tecnico: Rocco Guglielmi
Istruttore Tecnico: Franco D'Andrea
Istruttore Tecnico: Raffaele Nolè
Esecutore Amministrativo: Salvatore Guglielmi

NOTA DI AGGIORNAMENTO

Visto L'Art. 7 c. 2 del **"Regolamento per la Vendita e l'Uso da parte di terzi dei beni immobili rientranti nella disponibilità dell'Amministrazione comunale"** che stabilisce: *"...se anche il secondo incanto andasse deserto, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere all'indizione di un terzo esperimento pubblico riducendo il prezzo originario fino ad un massimo del 20%..."* pertanto si **Ridetermina** in **€ 74.240,00 (Euro settantaquattromiladuecentoquaranta/00)** il valore da porre a base della **TERZA ASTA**.

Potenza, 31 ottobre 2024

F.to Il Funzionario E.Q.
Dott. Giuseppe Santoro
I collaboratori
Istruttore Tecnico: Rocco Guglielmi
Istruttore Tecnico: Franco D'Andrea
Istruttore Tecnico: Raffaele Nolè
Esecutore Amministrativo: Salvatore Guglielmi

11. Allegati

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Data presentazione: 27/02/2001 - Data: 05/05/2020 - n. T15104 - Richiedente: GGLSVT62D10G942E

MODULARIO F. rig. rend. 407		MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)		MOD. BN (CEL) LIRE 500	
Planimetria di u.i.u. in Comune di POTENZA via Stigliani CIV. 1-2					
PIANO TERRA					
Ultima planimetria in atti Data presentazione: 27/02/2001 - Data: 05/05/2020 - n. T15104 - Richiedente: GGLSVT62D10G942E Totale schede catastali: 29 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) F. 29 sub. 3 della provincia di n. 4030 Compilata dal Geom. SALVATO Vincenzo (Titolo, cognome e nome) data Firma <i>[Signature]</i> RISERVATO ALL'UFFICIO					
ORIENTAMENTO SCALA DI 1:100					

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 16/11/2021

Dati della richiesta	Comune di POTENZA (Codice:G942) Provincia di POTENZA
Catasto Fabbricati	Foglio: 29 Particella: 4030 Sub.: 3

INTESTATO

1	COMUNE DI POTENZA Sede in POTENZA (PZ)	001/27040764*	(1) Proprieta' 1000/1000
---	--	---------------	--------------------------

Unità immobiliare dal 29/06/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		29	4030	3			C/1	10	96 m ²	Totale: 108 m ²	Euro 2.092,27	
Indirizzo					VIA TOMMASO STIGLIANI n. 1-2 Piano T							
Notifica					Partita							Mod.58
Annotazioni					di studio: correzione su dati identificativi e metri del protocollo di presentazione planimetrica n.35793/2001 2-classamento e rendita validati (d.m. 701/94)							

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G942 - Foglio 29 - Particella 4030

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Esclusa
1		29	4030	3			C/1	10	96 m ²	Totale: 113 m ²	Euro 2.092,27
Indirizzo					VIA TOMMASO STIGLIANI n. 1-2 Piano T						
Notifica					Partita						
Annotazioni					Mod.58						
					classamento e rendita validati (d.m. 701/94)						



COMUNE DI POTENZA
UNITA' DI DIREZIONE BILANCIO E PARTECIPATE
UFFICIO GESTIONE E VALORIZZAZIONE PATRIMONIO

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI
TRIENNIO 2024/2026 – LEGGE N. 133/08 ART. 58
RELAZIONE DI STIMA



UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE COMMERCIALE.
QUARTIERE "SANTA MARIA" PIAZZALE ABRUZZO, 35

LOTTO 5

Importo a base Prima Asta
€ 39.200,00

Bando 3^a ASTA

Importo a base Terza Asta
€ 31.360,00

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Dirigente Dott. Vito Di Lascio

Collaboratori: Titolare P.O.: Dott. Giuseppe Santoro
Istruttore Tecnico: Rocco Guglielmi
Istruttore Tecnico: Franco D'Andrea
Istruttore Tecnico: Raffaele Nolè
Esecutore Amministrativo: Salvatore Guglielmi

1. Premessa

Parte I – Identificazione e Descrizione del Bene

2. Descrizione dell'immobile
3. Caratteristiche dell'edificio ed evoluzione storica del complesso
4. Dati urbanistici
5. Stato di possesso
6. Verifica urbanistica ed Edilizia
7. Calcolo consistenza

