COPIA

Comune di Rieti	**DELIBERAZIONE N. 173**
Provincia di Rieti	☐ Soggetta invio Capigruppo Consiliari

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI. APPROVAZIONE ESPERIMENTO DI GARA, RIDUZIONE PREZZO ED APPROVAZIONE PERIZIE DI STIMA

L'anno **2018** , addì **09** del mese di **Ottobre** alle ore **18:00** nella sala delle adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, vennero oggi convocati a seduta i componenti della Giunta Comunale.

All'appello risultano:

		Presente/Assente
Antonio Cicchetti	Sindaco	Presente
Sinibaldi Daniele	Vice Sindaco	Presente
Cascioli Sonia	Assessore	Assente
De Santis Oreste	Assessore	Presente
Emili Antonio	Assessore	Presente
Formichetti Gianfranco	Assessore	Presente
Masotti Elisa	Assessore	Presente
Palomba Giovanna	Assessore	Presente
Valentini Claudio	Assessore	Presente

N. Presenti 8 N. Assenti 1

Partecipa all'adunanza il Vice Segretario Generale Claudia GIAMMARCHI.

Essendo legale il numero di intervenuti, il Sindaco assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE FINANZA E PATRIMONIO

PREMESSO CHE:

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 23/12/2008, dichiarata immediatamente eseguibile, è stato approvato il Piano delle alienazioni e valorizzazioni degli immobili di proprietà comunale comprendente l'immobile sito a Rieti, frazione Ville S. Elia, via Catrico;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 04/02/2010, dichiarata immediatamente eseguibile, è stato approvato l'elenco dei beni immobili facenti parte del patrimonio comunale, soggetti a dismissione -Piano delle alienazioni e valorizzazioni dei beni del Comune di Rieti- comprendenti gli immobili siti in frazione S. Giovanni Reatino via della Chiesa, in frazione Poggio Perugino, via Castellina, in frazione Ville S. Elia e i terreni siti in via Chiesa Nuova;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 99 del 09/09/2015, dichiarata immediatamente eseguibile, è stato approvato il Bilancio annuale di previsione per l'esercizio finanziario 2015 della relazione previsionale e programmatica per il triennio 2015-2017, approvando la delibera di Giunta Comunale n. 103 del 20/07/2015 in ordine al Piano delle alienazioni e valorizzazioni degli immobili di proprietà comunale comprendente anche i terreni e il fabbricato siti in via Chiesa Nuova, così come individuati nella delibera di Giunta Comunale n. 103 del 20/07/2015;
- con delibera di Giunta Comunale n. 181 del 10 novembre 2015 è stato disposta la vendita di immobili siti nel comune di Rieti (Ville S. Elia-S. Giovanni Reatino e Poggio Perugino), l'approvazione dello schema di avviso d'asta e del prezzo di vendita quantificato rispettivamente in €. 126.000,00 €.15.360,00 ed €. 23.040,00;
- con delibera di Giunta Comunale n. 231 del 22/11/2016 è stata disposta la seconda gara mediante asta pubblica per la vendita di alcune unità immobiliari site a Roma, Piazza Adriana, Ville S. Elia, Frazione S. Giovanni Reatino e Frazione Poggio Perugino, stabilendo il relativo valore di mercato ridotto e rispettivamente in €. 1.656.000,00, €. 107.100,00, €. 9.830,40 ed €. 14.745,60;
- con delibera di Giunta Comunale n. 51 del 30/03/2018 è stato presentato il Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari del triennio 2018/2020, tra cui gli immobili sopra riportati;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 26/04/2018 è stato approvato il piano triennale di razionalizzazione dell'utilizzo delle dotazioni strumentali, delle autovetture e degli immobili ad uso abitativo e di servizio (art. 2, commi 594 - 599, Legge 24 dicembre 2007, n. 244) e il piano di razionalizzazione della spesa e riqualificazione della spesa (art. 16, commi 4 - 6, Decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98).

- che con nota del 10/11/2017, prot. n. 64437 il Signor Petrongari Sabatino, affittuario dei beni siti in località Chiesa Nuova, rilascerà i predetti beni a partire dal 10/11/2018;

Considerato che, l'Amministrazione può disporre direttamente alla procedura negoziata senza pubblicazione di bando, nel caso pervengano all'Amministrazione almeno tre richieste di acquisto e ciò indipendentemente dal valore del bene posto in vendita come previsto all'art. 10, comma 4 del regolamento per la gestione degli immobili comunali approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 25/02/2009, in relazione si soli lotti n. 4-5 e 6 poiché già andati all'asta per oltre tre incanti.

Considerato che, l'Amministrazione può disporre l'esperimento di una nuova asta procedendo al ribasso del prezzo a base di gara in misura non inferiore al 5% e non superiore al 20%, come previsto all'art. 10, comma 4 del regolamento per la gestione degli immobili comunali approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 25/02/2009.

Ritenuto, pertanto, di procedere all'alienazione dei compendi immobiliari, mediante ulteriore esperimento d'asta e per i lotti n. 4-5 e 6 con riduzione del prezzo, anche se andati all'asta per più di tre volte e per il lotti n. 1-2 e 3 mediante primo esperimento di asta con prezzo a base d'asta di cui alla stima redatta dal Tecnico dell'ufficio patrimonio, con il metodo delle offerte segrete, esclusivamente in aumento rispetto al prezzo a base di gara, con le modalità di cui all'art. 73,lettera c) e dell'art. 76 del R.D. n. 827 del 23/05/1924, determinando il loro valore come appresso:

LOTTO	LOCALITA' DESCRIZIONE	DATI CATASTALI	IMPORTO A BASE D'ASTA
1	**Terreno agricolo facente unico corpo sito Località Chiesa Nuova**	**Foglio 39 particella 67/a e 25, di complessivi mq. 78.768.**	**€. 210.000,00** (euroduecentodiecimila/00)
2	**Terreno agricolo facente unico corpo sito Località Chiesa Nuova**	**Foglio 39 particella 165-166-161-162-164-163), di complessivi mq. 34570.**	**€. 105.000,00** (eurocentocinquemila/00)
3	**Fabbricato Rurale con annessi e corte sito in Località Chiesa Nuova**	**Foglio 39 particella 27-65-16-16/2-67/b) di superficie coperta pari a circa mq. 2.935**	**€. 166.500,00** (eurocentosessantaseimilcinquecento/00)
4	**Fabbricato indipendente sito fuori dal centro abitato della frazione di Ville S. Elia di circa mq. 388 con**	**Foglio 122, particella 484** categoria A/7 classe 1^, consistenza 14,5 vani, piano seminterrato e terra, rendita	**€ 96.390,00** (euronovantaseimilatrecento novanta/00)

	corte circostante.	catastale euro 861,19.	**RIDUZIONE 10%**
5	**Abitazione distribuita interamente al piano terra di complessivi 4 vani catastali, via della Chiesa, frazione S. Giovanni Reatino – Rieti-**	**Foglio 166 particella 70 sub 4,** categoria A/4, classe 1^, consistenza 4 vani, piano terra, rendita catastale euro 109,49.	**€ 7.864,32** (eurosettemilaottocentosessantaquattro/32) **RIDUZIONE 20%**
6	**Abitazione distribuita tra piano terra e primo, di complessivi vani catastali 5,5, via Castellina n. 2, frazione di Poggio Perugino –Rieti –**	**Foglio 134 particella 137 sub 14,** categoria A/3, classe 1^, consistenza 5,5 vani, piano terra e primo, rendita catastale euro 139,19.	**€ 11.796,48** (euroundicimilasettecentonovantasei/48) **RIDUZIONE 20%**

Ritenuto, per quanto sino a qui esposto, di prendere atto della composizione dell'elenco degli immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali e pertanto suscettibili di valorizzazione e/o di vendita.

Visto il D.L. 25/06/2008, n. 112, convertito in Legge, con modificazioni, dalla Legge 06/08/2008, n. 133, recante "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria".

Visto l'art. 58 del citato D.L. 25/06/2008, n. 112 che prevede: "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Comuni ed altri Enti Locali".

Visto il vigente Regolamento per la gestione degli immobili di proprietà del Comune approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 25/02/2009.

Tenuto conto che, la procedura di ricognizione, eventuale riqualificazione degli immobili, vendita e locazione inseriti nei bandi pubblici, consente una notevole semplificazione con conseguente accelerazione dei processi di valorizzazione del patrimonio immobiliare.

Visto lo Statuto Comunale.

Visto l'art. 58 del D.L. 122/2008, convertito in legge n. 133/2008 e successive modifiche;

Verificato che non sussistono adempimenti in materia di privacy;

Visto il piano triennale della prevenzione della corruzione e della trasparenza, di cui si attesta il rispetto;

Visti i pareri favorevoli sulla proposta di deliberazione di cui al presente provvedimento resi dal responsabile del servizio interessato in ordine alla regolarità tecnica e dal

responsabile di ragioneria in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 - comma 1 – del D. Lgs. n. 267 del 18/08/2000;

Su iniziativa dell'Assessore al Bilancio Dott.ssa Sonia Cascioli,

P R O P O N E

1. di approvare la premessa narrativa quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

2. l'alienazione, mediante primo esperimento d'asta per i lotti n. 1-2 e 3 e per i lotti n. 4-5 e 6 di altra asta, anche se andate deserte per più di tre volte, per le motivazioni sopra esposte, degli immobili appresso indicati:

Terreni agricoli siti in Comune di Rieti, via Chiesa Nuova	**Foglio 39 particella 67/a- 25-, di complessivi mq. 78.768.**
Terreni agricoli siti in Comune di Rieti, via Chiesa Nuova	**Foglio 39 particella 165-166-161-162-164-163, di complessivi mq. 34.570**
Fabbricato Rurale con annessi e corte sito in Località Chiesa Nuova	**Foglio 39 particella 27-65-16-16/2-67/b) di superficie coperta pari a circa mq. 2.935.**
Fabbricato indipendente sito fuori dal centro abitato della frazione di Ville S. Elia di circa mq. 388 con corte circostante.	**Foglio 122, particella 484** categoria A/7 classe 1^, consistenza 14,5 vani, piano seminterrato e terra, rendita catastale euro 861,19.
Abitazione distribuita interamente al piano terra di complessivi 4 vani catastali, via della Chiesa, frazione S. Giovanni Reatino – Rieti-	**Foglio 166 particella 70 sub 4, categoria A/4, classe 1^, consistenza 4 vani, piano terra, rendita catastale euro 109,49.**
Abitazione distribuita tra piano terra e primo, di complessivi vani catastali 5,5, via Castellina n. 2, frazione di Poggio Perugino –Rieti –	**Foglio 134 particella 137 sub 14, categoria A/3, classe 1^, consistenza 5,5 vani, piano terra e primo, rendita catastale euro 139,19.**

3. di ridurre, ai sensi dell'art. 10 comma 4 del Regolamento di gestione del patrimonio immobiliare comunale approvato con delibera C.C. N. 17/2009, il valore di vendita per i lotti n. 4-5 e 6 e di accettare i valori degli immobili descritti ai lotti n. 1-2 e 3, come individuati nella relazione di stima redatta dal Tecnico dell'ufficio Patrimonio e così riepilogati:

LOTTO	LOCALITA' DESCRIZIONE	DATI CATASTALI	IMPORTO A BASE D'ASTA
1	**Terreno agricolo facente unico corpo sito Località Chiesa Nuova**	**Foglio 39 particella 67/a, di complessivi mq. 78.768**	**€. 210.000,00** (euroduecentodiecimila/00)

2	**Terreno agricolo facente unico corpo sito Località Chiesa Nuova**	**Foglio 39 particella 165-166-161-162-164-163, di complessivi mq. 34.570.**	**€. 105.000,00** (eurocentocinquemila/00)
3	**Fabbricato Rurale con annessi e corte sito in Località Chiesa Nuova**	**Foglio 39 particella 27-65-16-16/2-67/b di superficie coperta pari a circa mq. 2.935**	**€. 166.500,00** (eurocentosessantaseimilacinquecento/00)
4	**Fabbricato indipendente sito fuori dal centro abitato della frazione di Ville S. Elia di circa mq. 388 con corte circostante.**	**Foglio 122, particella 484** categoria A/7 classe 1^, consistenza 14,5 vani, piano seminterrato e terra, rendita catastale euro 861,19.	**€ 91.485,00** (euronovantunmilaquattrocento ottantacinque/00) **RIDUZIONE 5%**
5	**Abitazione distribuita interamente al piano terra di complessivi 4 vani catastali, via della Chiesa, frazione S. Giovanni Reatino – Rieti-**	**Foglio 166 particella 70 sub 4,** categoria A/4, classe 1^, consistenza 4 vani, piano terra, rendita catastale euro 109,49.	**€ 7.520,26** (eurosettemilacinquecentoventi/26) **RIDUZIONE 15%**
6	**Abitazione distribuita tra piano terra e primo, di complessivi vani catastali 5,5, via Castellina n. 2, frazione di Poggio Perugino – Rieti**	**Foglio 134 particella 137 sub 14,** categoria A/3, classe 1^, consistenza 5,5 vani, piano terra e primo, rendita catastale euro 139,19.	**€ 11.280,38** (euroundicimiladuecentoottanta/38) **RIDUZIONE 10%**