Parte II - Processo di valutazione

8. Scopo della stima
9. Metodologia estimativa adottata
10. Conclusioni
11. Allegati

1. Premessa

La presente relazione è relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato, ai fini dell'alienazione, dell'immobile, di proprietà del Comune di Potenza, ubicato in Piazzale Abruzzo n. 35, nel quartiere di Santa Maria, facente parte del complesso immobiliare a destinazione commerciale dell'ex mercato coperto comunale di cui rappresenta l'ultima unità immobiliare di proprietà dell'Amministrazione.

L'immobile è inserito nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari del Comune, di cui all'art. 58 della Legge 6 agosto 2008 n. 133, approvato per il triennio 2024/2026 con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 21 marzo 2024. L'immobile è, quindi, declassificato a bene del patrimonio disponibile. Ai sensi dell'art. 2 del *"Regolamento per la Vendita e l'Uso da parte di terzi dei beni immobili rientranti nella disponibilità del patrimonio comunale"*, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 144 del 05/12/2008, per il bene è indicato nel Piano delle Alienazioni un importo desunto da una stima basata su valori di massima o dal precedente valore catastale.

Ai fini dell'alienazione, si rende, dunque, necessario redigere una puntuale perizia estimativa per determinare il più probabile valore di mercato del bene, onde stabilirne il prezzo di vendita attenendosi ai criteri stabiliti, in particolare, dall'art. 3 del Regolamento - Individuazione del prezzo di vendita che espressamente stabilisce:

"Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente punto, il valore base di vendita dell'immobile è determinato con apposita perizia estimativa resa dall'Unità di Direzione "Patrimonio" o, nei casi più complessi debitamente motivati, con incarico professionale a tecnici esterni, con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.

La perizia estimativa deve espressamente specificare:

- a) *criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;*
- b) *il grado di appetibilità del bene ed il mercato potenzialmente interessato all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale e regionale, locale e particolare, al fine di individuare le forme di pubblicità più efficaci per la vendita.*

Il prezzo base di vendita sarà costituito dal valore di stima maggiorato del 2% per compensare le spese tecniche e di pubblicità sostenute dall'Ente.

Il prezzo di vendita degli immobili inseriti nell'elenco di cui all'articolo 58 della Legge n. 133/2008 è stimato tenendo conto del valore di mercato dell'immobile nonché delle sue caratteristiche, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e dei vincoli architettonici, paesaggistici e urbanistici vigenti.

La stima dei suddetti beni è effettuata dall'Unità di Direzione Gestione Patrimonio sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative coerenti con quanto riportato al comma precedente."

Prima dell'esperimento di asta pubblica per la vendita dell'immobile è stata esperita la fase di cui all'Art. 4-bis del medesimo Regolamento, tramite pubblicazione di un preliminare avviso pubblico informativo finalizzato ad ottenere manifestazioni di interesse all'acquisto di questo e di altri beni. Il Comune di Potenza si è riservato la facoltà di procedere a porre a base d'asta, secondo le procedure di vendita previste dal Regolamento, le offerte che saranno ritenute congrue e risultanti più convenienti (e quindi quelle che siano in linea con i prezzi medi di mercato indicati dall'Agenzia del Territorio ovvero siano validate da perizia tecnica estimativa dell'Ufficio Patrimonio). Le manifestazioni di interesse godranno, in tale caso, del diritto di prelazione all'acquisto da parte dei proponenti, secondo il valore determinatosi a seguito della procedura di vendita dei beni immobili e alle medesime condizioni di partecipazione. La stessa procedura di cui al punto precedente si applicherà qualora l'immobile sia gravato da un diritto di prelazione all'acquisto, opportunamente documentato e dimostrato da parte del proponente, secondo le leggi vigenti in materia. Per ciascun immobile, la proposta risultata più conveniente viene sottoposta a verifica di congruità consistente in una verifica che la stessa sia in linea con i prezzi medi di mercato, indicati dall'Agenzia del Territorio ovvero che la stessa possa considerarsi valida, in base a perizia tecnica estimativa dell'Ufficio Patrimonio.

Tramite la presente perizia, pertanto, verrà valutata la congruità della migliore offerta pervenuta in esito all'Avviso per Manifestazione di Interesse, la quale godrà di un diritto di prelazione nella successiva fase d'asta pubblica.