4. di prendere atto che, l'asta avverrà con procedura di cui all'art. 73, lettera c) del regolamento approvato con R.D. n. 827 del 23/05/1924 e cioè per mezzo di offerte segrete più vantaggiose per l'amministrazione e da confrontarsi col prezzo di base indicato nell'AVVISO D'ASTA, nonché subordinatamente e condizionatamente impregiudicato all'esito del successivo accertamento di eventuali diritti di prelazione e accertamento vincoli, procedendo, altresì, all'aggiudicazione, in via provvisoria, seduta stante, al miglior offerente, anche in presenza di una sola offerta;

5. è fatta salva in ogni caso la facoltà di individuare forme di valorizzazione alternative nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi;

6. di dare mandato al Dirigente del Settore III –Finanze e Patrimonio-, di effettuare tutti gli atti di propria competenza successivi e conseguenti al presente provvedimento;

7. di dare altresì atto che, il "Piano" verrà pubblicato all'Albo Pretorio, sul sito Internet del Comune e sul sito "amministrazione trasparente";

8. di prendere atto dello schema di avviso d'asta che si allega sotto la lettera "A" in cui sono individuati i beni da alienare, i valori, le modalità e condizioni di partecipazione;
9. che, tutti i lavori di ristrutturazione e di adattamento dei locali all'uso dichiarata nell'offerta, saranno a totale carico dell'aggiudicatario e non potranno essere compresi nell'offerta stessa.
10. di dare atto che, le entrate derivanti dalla vendita dei suddetti immobili saranno introitate negli appositi capitoli di Bilancio ed utilizzate per le destinazioni stabilite dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 32 del 26/04/2018, dal regolamento per la gestione degli immobili di proprietà del comune approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 17/2009, secondo quanto disposto dagli articoli 193 (salvaguardia degli equilibri di bilancio) e 199 (Attivazione investimenti) del D. Lgs. 267/2000 e una quota pari al 10%, articolo 56-bis, comma 11 del Dl 69/2013, convertito con modificazioni con la legge 98/2013 e succ. modifiche introdotte dal Dl 19/05/2015 n. 78, destinata prioritariamente all'estinzione anticipata dei mutui;

11. di stabilire che, gli immobili indicati nell'avviso d'asta, si intendono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni accessione, accessorio, dipendenza, pertinenza, servitù attive e passive, possesso legale e materiale, così come per il locatore pervenuti e posseduti, con quanto altro indicato negli atti di provenienza, canoni, censi ed oneri, anche se non indicati nella descrizione e con tutti i pesi che vi fossero inerenti;

12. di stabilire che, le spese tecniche, di stipula del contratto, registrazione, di frazionamento, di regolarità catastale ed urbanistica, della certificazione energetica e tutte quelle che a qualsiasi titolo siano riconducibili all'atto di compravendita, saranno a totale carico della parte acquirente;

13. di dare atto che all'apertura delle offerte provvederà una Commissione nominata dal Dirigente Settore Finanze e Patrimonio con apposita determinazione;

14. Di dare atto che il Responsabile del Procedimento è il dipendente Giovanni Renzi.

Il Responsabile del Procedimento
Giovanni Renzi

Il Dirigente del Settore finanze e patrimonio
dott.ssa Grazia Marcucci

COMUNE DI RIETI

UFFICIO PATRIMONIO

AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA BENI IMMOBILI COMUNALI

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

In esecuzione alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 51 del 30/03/2018, esecutiva ai sensi di legge, con la quale il Comune di Rieti ha approvato il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari per l'anno 2018, ai sensi dell'art. 58 del Decreto Legge 25/06/2008 n.112 convertito con modificazioni dalla Legge 6/08/2008 n.133, alle Deliberazioni di Giunta Comunale n. 188 del 17/11/2015 e n.181 del 10/11/2015, alle deliberazioni di Giunta Comunale n. 3 del 15/01/2016 e n. 231 del 22/11/2016 e alla Determinazione Dirigenziale n..... del ..... ;

RENDE NOTO

che il **giorno ..... del mese di ..... 2018 alle ore 10,00**, presso il Comune di Rieti, Settore III -Finanze e Patrimonio, Piazza Vittorio Emanuele II– 02100 Rieti, e precisamente presso l'ufficio commissioni, alla presenza della Commissione di gara, si darà luogo alla procedura di Pubblico Incanto con il metodo delle offerte segrete, esclusivamente in aumento rispetto al prezzo a base di gara, con le modalità di cui all'art. 73,lettera c) e dell'art. 76 del R.D. n. 827 del 23/05/1924, per l'alienazione degli immobili di seguito specificati:

LOTTO	LOCALITA' DESCRIZIONE	DATI CATASTALI	IMPORTO A BASE D'ASTA
1	**Terreno agricolo facente unico corpo sito Località Chiesa Nuova**	**Foglio 39 particella 67/a e 25, di complessivi mq. 78.768.**	**€. 210.000.000,00** (euroduecentodiecimila/00)
2	**Terreno agricolo facente unico corpo sito Località Chiesa Nuova**	**Foglio 39 particella 165-166-161-162-164-163), di complessivi mq. 34570.**	**€. 105.000,00** (eurocentocinquemila/00
3	**Fabbricato Rurale con annessi e corte sito in Località Chiesa Nuova**	**Foglio 39 particella 27-65-16-16/2-67/b) di superficie coperta pari a circa mq. 2.935**	**€. 166.500.000,00** (eurocentosessantaseimil cinquecento/00)
4	**Fabbricato indipendente sito fuori dal centro abitato della frazione di Ville S. Elia di circa mq. 388 con corte circostante.**	**Foglio 122, particella 484** categoria A/7 classe 1^, consistenza 14,5 vani, piano seminterrato e terra, rendita catastale euro 861,19.	**€ 96.390,00** (euronovantaseimilatrecentonovanta/00) **RIDUZIONE 10%**
5	**Abitazione distribuita interamente al piano terra di complessivi 4 vani catastali, via della Chiesa, frazione S. Giovanni Reatino – Rieti-**	**Foglio 166 particella 70 sub 4,** categoria A/4, classe 1^, consistenza 4 vani, piano terra, rendita catastale euro 109,49.	**€ 7.864,32** (eurosettemilaottocento sessantaquattro/32) **RIDUZIONE 20%**

6	**Abitazione distribuita tra piano terra e primo, di complessivi vani catastali 5,5, via Castellina n. 2, frazione di Poggio Perugino –Rieti –**	**Foglio 134 particella 137 sub 14,** categoria A/3, classe 1^, consistenza 5,5 vani, piano terra e primo, rendita catastale euro 139,19.	**€ 11.796,48** (euroundicimilasettecentonovantasei/48) **RIDUZIONE 20%**

Per la partecipazione all'asta è richiesto il versamento di un **deposito cauzionale a garanzia dell'offerta pari al 10% della base d'asta.**

Il deposito cauzionale dovrà essere effettuato esclusivamente mediante versamento presso la Tesoreria del Comune di Rieti, Intesa Sanpaolo S.p.A. –Piazza della Repubblica – Rieti- Coordinate IBAN IT49 E030 6914 6011 0000 0046 041, oppure mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Rieti.

In caso di deposito presso la Tesoreria, il Tesoriere rilascerà ricevuta comprovante l'avvenuto versamento della cauzione.

In alternativa idonea garanzia autonoma con durata sino all'integrale adempimento dell'obbligazione garantita, rilasciata da primario istituto bancario e/o assicurativo escutibile a prima richiesta.

CONDIZIONI GENERALI D'ASTA

Gli immobili di cui sopra sono venduti a corpo e non a misura, allo stesso titolo, con i medesimi oneri e nello stato e forma con la quale il bene è posseduto e goduto dal Comune, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, pertinenze e accessioni manifeste e non manifeste nonché fermo restando quanto disposto dall'art. 38 (diritto di prelazione) della L. 27 luglio 1978, n. 392 e dagli artt. 12 (verifica interesse culturale), 59 (denuncia di trasferimento) 60 (acquisto in via di prelazione), 61 (condizioni della prelazione) e 62 (procedimento per la prelazione) del D. Lgs. n. 42 del 22/01/2004 e così come spetta al Comune in forza dei titoli e del possesso.

Inoltre, non essendo la vendita effettuata nell'esercizio di un'impresa, essa non è soggetta ad I.V.A..

Il pagamento del prezzo integrale di acquisto dovrà essere effettuato mediante versamento presso il Tesoriere almeno cinque giorni prima della firma del contratto di compravendita, redatto e ricevuto dal Notaio indicato dall'acquirente o dal Segretario Comunale, in data che sarà comunicata all'aggiudicatario mediante raccomandata/A.R. non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione.

Tutte le spese (frazionamenti e aggiornamenti catastali certificazione energetica, ecc...) , nonché imposte e tasse vigenti al momento della stipulazione dell'atto, inerenti il trasferimento della proprietà saranno a carico dell'aggiudicatario. Qualora l'offerta venga fatta da più persone, l'alienazione verrà fatta per quote indivise. Saranno altresì a carico dell'aggiudicatario le spese di pubblicazione del presente avviso d'asta.

Nel caso d'immobili vincolati, soggetti alle procedure di cui all'art. 12 (verifica interesse culturale) del D. Lgs. n. 42 del 22.01.2004, la comunicazione all'aggiudicatario avverrà successivamente alla data di definizione dell'accertamento del vincolo.

Altresì, in caso di immobili soggetti al diritto di prelazione, l'aggiudicazione sarà definitiva e, quindi, potrà essere stipulato il relativo atto di vendita, solo dopo l'assenso dell'avente diritto alla prelazione. In caso di esercitazione del diritto di prelazione nulla è dovuto all'aggiudicatario del bene, fermo restando la restituzione dell'acconto versato.

In caso di trasferimento del bene tramite atto pubblico ed a qualsiasi titolo, l'acquirente del bene culturale deve obbligatoriamente denuncialo al Ministero (art. 59). La presentazione della denuncia di trasferimento di proprietà o di cessione della detenzione assolve principalmente al compito di consentire l'eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero che ha la facoltà di acquistare in via di prelazione i beni culturali, alienati a titolo oneroso, al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione (art. 60).

L'istituto della prelazione da parte dello Stato assolve l'interesse pubblico di arricchire il proprio patrimonio storico ed artistico. Tale diritto deve essere esercitato entro sessanta giorni dalla ricezione della denuncia prevista dall'art. 59 (art. 61, c. 1) ovvero entro centottanta giorni se essa è presentata tardivamente o risulti incompleta (art. 61, c.2).

Entro tali termini il provvedimento di prelazione è notificato all'alienante e all'acquirente e la proprietà passa allo Stato dalla data dell'ultima notifica (art. 61, c. 3).

In pendenza di tale termine l'atto rimase condizionato sospensivamente all'esercizio del diritto di prelazione e l'alienante non potrà effettuare la consegna della cosa (art. 61, c. 4).

Le disposizioni relative alle violazioni in materia di alienazione, sanzionabili penalmente, sono contenute nell'art. 173 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

MODALITÀ DELL'ASTA E DI PAGAMENTO

L'Asta pubblica è disciplinata dalle norme del presente bando e dal Regolamento per la gestione degli immobili di proprietà comunale e per la Contabilità dello Stato, approvato con R.D. 23 maggio 1924, n. 827 (articolo 73 lettera c e articolo 76 co. 2) e successive modifiche ed integrazioni e verrà esperita con le modalità ad unico e definitivo incanto con il metodo delle offerte segrete esclusivamente in aumento rispetto al prezzo a base d'asta.

Non saranno accettate offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri a ribasso.

L'aggiudicazione sarà effettuata a favore del concorrente che presenterà l'offerta più vantaggiosa per il Comune rispetto alla base d'asta.

L'asta sarà aggiudicata anche in presenza di una sola offerta valida (art. 69 R.D. m. 827/1924).

In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per il Comune di Rieti.

In caso di offerte di pari importo, si procede a richiedere formalmente ai soggetti che hanno presentato tali offerte, se tutti presenti alla seduta di gara, un'offerta migliorativa in busta chiusa.

Nel caso in cui i soggetti che hanno presentato offerte uguali non siano presenti o nessuno di essi voglia migliorare l'offerta, si procede ad estrazione a sorte.

Non sarà consentito ritirare l'offerta che rimane vincolante per chi l'abbia presentata.

Il pagamento del bene avverrà, fermo restando il deposito cauzionale a garanzia dell'offerta pari al 10% della base d'asta, con le seguenti modalità e scadenze:

1) 20% da versare entro 30 giorni dall'aggiudicazione provvisoria;
2) 20% da versare entro 60 giorni dall'aggiudicazione provvisoria;
3) 50% a saldo del prezzo integrale di acquisto dovrà essere effettuato mediante versamento presso il Tesoriere almeno cinque giorni prima della firma del contratto di compravendita.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E PLICO DOCUMENTI

- Per essere ammessi all'asta ciascun concorrente dovrà far **pervenire** la relativa offerta **ENTRO LE ORE 13,00 DEL GIORNO .... 2018**, mediante consegna diretta presso lo sportello U. R. P. del Comune di Rieti - Piazza V. Emanuele II, n. 1 - o tramite raccomandata A/R indirizzata a Comune di Rieti, Piazza V. Emanuele II, n. 1 - 02100 Rieti-, pena l'esclusione dalla gara.

- Il recapito **tempestivo** del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ed ove per qualsiasi motivo lo stesso non venisse recapitato in tempo utile, l'Amministrazione non assume responsabilità alcuna in merito.

- L'offerta dovrà essere sottoscritta e riportare i dati anagrafici del concorrente o di chi legalmente lo rappresenta, residenza, codice fiscale e partita I.V.A. e dovrà riportare l'importo offerto in cifre e lettere con indicazione del lotto cui essa si riferisce; alla stessa deve essere allegata copia fotostatica di un valido documento d'identità del sottoscrittore e tutti i documenti di cui al successivo articolo. Se trattasi di imprese dovrà essere specificata la ragione sociale, il titolo in base al quale il concorrente agisce ed i dati di iscrizione presso la Camera di Commercio. All'offerta di acquisto fatta per procura, dovrà essere allegata la procura redatta nelle forme sotto specificate, oltre ai documenti elencati al precedente articolo.

All'esterno del plico oltre alla indicazione del mittente, deve riportarsi la seguente dicitura ben visibile:

"OFFERTA PER LA GARA DEL GIORNO ....., ORE ..... PER L'ASTA PUBBLICA RELTIVA ALLA VENDITA DI BENE IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE –LOTTO N....."

Tale plico **SIGILLATO E CONTROFIRMATO SUI LEMBI DI CHIUSURA** dovrà contenere all'interno due buste separate, anch'esse regolarmente **sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura** dalla persona che sottoscrive l'offerta e precisamente:

- una busta riportante esternamente l'indicazione **"A - DOCUMENTI PER LA GARA ";**

- una busta riportante esternamente l'indicazione **"B - OFFERTA ECONOMICA".**

Nella busta "A" deve essere contenuta, a pena di esclusione, la seguente documentazione :

1) DICHIARAZIONE resa in un unico atto da redigersi necessariamente secondo il **MODELLO "A"** allegato al presente avviso. Alla predetta dichiarazione **DOVRA'**

ESSERE ALLEGATA, PENA ESCLUSIONE, fotocopia **NON AUTENTICATA DI UN DOCUMENTO DI IDENTITA' IN CORSO DI VALIDITA'** dell'offerente.

2) QUIETANZA comprovante l'eseguito deposito cauzionale del presente avviso, pari al 10% del prezzo a base d'asta, costituita tramite deposito presso la Tesoreria Comunale, bonifico presso la Banca Intesa Sanpaolo S.p.A. –Piazza della Repubblica – Rieti- Coordinate IBAN IT49 E030 6914 6011 0000 0046 041, oppure con Assegno circolare (non trasferibile) intestato a Comune di Rieti.

I depositi cauzionali saranno restituiti, non fruttiferi di interessi, ai non aggiudicatari dopo l'aggiudicazione definitiva, mentre sarà trattenuto quello dell'aggiudicatario a titolo di caparra confirmatoria e acconto di pagamento.

3) ATTESTAZIONE DI SOPRALLUOGO e di presa visione della documentazione inerente l'immobile di proprietà comunale oggetto di alienazione sia presso gli uffici Urbanistici dei Comuni di appartenenza che all'ufficio Patrimonio del Comune di Rieti al quale gli offerenti sono tenuti a rivolgersi, nei giorni lavorativi di lunedì e martedì dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e Giovedì dalle ore 15,30 alle ore 17,00, fino al giorno precedente la data fissata per l'esperimento d'asta.

4) DICHIARAZIONE sottoscritta con la quale il concorrente si impegna:

- a versare il corrispettivo della vendita (prezzo offerto) prima della stipula del contratto tramite versamento presso la Tesoreria del Comune e/o bonifico presso la Banca Intesa Sanpaolo S.p.A. ed esibendo la relativa ricevuta al momento della sottoscrizione del contratto stesso;

-ad assumere a proprio carico tutte le spese relative al trasferimento di proprietà (contrattuali, registrazione, trascrizione, catastali, notarili, tecniche per la redazione di frazionamenti, accatastamenti, certificazione energetica e quant'altro necessario al trasferimento del bene) e quelle di pubblicazione del presente avviso d'asta.

5) CERTIFICATO Generale del casellario Giudiziale del concorrente, di data non anteriore a sei mesi a quella fissata per la gara. Se il concorrente è costituito da società, detto certificato dovrà essere riferito a tutti i soci nella società in nome collettivo, a tutti gli accomandatari nelle società in accomandita semplice, a tutti gli amministratori muniti di potere di rappresentanza negli altri tipi di società. In caso di società oltre ai certificati sopra descritti dovrà essere presentato anche un certificato della Camera di Commercio di data non anteriore a sei mesi a quella fissata per la gara dalla quale risultino:

- il nome di tutti i soci nella società in nome collettivo e nelle società in accomandita semplice;
- il nome di tutti gli amministratori muniti del potere di rappresentanza negli altri tipi di società;
- che la società non si trova in stato di liquidazione, fallimento e non ha presentato domanda di concordato e che tali situazioni non si sono verificate nell'ultimo quinquennio.

La mancata presentazione dell'offerta nei termini stabiliti dal presente bando, ovvero la mancanza o la incompletezza dei documenti richiesti per essere ammessi all'asta, comporterà l'esclusione dalla gara.

6) ATTESTAZIONE dei partecipanti mediante dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 445/2000, necessariamente redatta secondo il **modello –A-:**

- di aver preso cognizione e di accettare integralmente tutte le condizioni riportate nel presente avviso d'asta;
- di aver preso visione dello stato dell'immobile oggetto del presente avviso di alienazione, nonché degli atti concernenti la sua consistenza e l'attuale destinazione urbanistica;
- di aver valutato tutte le condizioni che possono influire sull'offerta, ritenendola equa;
- di accettare l'acquisto dell' immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si esso si trova, esonerando l'Amministrazione da ogni eventuale responsabilità al riguardo;
- di trovarsi nel pieno e libero godimento dei diritti civili;
- di non aver riportato sentenza penale di condanna passata in giudicato o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 c.p.p. per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione mafiosa, corruzione, frode, riciclaggio;
- di non essere sottoposto a procedimenti penali;
- di non trovarsi nelle condizioni di incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione di cui agli artt.32-ter e 32-quater del Codice Penale, nonché di altre disposizioni vigenti.

In caso di aggiudicazione, i partecipanti dovranno essere in grado, in ogni momento, di certificare le dichiarazioni sottoscritte.

Nella busta "B" deve essere contenuta, a pena di esclusione, unicamente la seguente documentazione:

-OFFERTA DI GARA incondizionata e senza riserve, **su carta in competente bollo**, contenente il prezzo offerto per l'acquisto dell'immobile, espresso chiaramente **SIA IN CIFRE CHE IN LETTERE,** sottoscritta con firma per esteso dal concorrente o dal legale rappresentante, se trattasi di Società.

L'OFFERTA DOVRA' ESSERE NECESSARIAMENTE REDATTA SECONDO IL MODELLO "B" allegato al presente avviso.

Detta offerta dovrà **ESSERE CHIUSA IN APPOSITA BUSTA** che **NON DOVRA' CONTENERE ALTRO DOCUMENTO SE NON L'OFFERTA STESSA** e dovrà essere inserita nel plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura.

Il prezzo offerto deve intendersi al netto di ogni spesa, tributo e IVA se dovuta.

Nel caso di discordanza tra l'indicazione del prezzo in cifre e quello in lettere, verrà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Amministrazione Comunale.

Non sono ammesse offerte di acquisto per persona da nominare ("riserva di nomina del contraente" di cui all'art. 1401 e segg. del codice civile), mentre sono ammesse offerte per procura. Le procure devono essere speciali, stilate per atto pubblico o per scrittura privata autenticata e devono essere unite alla documentazione richiesta per partecipare all'asta.

Nel caso in cui l'offerta sia presentata da un' impresa, dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante e dovrà indicare, oltre all'oggetto dell'asta ed alle generalità del sottoscrittore, anche i dati identificativi dell'impresa (ragione sociale, codice fiscale, partita I.V.A., sede della Ditta, ecc..)

La presentazione dell'offerta equivale anche quale dichiarazione di conoscenza e presa visione di tutti i documenti riguardanti la gara e di accettazione di tutte le previsioni e condizioni contenute nel bando.

ESPLETAMENTO DELLA GARA E DISPOSIZIONI VARIE

L'aggiudicazione provvisoria sarà effettuata a favore del concorrente che avrà presentato la migliore offerta.

Ove si intenda concorrere per l'acquisto di più immobili, le offerte dovranno essere predisposte ed inoltrate separatamente.

L'aggiudicazione diviene definitiva, dopo aver espletato le procedure di cui al predetto art. 73 del R.D. 23 maggio 1924, n. 827, previa determinazione del Dirigente del Settore competente. L'aggiudicatario deve ritenersi in ogni modo immediatamente vincolato sin dal momento della chiusura delle sedute pubbliche della gara.

L'Amministrazione, in qualunque momento e fino alla stipula del contratto, si riserva la facoltà di recedere dalle operazioni di vendita senza che il provvisorio aggiudicatario abbia nulla a pretendere. Il recesso sarà comunicato all'aggiudicatario a mezzo raccomandata e conseguentemente sarà restituito il deposito cauzionale, escluso ogni altro indennizzo.

Nei casi indicati alle "Condizioni generali d'asta", l'aggiudicazione sarà definitiva:

1. nel caso di parere negativo della Soprintendenza;
2. nel caso di parere favorevole della Soprintendenza (apposizione del vincolo) e del successivo rilascio dell'autorizzazione alla vendita da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali. In pendenza di tale termine l'atto rimane condizionato sospensivamente all'esercizio del diritto di prelazione e l'alienante non potrà effettuare la consegna della cosa (art. 61, c. 4);
3. nel caso di nessun avente diritto alla prelazione e/o rinuncia.

In questo caso il soggetto provvisoriamente aggiudicatario, nelle more del rilascio dell'autorizzazione di cui sopra potrà optare per l'acquisto o in alternativa recedere, senza che, in quest'ultimo caso, sia incamerata la cauzione prestata.

Successivamente, l'aggiudicatario dovrà presentarsi per la stipula del formale contratto di compravendita davanti al Notaio o al Segretario Comunale, a semplice avviso del Comune di Rieti, effettuato a mezzo raccomandata/A.R. Il preavviso terrà conto dei tempi tecnici per l'espletamento degli adempimenti previsti per la definizione degli adeguamenti catastali necessari ai fini della stipula dell'atto.

Nel caso l'aggiudicatario non stipulasse l'atto nel termine determinato dall'Amministrazione si procederà alla revoca dell'aggiudicazione e all'incameramento del deposito cauzionale presentato a garanzia dell'offerta, ferma restando ogni eventuale altra azione di risarcimento danni da parte del Comune.

Ai concorrenti non aggiudicatari saranno restituiti i depositi cauzionali, entro 25 giorni dall'espletamento della gara, mentre quello dell'aggiudicatario sarà trattenuto in conto spese contrattuali. Tutte le spese inerenti e conseguenti al passaggio di proprietà, nonché eventuali spese tecniche, saranno a carico dell'aggiudicatario, ivi comprese le

spese di redazione e di approvazione di eventuale tipo di frazionamento catastale e/o accatastamento necessari all'esatta individuazione del bene da cedere. La vendita è nello stato di fatto, a corpo e non a misura, con accessori, pertinenze, accessioni, usi, diritti, azioni e ragioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non, e così come si possiede da parte proprietaria e come ben noto agli eventuali acquirenti che ne potranno chiedere visione.

Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso si fa riferimento alle norme del R.D. 23 maggio 1924 n. 827 e a tutte le altre disposizioni normative vigenti in materia e dal Regolamento per la gestione degli immobili di proprietà del Comune approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 25 Febbraio 2009.

Per ogni controversia che dovesse insorgere con l'aggiudicatario, si adirà l'autorità del Foro di Rieti.

Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 30 giugno 2003, n. 196 si dichiara che i dati personali acquisiti con la presente procedura verranno utilizzati unicamente per gli adempimenti ad essa connessi.

Si applicano gli artt. 353 e 354 del vigente Codice Penale contro chiunque, con violenza o minaccia o con doli, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisse o turbasse la gara, ovvero ne allontanasse gli offerenti e contro chiunque si astenesse dal concorrere per denaro o per altra utilità a lui o ad altri data o promessa.

La determinazione di indizione di gara, il bando di gara e i suoi allegati possono essere visionati e ritirati, entro il giorno antecedente la scadenza dei termini di presentazione delle domande, presso l'Ufficio Patrimonio –, Piazza V. Emanuele I n. 1 - 02100 RIETI-, recapito telefonico 0746/287217, mail: giovanni.renzi@comune.rieti.it grazia.marcucci@comune.rieti.it

Entro il termine di scadenza per la presentazione delle offerte potranno essere effettuati i sopralluoghi presso i suddetti immobili, previo accordo con il Responsabile dell'Ufficio Patrimonio.

L'ufficio è aperto il lunedì e martedi dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e il giovedì dalle ore 15,30 alle ore 17,00.

Il Responsabile del procedimento, cui i concorrenti potranno rivolgersi, è la Dott.ssa Grazia Marcucci, Dirigente Settore Finanze e Patrimonio, grazia.marcucci@comune.rieti.it

Il bando di gara e i suoi allegati possono essere consultati nel sito internet:
www.comune.rieti.it

Rieti, lì

IL DIRIGENTE SETTORE III
FINANZE E PATRIMONIO
(Dott.ssa Grazia Marcucci)

(MODELLO "A")

OGGETTO: AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI BENE IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE –LOTTO N.....-

PER LE PERSONE FISICHE

Il sottoscritto .....(cognome e nome), nato a .....