Sulla base della documentazione in possesso dell'Ufficio, sono stati eseguiti i necessari accertamenti tecnici e le opportune indagini al fine di definire l'aspetto economico-estimativo da assumere a riferimento e per individuare il valore di mercato del bene da porre a base d'asta, come previsto dal Piano delle Alienazioni approvato e si è redatta la presente relazione di stima.

La stima è stata elaborata a seguito di una ricerca dei valori di mercato attribuibili al manufatto in argomento, opportunamente ponderati in relazione allo stato dei luoghi, alle caratteristiche intrinseche ed attuali dei beni, alla loro vetustà e stato di manutenzione.

Parte I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

2. Descrizione dell'immobile

Notizie di carattere generale

L'immobile è situato in Piazzale Abruzzo n. 35; risulta censito al Catasto Fabbricati al Foglio 30 Particella 3305 Subalterno 2, cat C/1, Classe 12, Consistenza 41 mq, Superficie catastale 46 mq, Rendita catastale € 1.209,08. Il locale, con destinazione commerciale (negozi e botteghe), è posto al piano terra all'interno dell'ex mercato coperto comunale del quartiere di "Santa Maria". La zona urbana risulta semicentrale rispetto alla parte storica della città e l'immobile è inserito in posizione strategica nell'edificio storico del progetto "Ophelia" (1910_1930) ideato dall'arch. Quaroni; prima destinato a servizi sociali (strutture di assistenza psichiatrica) e poi riusato a residenze pubbliche. Il mercato coperto fu edificato dall'Amministrazione comunale su suolo ceduto gratuitamente dalla Provincia di Potenza (gennaio 1957) negli anni tra il 1957 e il 1959. Il quartiere Santa Maria nel quale è localizzata la struttura commerciale oggetto di stima è dotato di tutti i servizi principali (scuola elementare, media, e istituti tecnici superiori), parco urbano, attività commerciali, museo provinciale e nuova bibliomediateca, uffici pubblici ed è attraversato dalle direttrici di traffico veicolare che collegano la città al polo ospedaliero regionale "San Carlo" e il centro storico rispetto ai quartieri Risorgimento e Macchia Romana.

3. Caratteristiche dell'edificio ed evoluzione storica del complesso immobiliare

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare risale, come epoca di costruzione, alla fine degli anni '50, quando l'Amministrazione comunale, acquisì a titolo gratuito il terreno dalla Provincia di Potenza per realizzare il mercato coperto a servizio del quartiere Santa Maria. I locali sono stati tutti, nel tempo, alienati, in attuazione del Piano Straordinario di dismissione immobiliare dell'Ente a causa del primo dissesto finanziario degli anni 1995/1999.

In particolare, il complesso immobiliare a pianta circolare con sistema strutturale in cemento armato si sviluppa secondo un solo piano fuori terra e lungo l'ellittica volumetrica principale si alternano un portico poligonale e un volume aggettante rispetto al prospetto curvilineo principale. L'immobile oggetto di perizia è posto a piano terreno con accesso da Piazzale Abruzzo. Il locale è attualmente libero ed è sostanzialmente articolato in due ambienti commerciali e un vano di servizio con annesso locale con servizio igienico. L'altezza interna variabile da 2,40 mt e 2,62 mt con h max al colmo di mt 3,21. Lo stato di conservazione e manutenzione delle finiture interne può essere definito sufficiente in rapporto alla vetustà dell'edificio. Confini: a nord e a est: locali commerciali, Piazzale Abruzzo; a ovest: locali commerciali, Piazzale Abruzzo; a sud: Piazzale Abruzzo.

4. Dati urbanistici

L'immobile è inserito nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Potenza, approvato in Consiglio Comunale con deliberazione n. 13 del 31 marzo 2009, in "Ambito Urbano", "Suoli Urbanizzati", "Tessuti di impianto novecentesco"(art.28) e "Tessuti prevalentemente residenziali ad impianto unitario compatto" (art. 29).

"...28.1 I Tessuti storici di impianto novecentesco comprendono le parti di città realizzate nella prima metà del XX secolo con caratteri di omogeneità dal punto di vista del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e spazi privati; tali Tessuti riguardano il Rione di S. Maria (edifici del cosiddetto "Piano Quarani") e quelli lungo Via Crispi ed in corrispondenza di Largo Pascoli.

28.2 Gli interventi edilizi ed urbanistici sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- *Recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla sua conservazione, risanamento ed migliore utilizzazione;*
- *Conservazione degli specifici caratteri storici-morfologici presenti nel tessuto urbano esistente, anche attraverso l'eliminazione delle superfetazioni;*
- *Preservazione della destinazione d'uso residenziale prevalente nonché del tessuto commerciale, con incentivazione dell'insediamento di attività compatibili con la destinazione residenziale prevalente;*
- *Manutenzione qualitativa degli spazi aperti esterni (strade, piazze, aree sistemate a verde) ed interni (cortili, giardini).*

*28.3 Oltre alle categorie d'intervento indicate dal precedente Art. 26.1 è possibile utilizzare la categoria **RE1**, con le seguenti prescrizioni:*

- *gli interventi sugli edifici esistenti dovranno rispettare sempre gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, garantendo Destinazioni d'Uso con esse compatibili; in particolare, dovranno essere conservati gli attuali prospetti, e la forma ed andamento delle falde di copertura, oltre a tutte le componenti del trattamento superficiale dei prospetti stessi ed i manti di copertura; dovranno altresì essere conservati gli infissi e tutti gli elementi lapidei ed in metallo caratterizzanti le finiture degli edifici; infine, in tutti gli interventi dovrà essere garantita la rimozione delle eventuali superfetazioni incongrue;*
- *sono consentiti frazionamenti ed accorpamenti delle unità immobiliari all'interno dello stesso edificio.*
- *In tutti gli interventi dovrà essere garantita la demolizione delle eventuali superfetazioni incongrue, cioè delle aggiunte non integrate nell'organismo distributivo e costruttivo originario, come risultanti da un'analisi storico-architettonica sul fabbricato, e non integrabili mediante interventi di restauro o ristrutturazione.*

28.4 Sono consentiti i seguenti usi:

- *Uso insediativo **R1** e **R2**;*
- *Uso Produttivo **P3.3**, **P5.1**, **P5.2**, **P7**, **P8.1**, **P8.2**, **P9**, **P10.1**, **P10.3** (limitatamente agli Ostelli), **P11**;*
- *Uso Culturale, Ricreativo e per il tempo libero **TC1**, **TC2**.*

28.5 In questi Tessuti, in caso di esercizi commerciali esistenti o di subentri nella gestione di questi, non è richiesto il reperimento di alcuna superficie a parcheggio.

Art. 29 Tessuti a impianto unitario compatto

29.1 I Tessuti ad impianto unitario compatto comprendono soluzioni tipologiche e distributive nelle quali è presente una buona consistenza del patrimonio edilizio, una sufficiente dotazione di standard ed un soddisfacente rapporto tra tipologia edilizia e morfologia urbana. Tali Tessuti riguardano i Rioni Risorgimento, S. Maria, Libertà e lungo la Via Appia, vale a dire parti di città moderna realizzate in base a progetti unitari, (Piani per edilizia economica e popolare degli '50 e '60) in seguito alla situazione transitoria ingeneratasi con la cosiddetta "Legge Ponte" n. 765/67, in attuazione dei PRG del 1971 e del 1989 e dei relativi Strumenti Attuativi, nonché in conseguenza del sisma del 1980.

29.2 *Gli interventi edilizi sono prevalentemente finalizzati alla manutenzione qualitativa del patrimonio edilizio esistente...."*

5. Provenienza. Stato di possesso

L'immobile appartiene al Comune di Potenza per costruzione, in base agli atti sopra descritti. L'immobile è libero e nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale.

6. Verifica urbanistica ed edilizia

Titoli edilizi

A seguito di sopralluogo effettuato presso i locali dell'unità immobiliare oggetto di perizia di stima, dopo aver ispezionato con cura ogni singolo vano, verificato la posizione delle tramezzature e delle aperture lo stato di fatto risulta conforme alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio – sez. N.C.E.U.

Agibilità e collaudi

Ai fini dell'alienazione, si dichiara che la costruzione dell'opera pubblica (ex mercato coperto) è stata iniziata anteriormente alla data del 01 settembre 1967.