(luogo di nascita), il ..... (data di nascita), Codice Fiscale.....

e residente a ..... (Comune e Provincia di residenza),

Via .....(indirizzo),

PER LE PERSONE GIURIDICHE

Il sottoscritto .....(cognome e nome), nato a ..... (luogo di

nascita), il ..... (data di nascita), residente in ..... (Comune e Provincia

di residenza), Via ..... (indirizzo), in qualità di..... della

società/dell'Ente: ..... con sede legale in..... Via

..... C.F.....o partita IVA..... ,

C H I E D E

di partecipare all'asta per l'acquisto dell'immobile comunale consistente in :

----------**DESCRIZIONE COME DA BANDO**

Il prezzo a base di gara è stabilito a corpo e non a misura in complessivi €.....

(Euro ...../00).

A tal fine ai sensi di quanto previsto nel D.P.R. 445/2000, consapevole delle sanzioni penali previste dall'art.76 della stessa legge, per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiara sotto la propria responsabilità:

-di aver preso cognizione e di accettare integralmente tutte le condizioni riportate nel presente avviso d'asta;

-di aver preso visione dello stato dell' immobile oggetto del presente avviso di alienazione mediante sopralluogo in data ....., nonché di tutti gli atti concernenti la loro consistenza e l'attuale destinazione urbanistica;

-di aver valutato tutte le condizioni che possono influire sull'offerta, ritenendola equa;

-di accettare l'acquisto dell'immobile in oggetto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, esonerando l'Amministrazione da ogni eventuale responsabilità al riguardo;

-di trovarsi nel pieno e libero godimento dei diritti civili;

-di non aver riportato sentenza penale di condanna passata in giudicato o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 c.p.p. per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione mafiosa, corruzione, frode, riciclaggio;

-di non essere sottoposto a procedimenti penali;

-di non trovarsi nelle condizioni di incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione di cui agli artt.32-ter e 32-quater del Codice Penale, nonché di altre disposizioni vigenti;

Inoltre (solo per LE PERSONE GIURIDICHE),

-che la società (ragione sociale) non si trova in stato di fallimento, di liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non siano in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;

-che i soci non hanno a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione.

Data, ...

F I R M A (per esteso)

_____

(MODELLO "B")

in bollo ordinario

OGGETTO: AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI BENE IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE –LOTTO .....-

.....

.....

.....Descrizione come da bando

Il prezzo a base di gara è stabilito a corpo e non a misura in complessivi €.....

(Euro ...../00).

PER LE PERSONE FISICHE

Il sottoscritto .....(cognome e nome), nato a ..... (luogo di nascita), il ..... (data di nascita), Codice Fiscale.....

e residente a .... (Comune e Provincia di residenza),

Via .....(indirizzo),

PER LE PERSONE GIURIDICHE

Il sottoscritto .....(cognome e nome), nato a .....(luogo di nascita), il .....(data di nascita), residente in ..... (Comune e Provincia di residenza), Via .....(indirizzo), in qualità di .....della società/dell'Ente: ..... con sede legale in.....

Via ..... C.F./Partita I.V.A. .....,

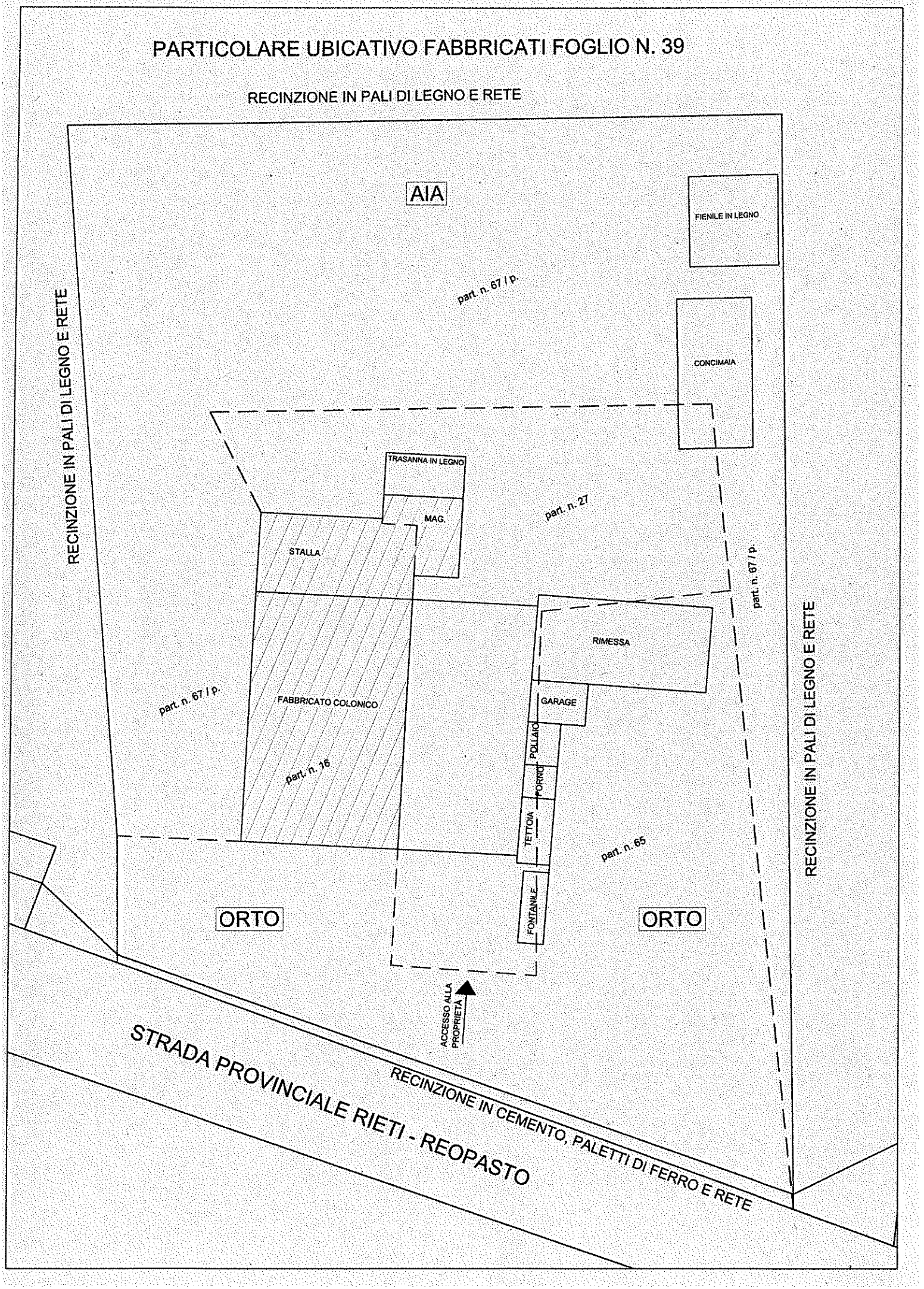
presa visione dell'avviso d'asta e di tutta la documentazione relativa all'asta per la vendita in oggetto, con la presente offre per l'acquisto del suddetto immobile il prezzo di €uro . . . . . (in cifre ed in lettere).

Data .....

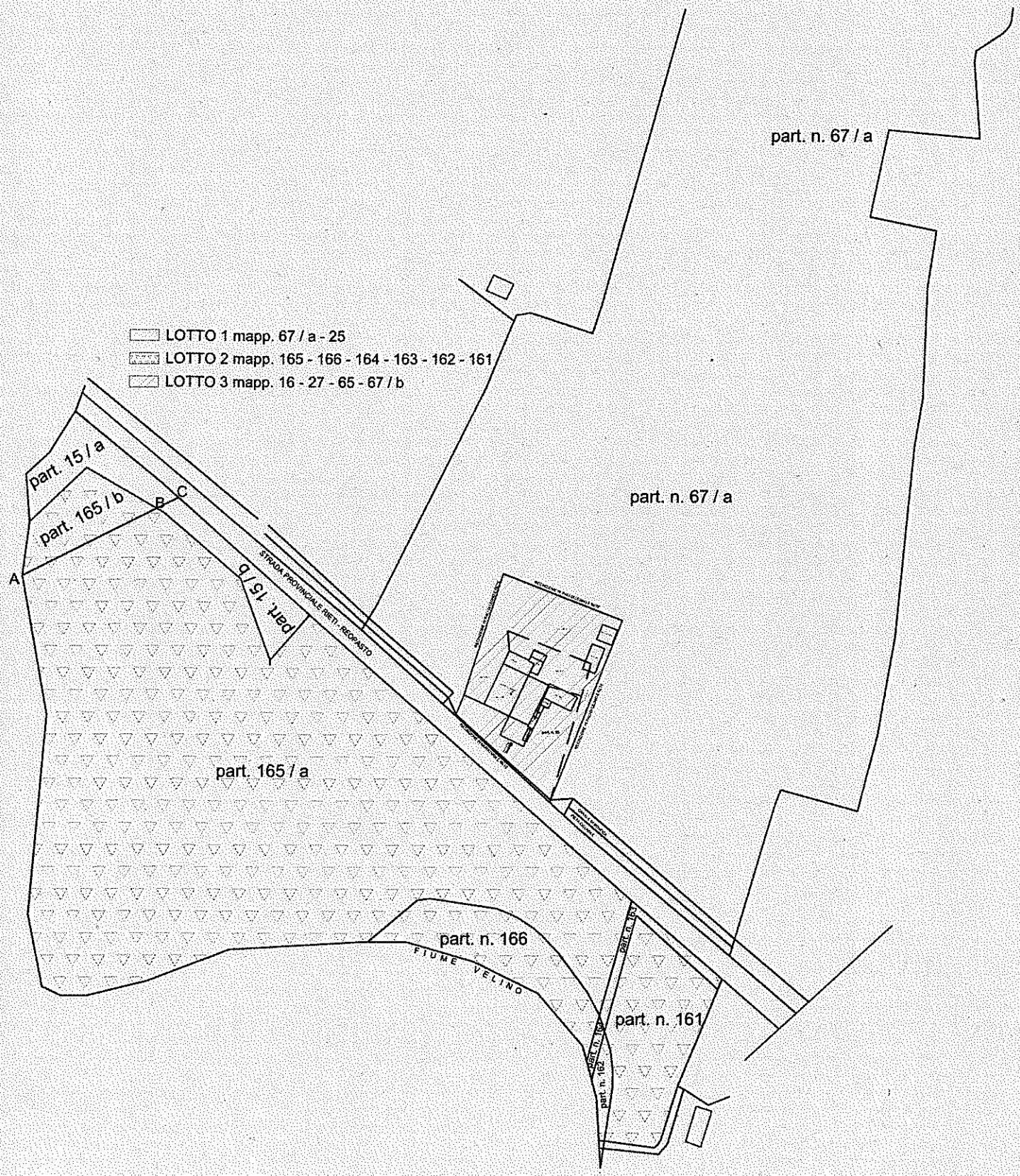
F I R M A (per esteso)

_____

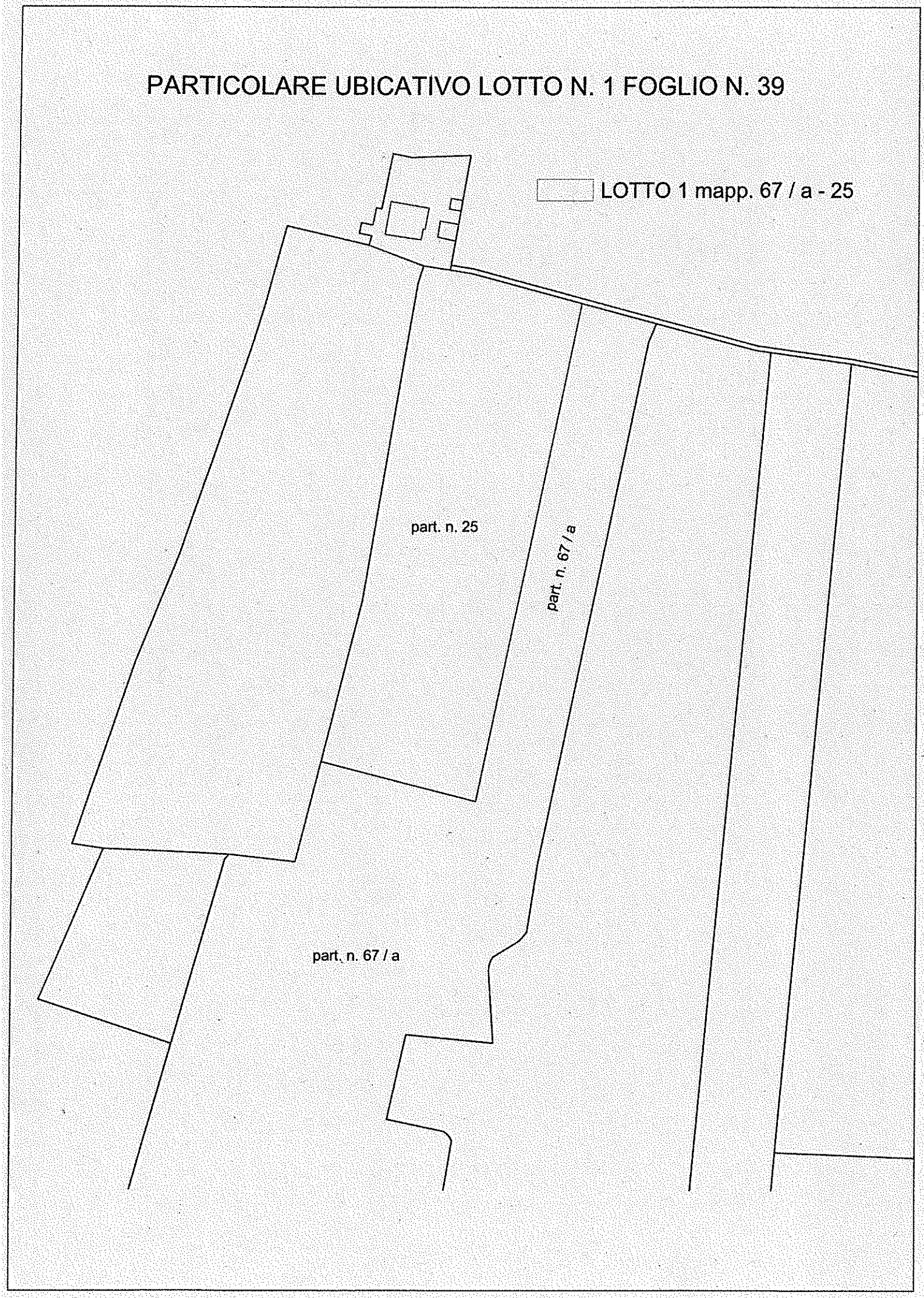
PARTICOLARE UBICATIVO FABBRICATI FOGLIO N. 39



PARTICOLARE UBICATIVO LOTTI FOGLIO N. 39



PARTICOLARE UBICATIVO LOTTO N. 1 FOGLIO N. 39



COMUNE DI RIETI

SETTORE FINANZIARIO - UFFICIO PATRIMONIO
Piazza Vittorio Emanuele II -02100 RIETI
Tel. 0746/287217-287444

RELAZIONE TECNICA

INERENTE LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE DI TERRENI AGRICOLI E DI UN FABBRICATO RURALE CON PERTINENZE UBICATO IN COMUNE DI RIETI, LOCALITA' "SALETTO"

PROPRIETA': COMUNE DI RIETI

INDICE

1.	**PREMESSA**	2
2.	Oggetto della stima	2-3
3.	Consulente tecnico	3
4.	**PARTE I –**	**3**
4.1	Dati catastali	3-4
4.2	Conformità catastale	5
4.3	Intestazione catastale e quote di proprietà	5
4.4	Confini	5
4.5	Dati urbanistici	5
4.6	Titoli di provenienza	5-6
4.7	Descrizione e superfici immobili con foto	6-7-8-9-10-11-12-13
5.	**PARTE II- Procedimento di valutazione-**	**13**
5.1	Criteri estimativi	13-14-15-16
5.2	Metodologie estimative	16-17
5.3	Indagini specifiche di mercato	17-18
5.4	Banca dati OMI	18
5.5	Banca dati quotazioni immobiliari locali	18-19
5.6	Banca dati VAM	19
6.	Scopo della stima	19
7.	Determinazione prezzo base son il metodo sintetico comparativo	20
7.1	Valore medio desunto da riscontri con agenzie	20-21
7.2	ValoriI OMI	21
7.3	Valori VAM	21
7.4	Valore totale medio di riferimento	21
8.	**PARTE III –Valutazione sintetica-comparativa-**	**21**
8.1	Stima beni oggetto della presente	21-22
8.2	Valore lotto n. 1	22
8.3	Valore lotto n. 2	22-23
8.4	Valore lotto n. 3	23-24
10.	RIEPILOGO VALORI	24
11.	COSIDERAZIONI FINALI	24-25
ALLEGATI.....		25

1 PREMESSA

Considerato che, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 04/02/2010, dichiarata immediatamente eseguibile, è stato approvato l'elenco dei beni immobili facenti parte del patrimonio comunale, soggetti a dismissione -Piano delle alienazioni e valorizzazioni dei beni del Comune di Rieti- comprendenti anche i terreni e il fabbricato siti in via Chiesa Nuova;

Considerato che, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 99 del 09/09/2015, dichiarata immediatamente eseguibile, è stato approvato il Bilancio annuale di previsione per l'esercizio finanziario 20158 della relazione previsionale e programmatica per il triennio 2015-2017, approvando la delibera di Giunta Comunale n. 103 del 20/07/2015 in ordine al Piano delle alienazioni e valorizzazioni degli immobili di proprietà comunale comprendente anche i terreni e il fabbricato siti in via Chiesa Nuova, così come individuati nella predetta delibera di Giunta Comunale n. 103/2015;

Considerato che, con delibera di Giunta Comunale n. 51 del 30/03/2018 è stato presentato il Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari del triennio 2018/2020, tra cui gli immobili sopra riportati;

Considerato che, l'Amministrazione può disporre l'esperimento di asta procedendo in base al regolamento per la gestione degli immobili comunali approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 25/02/2009.

Visto che, l'affittuario ha comunicato l'intenzione di rilasciare i predetti beni con nota del 10/11/2017, prot. n. 64437 e che il Comune, a seguito di ciò, intende alienarli tramite pubblico incanto, si redige la presente ai fini di avere un prezzo base d'asta.

2. OGGETTO DELLA STIMA

Scopo della presente stima è quello di determinare un valore venale da porre a base d'asta e riguardanti terreni e manufatti agricoli siti nelle immediate vicinanze del capoluogo.

Sulla base della documentazione fornita dagli uffici, da quella reperita presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rieti – Territorio-, in data 20/08/2018 e da quella reperita presso l'ufficio Patrimonio- sono stati eseguiti i necessari accertamenti tecnici (sopralluogo) e, successivamente, le opportune indagini di mercato, al fine di definire l'aspetto economico estimativo da assumere quale riferimento per la relazione di stima.

In sede di verifica in loco, effettuata in data 24/09/2018, si è riscontrato che quanto da stimare forma due corpi distinti divisi dalla strada Provinciale Rieti-Reopasto.

In virtù di ciò, della grande estensione dei terreni e dell'economicità per il Comune, lo scrivente dividerà il compendio in tre lotti di cui due costituiti da soli terreni agricoli e uno composto da un fabbricato rurale con pertinenze e corte.

Il tutto è ubicato alla frazione Chiesa Nuova, località "Saletto".

La data di riferimento della presente stima è l'attualità.

3. CONSULENTE TECNICO

- Dott. Giovanni Renzi, nato a Rieti il giorno 22 aprile 1964, codice fiscale RNZ GNN 64D22 H282L, in qualità di Istruttore Direttivo Tecnico dell'Ufficio Patrimonio del Comune di Rieti ed abilitato quale perito estimativo.

4. PARTE I
DATI CATASTALI, URBANISTICI E TITOLI DI PROVENIENZA

4.1 Dati catastali

Catasto Terreni

I terreni oggetto di asta pubblica fanno parte del patrimonio comunale e sono censiti in Catasto Terreni al:

1) **FOGLIO 39, MAPPALE 67**, Sem. Arb., classe 1^, mq. 65.275, Reddito Domenicale €. 539,39, Reddito Agrario €. 455,11;

2) FOGLIO 39, MAPPALE 25, Sem., classe1^, mq. 14.520, Reddito Domenicale €. 116,23, Reddito Agrario €. 86,24;

3) FOGLIO 39, MAPPALE 65, Pascolo Arborato e Orto Irriguo, classe 1^ e U^, mq. 790, Reddito Domenicale €. 4,74, Reddito Agrario €. 2,25;

4) FOGLIO 39, MAPPALE 27, Corte di complessivi mq. 710;

5)FOGLIO 39, MAPPALE 165, Sem. Arb., classe 1^, mq. 29.332, Reddito Domenicale €. 242,38, Reddito Agrario €. 204,51;

6)FOGLIO 39, MAPPALE 166, Sem. Arb., classe 1^, mq. 1.958, Reddito Domenicale €. 16,18, Reddito Agrario €. 13,65;

7)FOGLIO 39, MAPPALE 161, Sem. Arb., classe 1^, mq. 2.600, Reddito Domenicale €. 21,48, Reddito Agrario €. 18,13;

8)FOGLIO 39, MAPPALE 162, Sem. Arb., classe 1^, mq. 220, Reddito Domenicale €. 1,82, Reddito Agrario €. 1,53;

9)FOGLIO 39, MAPPALE 164, Sem., classe 1^, mq. 77, Reddito Domenicale €. 0,62, Reddito Agrario €. 0,46;

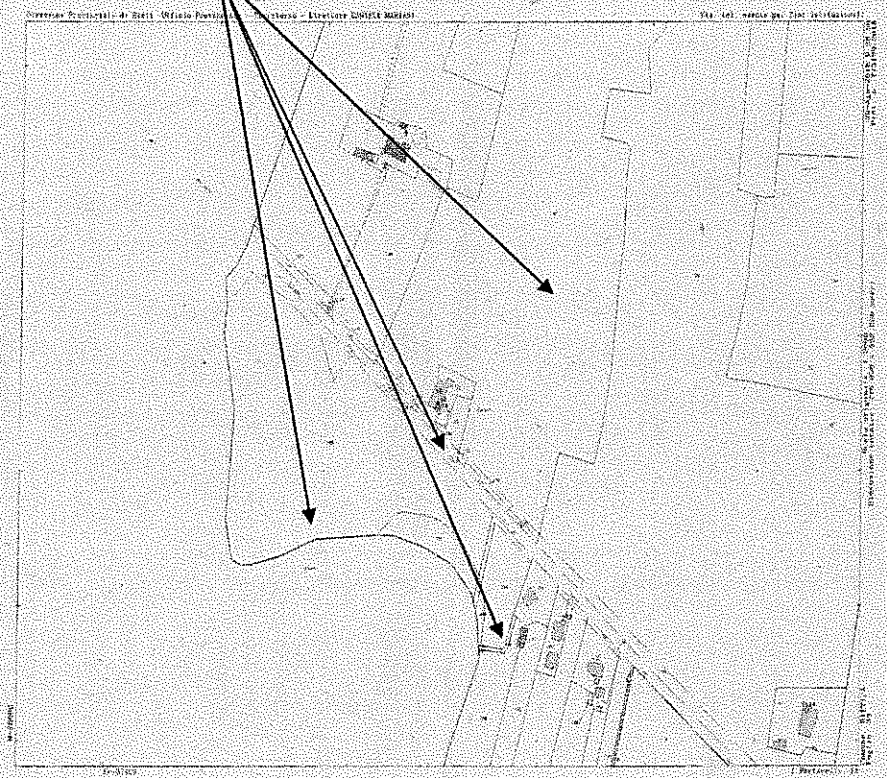
10)FOGLIO 39, MAPPALE 163, Sem. , classe 1^, mq. 383, Reddito Domenicale €. 3,07, Reddito Agrario €. 2,27;

11)FOGLIO 39, MAPPALE 16, Fabbricato Promiscuo di mq. 250;

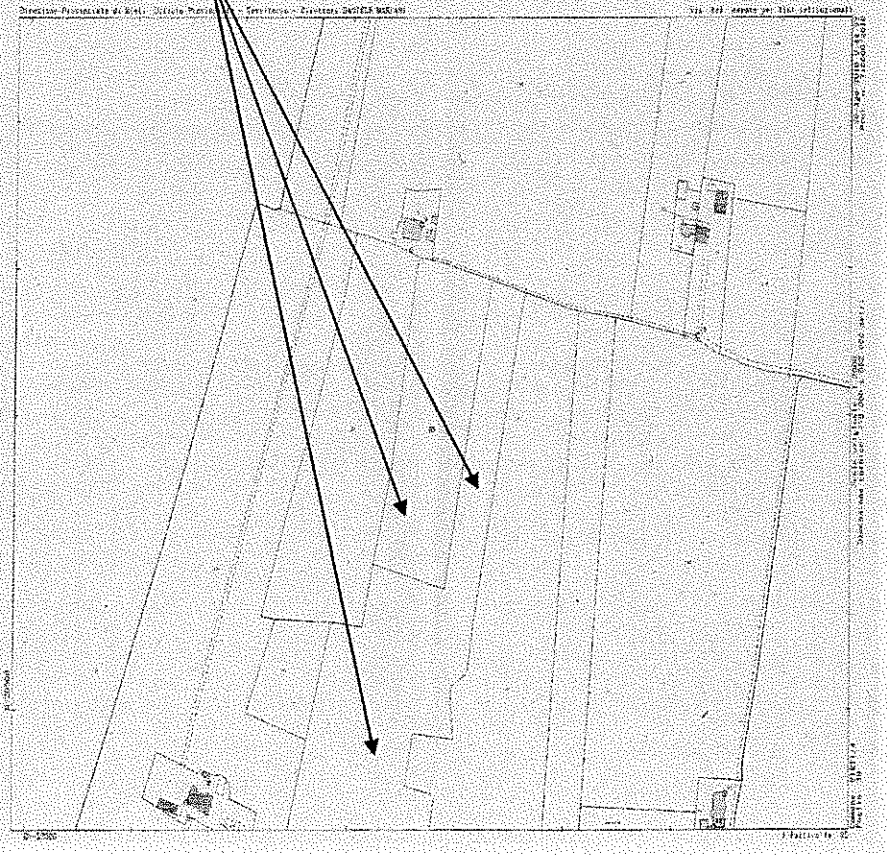
12)FOGLIO 39, MAPPALE 16 sub. 2, Porzione Rurale di Fabbricato Prom.;

Vedere estratti di mappa appresso riportati ed allegati A1 e A2

Ubicazione immobili Fg.39



Ubicazione immobili FG. 39



4.2 Conformità catastale

Dallo studio della documentazione catastale e da una visione esterna dei luoghi la conformazione planimetrica dei terreni risponde allo stato di fatto ad eccezione della p.lla 165 che, sul lato nord-ovest, risulta difforme in ordine al confine catastale. In sintesi esiste un confine bonario perpendicolare alla Provinciale e fino al fosso tra la p.lla 165 e la p.lla 15 in sostituzione del confine catastale, linea A-B-C- nella tavola A3 dei disegni allegati.
Situazione di cui non se ne terrà conto in questa valutazione poiché senza titolo e, se ritenuto opportuno, sarà cura del futuro proprietario trovare un accordo con il confinante e portare a termine la permuta. Tutto ciò non inficiando la presente valutazione in quanto la superficie del terreno è pressappoco uguale.