L'attività produttiva prescelta potrà essere esercitata solo dotando il locale della eventuale specifica agibilità prescritta dalla normativa di settore vigente in materia, previ lavori di manutenzione e ristrutturazione generale, compresi lavori di adeguamento degli impianti alle normative vigenti.

Impianti

Ai fini dell'alienazione, con riferimento agli impianti di cui all'art. 1 del D.M. 22 gennaio 2008 n.37, la parte venditrice, in sede di compravendita dichiarerà di non poter garantire che gli impianti esistenti sono conformi alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza. Preso atto di quanto sopra, la parte acquirente dovrà esonerare la parte venditrice da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, espressamente rinunciando, ai sensi del l'art. 1490 del Codice Civile, alla garanzia di conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza, obbligandosi ad adeguarli e ad ottenere le necessarie dichiarazioni di conformità a propria esclusiva cura e spese e rinunciando a ogni azione per la causale in oggetto. Pertanto l'offerente, in caso di aggiudicazione, espressamente dovrà esonerare la parte alienante dall'obbligo di consegna delle dichiarazioni di conformità e/o rispondenza, della relativa documentazione amministrativa e tecnica, nonché dei libretti di uso e manutenzione, tra le parti espressamente pattuendosi che essi saranno eventualmente ottenuti a cura e spese degli acquirenti.

Le parti daranno inoltre atto che nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di tale mancanza di conformità.

Attestazione di Prestazione Energetica (APE)

Ai fini dell'alienazione, è in fase di redazione l'A.P.E. che sarà reso disponibile all'aggiudicatario. Si presume, considerate le condizioni dell'immobile, che la classe energetica dello stesso sia "G".

Vincoli Soprintendenza

Ai fini dell'alienazione, non è necessaria la verifica interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Ulteriori condizioni generali di vendita

L'offerente dovrà impegnarsi ad acquistare l'immobile, in caso di aggiudicazione, nello stato di fatto e di diritto in cui viene posto in vendita, come visto e piaciuto, a corpo e non a misura, per cui eventuali disparità di superfici precedentemente descritte, non daranno diritto ad integrazione di superficie e/o a riduzione di prezzo; con ogni inerente diritto, attivo e passivo, azione, ragione, comprese eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti se e come legalmente esistenti, con garanzia di piena proprietà e libertà da ipoteche ed altri oneri pregiudizievoli.

Di conseguenza nessuna contestazione o riserva potrà essere avanzata dall'aggiudicatario per vizi dell'immobile di qualsiasi natura e/o origine che dovessero manifestarsi e/o essere accertati successivamente alla data di presentazione dell'offerta.

L'esistenza di eventuali vizi, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelli urbanistici, anche se occulti e non evidenziati, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Gli oneri relativi all'eventuale mutamento della destinazione d'uso successivamente all'alienazione sono a carico dell'aggiudicatario.

Gli Enti Pubblici, ai sensi dell'art. 3 comma 18 del D.L. 351/2001 convertito in L. 410/2001 e poi anche ripreso, per gli immobili comunali, nell'art. 58 comma 9 del D.L. 112/2008 convertito in L. 133/2008, sono esonerati dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale nonché dalle dichiarazioni di conformità catastale previste dall'articolo 19, commi 14 e 15 del D.L. 78/2010 convertito, con modificazioni, nella L. 122/2010.

Gli immobili sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e, in applicazione di quanto disposto dal comma 59 dell'art. 2 della L. 662/96, per i relativi atti di compravendita non valgono le clausole di nullità previste dal comma 2 dell'art. 40 della L. 47/85 e si applica quanto disposto dai commi 5 e 6 dello stesso articolo. Per quanto sopra esposto l'atto di compravendita è valido anche qualora sia constatata l'esistenza di eventuali opere edilizie abusive, relativamente alle quali l'acquirente dovrà presentare domanda di sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dal rogito.

L'adempimento relativo alle variazioni catastali sull'immobile sarà eseguito prima della stipula del contratto a cura dell'Amministrazione.

Ai sensi dell'art. 3 del Regolamento comunale, l'acquirente è tenuto a versare un importo pari al 2% dell'importo di stima (a base d'asta), per spese relative all'espletamento della gara stessa (tecniche, amministrative, pubblicazione bando, ecc.). Tale importo compenserà anche eventuali spese per le variazioni catastali a cura dell'Amministrazione.

L'acquirente dovrà provvedere a proprie spese e cura allo sgombero di materiali eventualmente ancora presenti nei locali.