Per gli annessi del fabbricato rurale risultano delle incongruenze in quanto non censiti e, per quanto attiene lo stabile rurale principale destinato ad abitazione con accessori, non risulta traslato in Catasto Fabbricati.

Tutte difformità che andranno rettificate ed aggiornate mediante variazioni catastali a carico della parte acquirente.

4.3 Intestazione catastale e quote di proprietà

Attualmente il bene risulta in proprietà al:
Comune di Rieti, proprietario per 1/1;

4.4 Confini

Il bene, com'è chiaramente visibile nell'estratto di mappa e nella planimetria allegata, confina:
- a sud con la strada Provinciale per Reopasto e fiume Velino;
- a est con i mappali 59-50 e 158;
- a nord con i mappali 36 e 3;
- a ovest con il mappale 37-41-7-138-15.

(vedere copia estratto di mappa)

4.5 Dati urbanistici

In base alla documentazione fornita dall Settore IV, l'area è classificata dallo strumento urbanistico vigente presso il Comune di Rieti (PRG), in zona denominata "AGRICOLA". Si da atto che la presente stima viene redatta tenendo conto che le strutture ivi realizzate e non accatastate siano state costruite antecedentemente al 1967 e della presenza di eventuali servitù attive e passive (Demanio, Consorzio di Bonifica e Amministrazione Provinciale) e vincoli sovraccomunali.

4.6 Dati titoli di provenienza

Da quanto potuto accertare risulta che, originariamente, la proprietà era dell'Opizio di Carità Cerroni Vincenti Mareri, poi traslato al Comune con delibera del 19/01/1988 rep. n. 124.

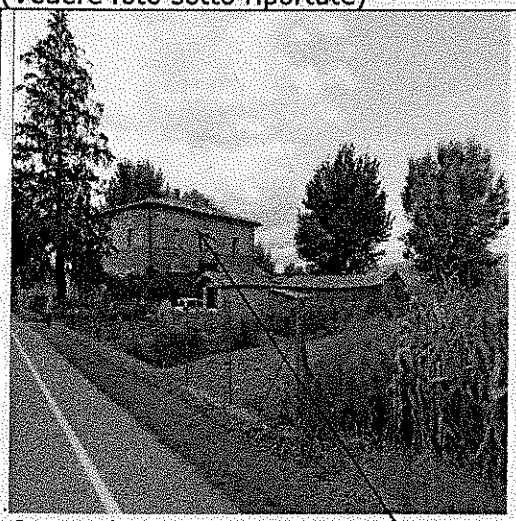
L'ospizio di carità "Cerroni" trae origine dal testamento olografo del Conte Francesco Cerroni del 13/06/1850, pubblicato in Roma per atti del Notaio Alessandro Delfini il 07/03/1854, con il quale si disponeva che le università dei suoi beni fossero destinate alla costituzione di detto ente, affidandone l'esecuzione al Conte Giacinto Vincenti Mareri. Lo scopo è stato quello di provvedere gratuitamente al ricovero, al mantenimento ed assistenza dei convalescenti poveri d'ambo i sessi, aventi il domicilio nel Comune di Rieti che non avessero parenti tenuti per legge a provvedere alla loro sorte. L'Ipab è stato eretto in ente morale con R.D. del 24/04/1864.
Lo statuto dell'ente è stato approvato con deliberazione della Deputazione dell'ospizio nel 1931.
In seguito con D.P.R. del 30/07/1957, l'ospizio di carità, veniva inglobato negli istituti Riuniti di Ricovero di Rieti il quale non disponeva in merito al conferimento dei beni dell'ente.

In seguito, con delibera di Giunta Regionale n. 832 del 03/11/2009 veniva estinta l'I.P.A.B. Ospizio di Carità Cerroni Vincenti Mareri di Rieti ai sensi dell'art. 10 della Legge Regionale 15/2007 e dell'art. 7, comma 2, del Regolamento Regionale 25/10/2007 n. 12, nonché l'individuazione come destinatario delle risorse umane, patrimoniali e finanziarie, il Comune di Rieti.

Da ultimo, con verbale di consegna di beni dell'11 dicembre 2009, la Regione Lazio ha trasferito, quale successore a titolo universale, tutti i beni dell'Ospizio Cerroni Vincenti Mareri al Comune di Rieti.

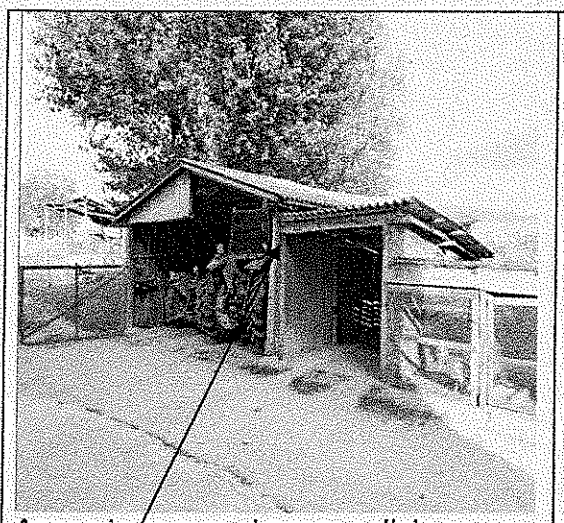
4.7. DESCRIZIONE E SUPERFICI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

I beni oggetto di valutazione risultano, come precedentemente esposto, essere costituiti da unico corpo diviso dalla Strada Provinciale Rieti-Reopasto. (Vedere foto sotto riportate)

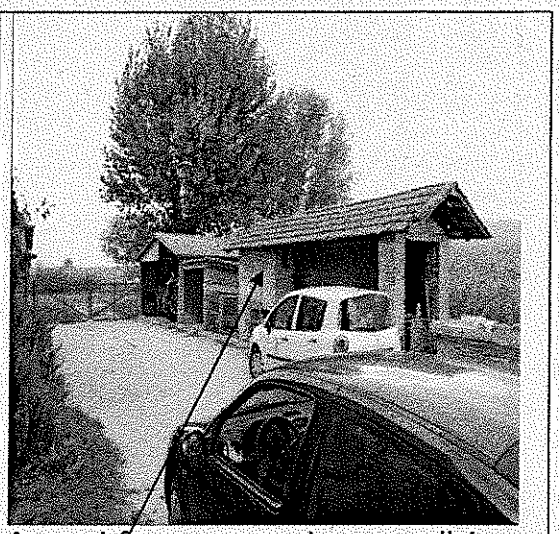


Casa colonica con pertinenze

Stabile principale annessi –stalla-magazzini-trasanna



Annessi –garage-rimessa-pollaio-



Annessi-forno-garage-rimessa-pollaio-

Vista generale casa colonica

Vista annessi –fienile concimaia-

Nello specifico:

A) ***IMMOBILE FOGLIO 39, MAPPALE 67/a- 25***

Trattasi di unico appezzamento di terreno avente forma irregolare e che, dalla strada Provinciale, si estende verso nord.

Le suddette particelle di terreno possono considerarsi, di fatto, un unico vasto appezzamento di terreno ubicato nella zona pianeggiante del territorio Reatino e precisamente nella frazione Chiesa Nuova, località "Saletto" e confinanti con il lato sud con la strada Provinciale Rieti-Reopasto e Consorzio di Bonifica, ad est con il mappale 59, a nord con i mappali 36 e 3 e ad ovest con i mappali 37-41-7 e 138i.
Nel complesso l'intero terreno ha una conformazione irregolare e si sviluppa partendo dalla strada Provinciale per proseguire per circa mt. 600 verso nord.
La giacitura è pianeggiante, la fertilità è ottima ed attualmente è tenuto a seminativi.
L'accesso ai suddetti terreni è garantito da multipli passi di natura privata, a fondo artificiale, carrabile ai mezzi agricoli, che si diramano dalla strada

Provinciale Reopasto, attraversano la proprietà dell'Amministrazione Provinciale ove è presente la pista ciclabile, la proprietà del Consorzio di Bonifica per poi sfociare sui terreni. Alcuni di detti passi sono individuati anche catastalmente con le p.lle 133 e 135.

Allo stato attuale il terreno, nel complesso, appare in ottime condizioni di manutenzione, esiste un ordinato sistema di scoli ed è dotato di canalizzazioni di irrigazione attraverso il canale di Bonifica.

Per quanto riguarda l'ambiente naturale, l'area interessata si trova nell'abitato della frazione di Chiesa Nuova, in zona di ottima salubrità e panoramica ed idonea ad ospitare insediamenti agricoli.

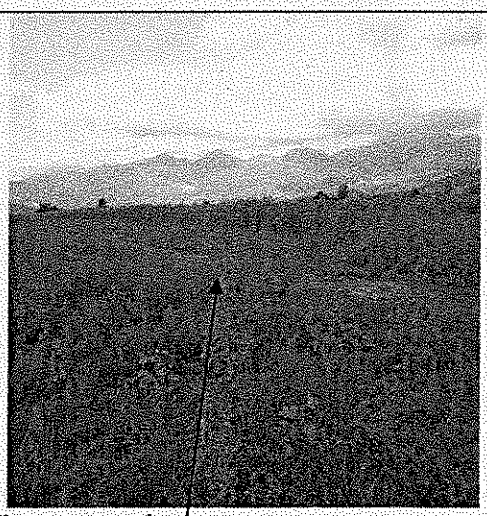
La viabilità di accesso, per raggiungere la zona, è ottima, sia con strada comunale asfaltata e scorrevole denominata via Comunali, sia con la Strada Provinciale Rieti–Reopasto; la stessa trovansi a circa mt. 800 dalla località Chiesa Nuova.

La presenza della strada provinciale Reopasto e della Comunale assicura collegamenti viari agevoli sia con il Capoluogo che con l'intero comprensorio; inoltre è stato accertato che la zona (come già accennato di ottima salubrità e lontana da insediamenti di tipo industriale) è dotata di quasi tutte le infrastrutture e servizi che costituiscono le opere di urbanizzazione primaria (assenza di rete fognaria e gas).
In definitiva la stima di che trattasi interessa terreni completamente liberi e pienamente utilizzabili per come previsto dalla loro destinazione.

La superficie totale di dette particelle ammonta a circa mq. 78.768, salvo più precisa identificazione tramite rilievo strumentale.

(Vedere foto sotto riportate)

Vista generale terreni


Vista generale

Vista lato strada

Vista generale

B) ***IMMOBILE FOGLIO 39, MAPPALE 165-166-164-162-161-163***

Anche questi beni, posti sul lato sud di quelli precedentemente descritti, formano unico appezzamento di terreno di forma irregolare.

Aventi stesse caratteristiche dei precedenti si distinguono per essere a confine con il Fiume Velino .

Le suddette particelle di terreno possono considerarsi, di fatto, un unico appezzamento di terreno ubicato nella zona pianeggiante del territorio Reatino e precisamente nella località Chiesa Nuova e confinanti con il lato sud con il Fiume Velino, a nord con la strada Provinciale Rieti-Reopasto, ad est con i mappali 50, 158 e 159 e ad ovest con il mappale 15.

Nel complesso l'intero terreno ha una conformazione irregolare la giacitura è pianeggiante, la fertilità è ottima ed attualmente è tenuto a seminativi.

L'accesso ai suddetti terreni è garantito da multipli passi di natura privata, a fondo naturale, carrabile ai mezzi agricoli, che si diramano dalla strada Provinciale Reopasto.

Allo stato attuale il terreno, nel complesso, appare in ottime condizioni di manutenzione, esiste un ordinato sistema di scoli, ed è irrigabile attraverso il Fiume Velino.

Per quanto riguarda l'ambiente naturale, anche quest'area si trova nell'abitato della frazione di Chiesa Nuova, in zona di ottima salubrità e panoramica ed idonea ad ospitare insediamenti agricoli.

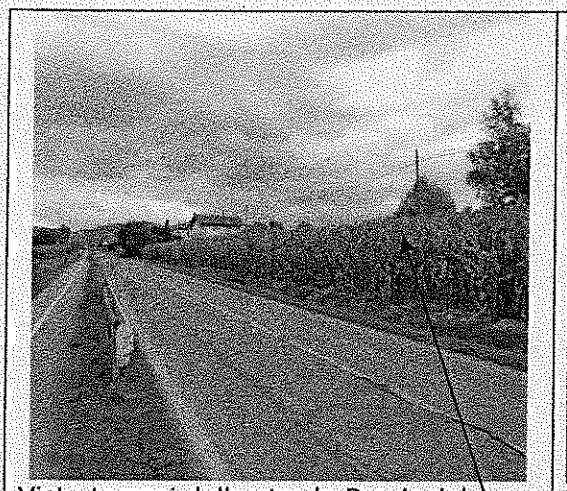
La viabilità di accesso, per raggiungere la zona, è ottima, sia con strada comunale asfaltata denominata via Comunali, sia con la Strada Provinciale Rieti – Reopasto.

La presenza della strada provinciale Reopasto e della Comunale assicura collegamenti viari agevoli sia con il Capoluogo che con l'intero comprensorio; inoltre è stato accertato che la zona è dotata di quasi tutte le infrastrutture e servizi che costituiscono le opere di urbanizzazione primaria (assenza di rete fognaria e gas).

In definitiva la stima di che trattasi interessa terreni completamente liberi da vincoli e pienamente utilizzabili per come previsto dalla loro destinazione.

La superficie totale di dette particelle ammonta a circa mq. 34.570, salvo più precisa identificazione tramite rilievo strumentale.

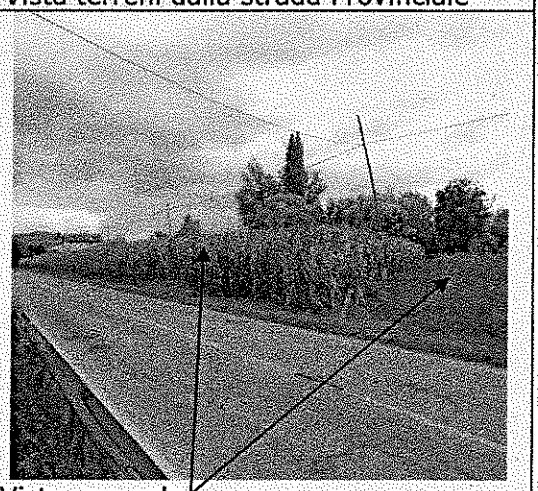
(Vedere foto sotto riportate)



Vista terreni dalla strada Provinciale

Vista terreni dalla strada Provinciale

Vista generale



Vista generale

C) ***IMMOBILE FOGLIO 39, MAPPALE 16 (fabbricato rurale con annessi)-27-65-65/b***

Trattasi di un fabbricato rurale con annessi di pertinenza e corte esclusiva inserito tra la strada Provinciale per Reopasto e i terreni descritti al punto –A-.

La superficie totale di dette particelle, tra coperto e scoperto, ammonta a circa mq. 2.935 di cui mq. 2.527 scoperta e mq. 408 coperta, salvo più precisa identificazione tramite rilievo strumentale e frazionamento.

Il complesso è accessibile dalla via Chiesa Nuova civ. 187 e lo stabile principale è censito come fabbricato rurale (mappale 16) costruito intorno al 1600.

Realizzato in Muratura in pietrame e ricorsi in mattoni si sviluppa su due piani fuori terra ed è suddiviso come segue:

- **PIANO TERRA**: Ingresso con vano scala, magazzino soppalcato e stalla per una superficie lorda di circa mq.175;

- **PIANO PRIMO**: Abitazione formata da una cucina, soggiorno, due camere, bagno e disimpegno di complessivi mq. 175.

Nel complesso il casale è formato da n. 9 vani di complessivi mq. 350 (lordi) e per una volumetria totale pari a circa mc. 2100.

Esternamente esistono degli annessi tra cui:
*forno in muratura con tettoia;
*pollaio con altezza limitata;
*garage in legno e lamiere;
*rimessa in legno e parte in muratura;
*concimaia;
*fienile di legno pericolante;
*trasanna di legno;
* stalla in aderenza al fabbricato principale in muratura;
* fontanile.
(vedere tavola A5 dei disegni)

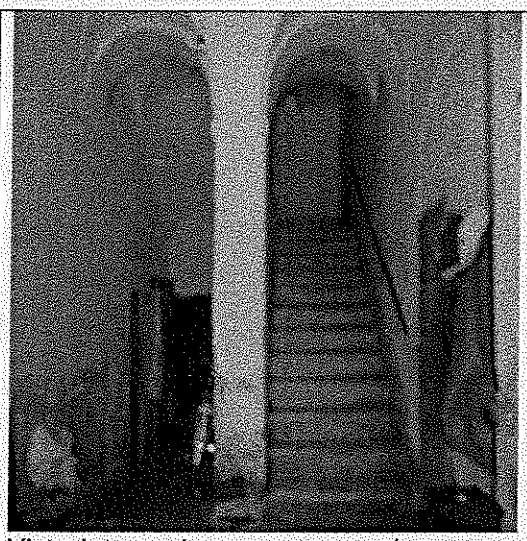
Il casale, forno e stalla risultano in cattivo stato di manutenzione e conservazione con evidenti e preoccupanti lesioni derivanti dagli eventi sismici verificatesi negli anni (ultimo agosto 2016). A tal proposito esiste ordinanza di sgombero rilasciata dal Comune di Rieti.

Tutti gli altri annessi sono, per le loro caratteristiche, in cattivo stato di conservazione.

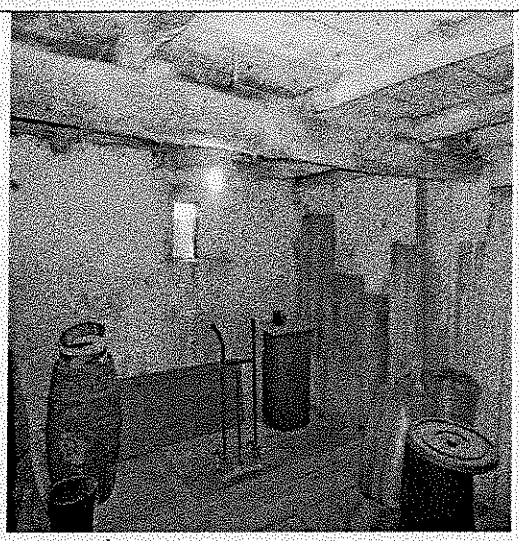
Anche pe le finiture interne si ravvisa un cattivo stato manutentivo e di conservazione, con infissi di legno vetusti, impianto elettrico di vecchia data con acqua calda tramite scaldabagno elettrico, assenza dell'impianto di riscaldamento.

Esternamente esiste una corte di pertinenza circostante gli stabili ed è tenuta a parcheggio, spazi di manovra, orto, camminamenti e aia.
Tale corte è delimitata da recinzione in pali di legno e rete, muretto in c.a., paletti di ferro e rete (lato strada) e da piante di alto fusto.

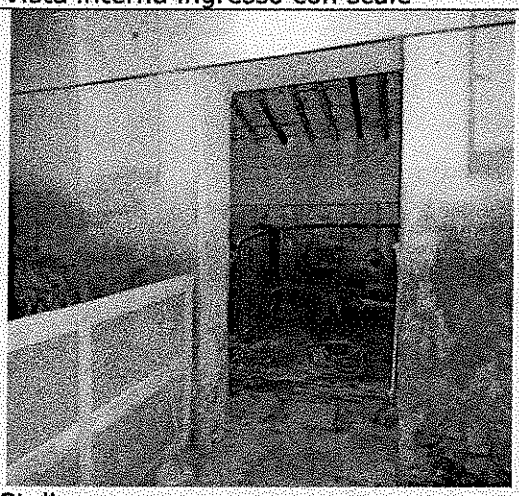
(Vedere foto appresso riportate)



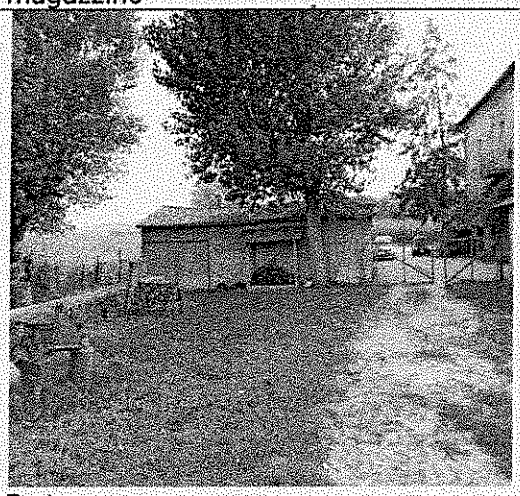
Vista interna ingresso con scale



magazzino



Stalla



Corte

Lesioni interne piano primo

Piano primo

Per quanto riguarda la superficie degli stabili, ai fini valutativi, si può sintetizzare il tutto nella seguente tabella:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA –mq-	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE
PIANO TERRA			
MAGAZZINO-CANTINE-	175	50%	87,50
STALLA	55	25%	13,75
MAGAZZINO	21	25%	5,25
TRASANNA DI LEGNO	15	20%	3,00
FIENILE	36	20%	7,20
RIMESSA	67	25%	16,75
GARAGE	10,63	20%	2,12
POLLAIO	6,29	00%	0,00
FORNO E TETTOIA	14,50	25%	3,62
PIANO PRIMO			
ABITAZIONE	175	100%	175
		25%	
SUPERFCIE CORTE (TERRENO)	2.520	2%	50,40

SOMMANO E TORNANO AI FINI COMMERCIALI:
MQ. 314,19 IN C.T. MQ. 315,00

SUPERFICIE TERRENO: MQ. 2.520

(Vedere planimetria tavola A5)

D) ***ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA***

L'edificio è porzione di una unità immobiliare destinata ad abitazione e la stessa è da presentarsi al momento della stipula dell'atto notarile a carico degli acquirenti.
In ogni caso è da considerarsi in classe "G"

E) **DISPONIBILITA'**
L'immobile sarà a disposizione dell'Amministrazione a partire da Dicembre 2018, come da domanda di rilascio prodotta dall'Affittuario Petrongari Sabatino.

5. PARTE II –PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE-

5.1 CRITERI ESTIMATIVI

La valutazione di un bene economico appartiene alla disciplina dell'estimo che ne insegna la metodologia e costituisce uno degli aspetti più importanti della economia.
La necessità di conoscere il valore di un bene ricorre ogni qualvolta esso deve soddisfare precise esigenze economiche, che non possono trovare riscontro nelle comuni cognizioni degli operatori economici.

Purtroppo non è sempre agevole recepire la portata o la influenza dei vari fattori che presiedono alla formazione ed alla evoluzione del valore degli singoli beni.

Mentre è diffusa la presenza di listini con le quotazioni dei valori degli immobili urbani, è notevolmente carente, per non dire del tutto assente, una similare informativa per quanto concerne il valore immobiliare dei terreni agricoli.
Quanto sopra ha una incontrovertibile giustificazione connessa al ridotto numero di cittadini e investitori immobiliari che sono attratti dai terreni agricoli rispetto a quello interessati agli immobili urbani; inoltre, basta analizzare il numero degli addetti al lavoro nel settore agricolo (meno del 5%) rispetto alla popolazione totale. A questo fatto si deve aggiungere la bassa potenzialità reddituale dei terreni agricoli, che limita la possibilità di attrarre capitali esterni.
Tutto ciò si esplicita in un mercato delle compravendite, in generale, del tutto statico cui consegue una difficoltà oggettiva per l'esatta conoscenza dei possibili valori di compravendita. Possibile attrazione all'acquisto dei terreni agricoli riguarda i coltivatori diretti i quali hanno possibilità di contributi oltre ad incrementare l'azienda.

Ciò significa che non esiste una sicura ed univoca base o scala di misura, che consenta al perito di operare senza tema di errore.
I beni economici sono tali proprio in virtù della loro intrinseca connessione al concetto del valore economico, il quale non potrà mai considerarsi entità assoluta ed incontestabile.
Ne consegue che la valutazione, o per meglio dire, il procedimento estimativo coinvolge, di norma, una serie di molteplici e variegati aspetti che sono sempre di difficile o complessa interpretazione, posto che essi attengono, di volta in volta, insieme ad elementi di natura tecnica ed economica, anche altri a base giuridica ed anche sociale, che inducono reciproche interdipendenze, più o meno palesi, ma sempre complesse e determinanti per un corretto giudizio di stima.

La valutazione di un bene economico rappresenta, perciò, un giudizio che, muovendo da determinate premesse, si sviluppa intorno ad una proposizione logica, la quale, alla fine, troverà la sua sintesi in una cifra che ne riassume il valore.

In altre parole, il valore di stima è la traduzione in cifra di una espressione teorica, alla quale si contrappone una realtà storica rappresentata dal prezzo.
È, perciò, importante prendere atto che la stima di un bene economico è fondata sul concetto di equivalenza, del bene in esame, con una certa quantità di moneta e che tale equivalenza può essere espressa soltanto in funzione di una determinata ragione o scopo pratico, al quale corrisponde uno o più criteri economici attraverso i quali sarà possibile dare pratica soluzione e coerente interpretazione al giudizio estimativo.

Si ricorda, in proposito, che per criterio di stima si intende l'aspetto economico che risolve e soddisfa lo scopo pratico della valutazione.

Posto, quindi, che molteplici siano gli aspetti economici di un bene, altrettanti sono i criteri di stima, i quali trovano la loro definizione, più o meno alternativamente, nel Valore di Mercato, e/o nel Valore di Capitalizzazione, nel Valore di Costo (di costruzione o ricostruzione che sia), e/o nel Valore di surrogazione e così via.

Ma se molteplici sono i criteri o gli aspetti economici di un bene, uno ed uno solo, secondo la più evoluta dottrina estimativa, è il METODO di stima, anche se nella pratica quotidiana si usa distinguere tra:
1. METODO ANALITICO, quello che si avvale della capitalizzazione dei redditi;
2. METODO SINTETICO, tutti gli altri che si articolano per valori tipici, sulla scorta di elementi tecnici.

Se ne deduce che il metodo sintetico si estrinseca attraverso un procedimento di analisi comparativa, che l'estimatore è tenuto a rendere palese ed oggettivo nella forma più corretta e con gli elementi o parametri più idonei.