Sarà inoltre a carico dell'acquirente ogni altra spesa inerente o conseguente alla compravendita comprese le spese di rogito, l'imposta di registro, le relative vulture e trascrizioni, etc.

7. Consistenza

Per quanto concerne la consistenza del bene, le superfici sono rilevate dalle planimetrie catastali e dalle risultanze del sopralluogo compiuto presso l'immobile. Risulta una superficie utile netta, somma dei vani, pari a circa 40 mq.

La superficie lorda vendibile (superficie commerciale) risulta pari a 49 mq.

Parte II - PROCESSO DI VALUTAZIONE

8. Scopo della stima

L'Amministrazione Comunale ha necessità di effettuare una valutazione economica ai fini di una valorizzazione ed alienazione dell'immobile per cui lo scopo della stima si identifica con la determinazione del valore venale dell'immobile.

9. Metodologia estimativa adottata

Per definire i valori di stima si sono considerati i valori tratti dalla banca dati dell'Agenzia dell'Entrate, desumibili dal sito internet della stessa Agenzia relativi a superfici immobiliari destinate a negozio, essendo l'immobile censito catastalmente in categoria C/1.

Si è verificato che il valore minimo di mercato per gli immobili ad uso negozio è di 1.300 €/mq nella fascia semicentrale comprendente la zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima. Il valore medio è di € 1.400,00 €/mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate (OMI)**Risultato interrogazione:** Anno 2021 - Semestre 1**Provincia:** POTENZA**Comune:** POTENZA**Fascia/zona:** Semicentrale/C1_VIA E. CICCOTTI - VIA LAZIO - VIA LOMBARDIA - VIA FIRENZE - VIA TORINO - VIA PIENZA - VIA ANGILLA VECCHIA**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico**Destinazione:** Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore Locazione (€/mq per mese)		Superficie Locazione (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	NORMALE	1200	1500	L	4,5	6,5	L
Magazzini	NORMALE	750	1000	L	2,3	3,3	L
Negozi	NORMALE	1300	1500	L	6,6	9,6	L
Negozi	Ottimo	1750	2000	L	9,1	13,0	L

Estratto dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Nota: Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Valore medio di mercato da Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate (OMI)	1.400,00 (€/mq)
---	------------------------

Dal sito **borsinoimmobiliare.it** risulta, invece, una quotazione media di vendita per locali e negozi, in Via Lazio, quartiere di Santa Maria, pari a **€ 1.058,96/mq** di superficie lorda (con un minimo di € 959/mq e un massimo di € 1.159/mq) e fatta salva l'applicazione di coefficienti incrementativi e/o decrementativi, in base all'esperienza e/o alla capacità di giudizio degli utenti, per arrivare ai valori di stima.

Inoltre, si è ritenuto utile, per verificare l'attendibilità dei dati reperiti, raffrontare il dato desunto dall'Agenzia dell'Entrate e dal sito del "borsino immobiliare" con le valutazioni presenti in internet dai siti delle agenzie immobiliari private (www.immobiliare.it, www.casa.it, etc.).

Si sono analizzati i dati relativi a locali commerciali (negozi), o anche uffici a piano strada, che per posizione (zona periferica o semicentrale) o per vetustà (periodo di costruzione oltre 35 anni) possono assimilarsi a quello in oggetto, escludendo, quindi, le zone periferiche di nuova costruzione ed espansione commerciale (Gallitello, Viale del Basento, Via dei Molinari, Via Isca del Pioppo e Centri Commerciali di nuova costruzione) e le zone del Centro Storico (Via Pretoria).

Il valore medio di mercato di negozi in uno stato di conservazione sempre definito "buono" negli annunci inseriti sui siti, è estremamente variabile.

Le quotazioni più elevate conducono anche a valori unitari da 1.200 a 1.400 fino a 1.600 €/mq.

Si riscontrano, tuttavia, numerosi esempi di locali quotati a meno di 1.000,00 €/mq (es. in zona Santa Maria/Verderuolo/Risorgimento: locale in Via Mantova n. 57 **€ 864/mq**, locale in Via Mazzini n. 23 **€ 900/mq**, locale in Via Mazzini n. 160 **€ 1.067/mq**, locale in Via Londra n. 101 **€ 992/mq**, locale in Piazza Aldo Moro n. 12 **€ 1.000/mq**, locale in Via Angilla Vecchia n. 51 **€ 1.000/mq**, negozio in Via Pienza n. 16, 18, 20 **€ 958/mq** (base d'asta), negozio in Via Sanremo **€ 1.055/mq** (base d'asta), ufficio/locale piano strada Via Sanremo **€ 833/mq**, negozio in Via Messina (450 mq) **€ 711/mq**, ufficio/commerciale in Parco Aurora (280 mq) **€ 910/mq** e in zona Montereale/Francioso/Libertà: locale in Viale Marconi n. 8 (Rampa Pascoli) **€ 948/mq**, locale in Via Vaccaro n. 124 (167 mq) **€ 898/mq**, locale in Viale dell'Unicef Centro Galassia **€ 724/mq** (base d'asta) n.3 locali in Via dei Ligustri con prezzo medio (base d'asta) di **€ 735/mq** ed inoltre un negozio in Via Pretoria n. 250 **€ 740/mq** (base d'asta)) con un valore medio minimo pari a **€ 878/mq**.

Si consideri, inoltre, che il prezzo esposto dalle agenzie immobiliari è sempre soggetto a trattativa per cui il valore finale di vendita, ove la vendita si concluda, è sempre inferiore a quello pubblicato, anche fino al 15-20% in meno.

Considerando l'attuale andamento del mercato si ritiene più veritiero il dato reperito tramite la stima per

valori di mercato medi che il valore estratto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Per quanto concerne, invece, l'esito della procedura per "Manifestazione di interesse", operata dall'Amministrazione comunale - utile a sondare la disponibilità del mercato - in base alle offerte pervenute per l'immobile in parola, la quotazione media sarebbe di soli € 231,30/mq (€ 11.333,33 offerta media escluse offerte non pertinenti/mq 49 superficie lorda).

L'offerta massima di **€ 15.000,00** pervenuta nella procedura per "Manifestazione di interesse" corrisponde, invece, ad una quotazione unitaria di **€ 306,12/mq**.

Sulla base di tutte le predette considerazioni, tale ultima quotazione appare **non essere congrua** con riferimento all'immobile.

Occorre anche considerare il locale in oggetto fa parte dell'ex mercato coperto comunale del quartiere di "Santa Maria" all'interno del quale l'Amministrazione Comunale ha già alienato in precedenza due ulteriori beni, in attuazione del Piano Straordinario di dismissione immobiliare.

In particolare con contratto Rep. 88481 del 29/09/2011 per Notaio Di Lizia furono alienati al Fg. 30 p.lla 3305 il locale commerciale Cat C/1 identificato con il sub 1, di consistenza 252 mq e rendita catastale € 5.492,21 e il locale commerciale Cat C/1 identificato con il sub 3, di consistenza 28 mq e rendita catastale € 825,71, al prezzo complessivo di € 226.071,89 di cui € 196.071,89 per il primo locale (pari a € 778/mq) ed euro 30.000,00 per il secondo locale (pari a € 1.071/mq).

Con contratto Rep. 87888 del 21/04/2011 sempre per Notaio Di Lizia fu alienato nel medesimo immobile, al Fg. 30 p.lla 3305, il locale commerciale Cat C/1 identificato con il sub 4 di consistenza 18 mq e rendita catastale € 392,30 al prezzo di € 14.005,11 (pari a € 778/mq).

Se si applica per il bene in parola il valore unitario di **€ 800,00/mq di superficie lorda**, pari al valore unitario assunto per i locali commerciali del quartiere Malvaccaro - confrontabili in funzione dello stato di conservazione, tenuto conto della vetustà dell'immobile ed in particolare delle necessità di manutenzione e ristrutturazione generale, compresi lavori di adeguamento degli impianti alle normative vigenti - il valore finale sarebbe:

Negoziò, superficie 49 mq (lorda) x 800,00 €/mq = € 39.200,00

Per confronto, il **Valore Catastale** attuale dell'immobile è pari a:

Rendita catastale: € 1.209,08

Rivalutazione rendita: 5%

Coefficiente moltiplicatore cat. catastale C/1: 40,80

Valore catastale: € 51.796,99 in cifra tonda € 51.800,00

Pur essendo il valore catastale superiore Si assume quale valore da porre a base d'asta, il valore di **€ 39.200,00 che**, pur essendo inferiore al valore catastale dell'immobile, è considerato piu' realistico rispetto alle reali condizioni dell'immobile e più aderente alle effettive condizioni di mercato.

10. Conclusioni

Per il locale di cui trattasi il più probabile valore di mercato risulta essere pari ad **€ 39.200,00 (euro cinquantunomilaottocento/00)**, esaminato nella situazione di fatto in cui si trova.
Con quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione attribuita.

Potenza, novembre 2021

F.TO Il Funzionario P.O.
Ing. Gabriella Casaletto

I collaboratori
Istruttore Tecnico: Rocco Guglielmi
Istruttore Tecnico: Franco D'Andrea
Istruttore Tecnico: Raffaele Nolè
Esecutore Amministrativo: Salvatore Guglielmi

NOTA DI AGGIORNAMENTO

Visto L'Art. 7 c. 2 del *"Regolamento per la Vendita e l'Uso da parte di terzi dei beni immobili rientranti nella disponibilità dell'Amministrazione comunale"* che stabilisce: *"...se anche il secondo incanto andasse deserto, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere all'indizione di un terzo esperimento pubblico riducendo il prezzo originario fino ad un massimo del 20%..."* pertanto si **Ridetermina** in **€ 31.360,00 (Euro trentunomilatrecentosessanta/00)** il valore da porre a base della **TERZA ASTA**.

Potenza, 31 ottobre 2024

F.to Il Funzionario E.Q.
Dott. Giuseppe Santoro
I collaboratori
Istruttore Tecnico: Rocco Guglielmi
Istruttore Tecnico: Franco D'Andrea
Istruttore Tecnico: Raffaele Nolè
Esecutore Amministrativo: Salvatore Guglielmi

11. Allegati

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



PLANIMETRIA E VISURA CATASTALE

Data: 05/07/2020 - n. T3317 - Richiedente: GGLSVT62D10G942E

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Potenza	Dichiarazione protocollo n. PZ0085601 del 08/03/2011	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Potenza	
	Piazzale Abruzzo	civ. 35
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sezione:	Porretti Michele
	Foglio: 30	Iscritto all'albo:
	Particella: 3305	Geometri
	Subalterno: 2	Prov. Potenza N. 1788

PIANO TERRA

Documento di Consultazione

Ultima planimetria in atti

Data: 05/07/2020 - n. T3317 - Richiedente: GGLSVT62D10G942E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/07/2020 - Comune di POTENZA (G942) - < Foglio: 30 - Particella: 3305 - Subalterno: 2 >
PIAZZALE ABRUZZO n. 35 piano: T;



Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2020

Data: 21/07/2020 - Ora: 18.06.31 Fine
Visura n.: T328864 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di POTENZA (Codice: 0942) Provincia di POTENZA										
Catasto Fabbricati		Foglio: 30 Particella: 3305 Sub.: 2										
Unità Immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio 30	Particella 3305	Sub 2	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria C/1	Classe 12	Consistenza 41 m²	Superficie Catastale Totale: 46 m²	Rendita Euro 1.209,08	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo effettuata con prot. n. PZ0027573/2012 del 17/02/12 PIAZZALE ABRUZZO n. 35 piano: T;												
Notifica Annotazioni classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (D.M. 701/94)												
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI				DATI ANAGRAFICI				DIRITTI E ONERI REALI			
1	COMUNE DI POTENZA con sede in POTENZA				COMUNE DI POTENZA con sede in POTENZA				(1) Proprietà per 1/1			
DATI DERIVANTI DA		RETTIFICA DI INTESATAZIONE ALL'ATTUALITA' del 30/06/2020 protocollo n. PZ0032435 in atti del 30/06/2020 di Registrazione Sede CC 2221058 (n. 4584 1/2020)										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune 0942 - Sezione - Foglio 30 - Particella 3305

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE

Relativamente alla Determinazione Dirigenziale N° DetSet 587/2024 del 31/10/2024, avente oggetto:

Piano delle Alienazioni di cui all'art.58 del D.L. n. 112/2008, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008 n. 133, riferito al triennio 2024/2026. Approvazione del Bando d'Asta per la vendita al pubblico incanto degli immobili – 3° esper

Preso d'atto: sulla presente determinazione si attesta ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1, del D.Lsg 267/2000, la regolarità contabile.

Documento di Consultazione

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito istituzionale per il periodo della pubblicazione.