Non si può porre in dubbio, anche se l'evidenza è più sottile e recondita, che la comparazione è presente anche nella stima con il metodo analitico di cui sopra cenno, posto che l'estimatore si troverà pur sempre di fronte a scelte da operare, siano esse in fatto di redditi che di detrazioni, ma più ancora in tema di saggio da capitalizzare, in modo che qualsiasi orientamento o decisione operativa soggiace a confronti comparativi con casi o circostanze analoghe.

Se ne deduce, quindi, che il metodo di stima, nella sostanza, è uno solo e che di diverso c'è soltanto la forma attraverso la quale esso si estrinseca.

Tutto ciò premesso, pare opportuno precisare che la cosiddetta "stima sintetica" non è affatto, un surrogato della "stima analitica", ne è meno affidabile di questa.
Nel risultato della stima, qualunque sia il metodo adottato, debbono trovare spazio e risonanza, infatti, tutte le cognizioni teorico-pratiche dell'estimatore, la sua esperienza ad individuare e cogliere gli orientamenti del mercato e le spinte che presiedono alla sua formazione ed evoluzione.

Con ciò si è inteso dimostrare che il giudizio di stima può essere, o meno, ancorato allo stato immanente di destinazione o di utilizzazione del bene, nel momento in cui ordinari motivi inducano a ritenere che tale stato sia più o meno consono alle proprie peculiari caratteristiche e soddisfi, in tale senso, le ordinarie aspettative od esigenze del mercato, o per meglio dire, degli ordinari operatori economici.

Coerentemente a quanto precede, ma prima di introdurre il procedimento estimativo, pare doveroso segnalare che la fonte principale della indagine economica svolta dal tecnico incaricato è rappresentata dalle risultanze delle medie e piccole operazioni immobiliari (in quanto le più ricorrenti), con il concorso di concreti elementi provenienti da operazioni o trattative inerenti importanti complessi edilizi al cui settore appartiene la maggior parte dei cespiti oggetto di questo elaborato peritale.

Si tenga conto, in proposito, che solo raramente, per non dire mai, il mercato immobiliare offre quotazioni unitarie che consentano di comporre opportune scale di merito tra beni immobili analoghi od analogabili, ed ancor meno riferite alle loro singole componenti.

E' compito demandato, quindi, alla maturità ed alla esperienza dell'estimatore, quello di recepire e derivare dai valori complessivi che offre il mercato, quei valori unitari attraverso i quali sarà possibile di rendere palese ed oggettivo il procedimento di stima instaurato ed in tal modo esplicitato.

E per finire, pare doveroso precisare ancora che le singole quotazioni o valori unitari di che trattasi, debbono essere intesi ed interpretati soltanto come mezzo esplicativo del procedimento di oggettivazione del giudizio di stima, che si estrinseca nella espressione conclusiva del "più probabile valore VENALE".

5.2 Metodologie estimative

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta. L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- L'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- L'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- L'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti al classico valore di capitalizzazione.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di un bene immobile sono sostanzialmente due tipi:

1. La metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni similari al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare, la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima e/o la conoscenza di prezzi desunti dai listini immobiliari, agenzie immobiliari e dall'Osservatorio Mercato Immobiliare.
La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici).

2. Le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e – secondo alcuni –di capitalizzazione) visti in

questo caso non come aspetti economici autonomi,ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.
In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

•Un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;

•Un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

L'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di tipologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e della finalità della valutazione.

I dati storici raccolti nonchè le indagini condotte presso primarie agenzie ed operatori del settore hanno permesso di reperire gli elementi di mercato riportati nelle tabelle che seguono, elementi relativi ad immobili con destinazione analoga.

Altro elemento, essenziale per dare completezza alla presente, è rappresentato dai Prezzi indicati dalla Commissione Provinciale (cosiddetti VAM).

I V.A.M., in relazione alle loro finalità intrinseche ed alle metodologie di rilevazione e aggiornamento, non sono in grado di potere esprimere con la stessa chiarezza dei correnti listini immobiliari, la variabilità dei valori agricoli ordinari effettivi essendo vincolati, per definizione intrinseca, ad esprimere un medesimo valore unitario per comune e qualità di coltura.
Come è ben facile immaginare un comune può essere composto di zone territoriali notevolmente disomogenee sotto il profilo orografico, che è uno dei parametri i più influenti sul valore. Inoltre analoga criticità si possono presentare in relazione all'inserimento in una medesima regione agraria di comuni non del tutto omogeni fra loro.
Di fatto, per i motivi sopra esposti il VAM di un Comune, per uno specifico terreno, può risultare o più alto o più basso del reale valore di mercato.
Per tale motivo i valori VAM sono stati rielaborati con metodologie empiriche, basate sulla conoscenza generale del mondo agricolo, ed estrapolati sull'universo dei beni.
Altresì, il maggior valore espresso dal terreno tiene comunque conto anche a quello relativo al suo "valore urbanistico" ovvero alla sua capacità edificatoria.

Valori riportati nelle tabelle che seguono.

5.3. Indagini specifiche di mercato

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo una ricerca di mercato su fonti dell'Agenzia del Territorio (OMI) in secondo luogo un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o

zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili ed in terzo luogo con i valori VAM.

L'analisi ha coperto un arco temporale di sei mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

Di seguito si riportano schematicamente le quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate relative al secondo semestre dell'anno 2017 per immobili a destinazione residenziale nella zona di Quattro Strade (zona più vicino) nonché una scheda con indicazione delle quotazioni medie dei prezzi del mercato di alloggi calcolate sulla base delle rilevazioni effettuate dalle varie agenzie di vendita e sui valori VAM.

5.4 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Provincia: RIETI **Comune:** RIETI **Fascia/zona:** Periferica/QUATTRO STRADE
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico **Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1200	L	3,9	5,3	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	1100	L	3,6	5	N
Box	NORMALE	450	650	L	2,3	3,2	N
Ville e Villini	NORMALE	1050	1500	L	4,4	6,2	N

Provincia: RIETI **Comune:** RIETI **Fascia/zona:** Periferica/QUATTRO STRADE
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico **Destinazione:** Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	480	650	L	2	2,5	N

5.5 Quotazioni immobiliari locali– Risultati estrapolati da pubblicità di agenzie-

Prezzo 65.000 € Comune Rieti (RI) Superficie 110 mq Rieti - Piana reatina (RI) Rudere 110 mq con 10.000 mt di terreno agricolo **N.1**	Rustico/casale in vendita via velinia, Rieti € 25.000 • Metri quadri:100 • Condizioni: da ristrutturare • Anno di costruzione:1967 Porzione di casale in pietra su due livelli, da ristrutturare completamente. **N.2**

Prezzo €.130.000 Comune: Rieti Superficie 90 mq Rieti -. Piana reatina (RI) casale in pietra, con annessi Casale semindipendente in pietra costruito nei primi del novecento, da ristrutturare. Situato nella piana reatina a 5 minuti da Rieti, si sviluppa su due livelli: piano terra. Adiacente allo stabile troviamo un ampia struttura adibita a rimessa con possibilità di modificarla come prolungamento del casale. Completano la proprietà un cortile, 2000 mq di terreno ed una porcilaia. **N. 3**	Prezzo 260.000 € Comune Rieti (RI) Superficie 360 mq Rieti località Prato Lungo via Cese piccola azienda di circa 4 Ha, completamente irrigabile con casa colonica per un totale di circa 100 mq al rustico in quanto è stato iniziata una prima fase di ristrutturazione consistente in rifacimento tetto sostituzione infissi esterni realizzazione di intercapedine interna per migliorare il contenimento energetico, oltre annessi agricoli (fienile, porcilaia, cantine, forno , concimaia e fontanile per un totale di Mq.360. **N.4**

5.6 Quotazioni Commissione Provinciale -VAM-

Valori Agricoli Medi della provincia -Annualità 2013-
Dati Pronunciamento Commissione Provinciale Regione Agraria N. 2

In sintesi:

- **seminativo Arborato = €. 11.800,00**
- **seminativo = €. 11.600,00**
- **seminativo Irriguo = €. 18.900,00**
- **seminativo Irriguo Arborato = €. 30.000,00**

6. SCOPO DELLA STIMA E METODOLOGIA USATA

Lo scopo della presente relazione di stima è identificare il più probabile valore Venale di terreni agricoli e fabbricato rurale a destinazione residenziale e agricola siti in frazione Chiesa Nuova, località Saletto.

Vista la destinazione dell'area prevista dal piano regolatore del Comune di Rieti, la destinazione dello stabile principale ivi realizzato (residenziale e non), vista la tipologia costruttiva dell'edificio (muratura) e di quella degli annessi, considerato che lo stabile e gli annessi sono in cattive condizioni, viste le dimensioni e la consistenza, la collocazione sul territorio comunale, la fase di stagnazione del mercato immobiliare relativo ad edifici aventi destinazione residenziale, vista l'epoca di costruzione degli stesssi, il tipo di impiantistica presente, le rifiniture, la ubicazione- giacitura-fertilità ed estensione dei terreni, si ritiene che il complesso immobiliare abbia un buon riscontro sul mercato.

Per la determinazione del valore venale dei beni si è scelto di utilizzare il metodo "sintetico comparativo" con l'applicazione del "Market Comparison Approach" oltre a suddividere il compendio di complessivi mq. 116.273 (MQ.113.338 terreni + mq. 408 fabbricati a terra + mq. 2.527 di corti) in tre lotti sia per un discorso economico favorevole al Comune che per avere un bacino di acquirenti maggiore. (vedere tavole disegni A3-A4)

7. DETERMINAZIONE PREZZI BASE CON IL METODO SINTETICO COMPARATIVO

In questo capitolo vengono riportati i valori di mercato base da prendere come riferimento ed attinenti quelli presenti nella zona e riferiti ai prezzi riscontrati presso le agenzie immobiliari e quelli dell'OMI, determinandone un prezzo base unitario mediante la media tra stabili che più si avvicinano alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene da stimare.

7.1 VALORE MEDIO DESUNTO DA RISCONTRI CON AGENZIE (FABBRICATI)

CESPITE DI RIFERIMENTO - IMMOBILE «N. 1 capitolo 5.5»

Comune: RIETI —

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup.	Coefficiente	Sup. comm.
Unità principale	110,00	100%	110,00
Logge, patii e porticati	0,00	35%	0,00
Mansarde non abitabili	0,00	35%	0,00
Superficie commerciale totale			**Mq. 110,00**

VALORI DI MERCATO RILEVATO		Valore/mq
Valore	€. 65.000,00:110	€ 590,91

CESPITE DI RIFERIMENTO- IMMOBILE «N. 2 capitolo 5.5»

Comune: RIETI

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup.	Coefficiente	Sup. comm.
Unità principale	100,00	100%	100,00
Logge, patii e porticati	0,00	35%	0,00
Mansarde non abitabili	0,00	35%	0,00
Superficie commerciale totale			**Mq. 100,00**

VALORI DI MERCATO RILEVATO		Valore/mq
Valore	€. 25.000,00:100	€ 250,00

CESPITE DI RIFERIMENTO- IMMOBILE «N.3 capitolo 5.5»

Comune: RIETI

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup.	Coefficiente	Sup. comm.
Unità principale	90,00	100%	90,00
Logge, patii e porticati	0,00	35%	0,00
Mansarde non abitabili	0,00	35%	0,00
Superficie commerciale totale			**mq 90,00**

VALORI DI MERCATO RILEVATO		Valore/mq
Valore	€. 130.000,00:90	€ 1.444,44

CESPITI DI RIFERIMENTO- IMMOBILE «N.4 capitolo 5.5»

Comune: RIETI -

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup.	Coefficiente	Sup. comm.
Unità principale	360,00	100%	360,00
Logge, patii e porticati	0,00	35%	0,00
Mansarde non abitabili	0,00	35%	0,00
Superficie commerciale totale			**Mq. 360,00**

VALORI DI MERCATO RILEVATO		Valore/mq
Valore	€. 260.000,00:360	€ 722,22

VALORE MEDIATO
Orbene, alla luce dei valori sopra determinati ed eliminando il valore n. 3 in quanto fuori mercato, si può affermare che i valori medi tra i tre beni presi come riferimento è pari a **€. 521,04** (590,91+250,00+722.22):3

7.2 VALORI RISONTRATI PRESSO L'OMI

FABBRICATI

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2017)	€ 750,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2017)	€ 1.100,00
Valore medio di mercato unitario al mq	**€ 925,00**

VALORE MEDIATO
Orbene, alla luce dei valori sopra determinati, si può affermare che il valore medio tra i valori rilevati presso l'OMI è pari a **€. 925,00**

7.3 VALORI TERRENI SECONDO VAM

VALORI DI MERCATO RILEVATI RIETI REGIONE AGRARIA N.2	Valore
seminativo Arborato	**= €. 11.800,00**
seminativo	**= €. 11.600,00**
seminativo Irriguo	**= €. 18.900,00**
seminativo Irriguo Arborato	**= €. 30.000,00**
Valore medio di mercato unitario al mq	**€ 18.075,00/HA**

VALORE MEDIATO
Orbene, alla luce dei valori sopra determinati, si può affermare che il valore medio tra i valori rilevati presso la Commissione Provinciale è pari a **€. 18.075,00 ettaro, che corrisponde ad un valore unitario al metroquadrato pari a circa €. 1,8075**

7.4 VALORE TOTALE MEDIO DI RIFERIMENTO

In base alle medie precedentemente determinate si può affermare che il prezzo medio dei fabbricati riscontrato nella zona e desunto dai valori rilevati presso le agenzie immobiliari e presso L'OMI si attesta intorno ad €. 723,02 e per i terreni ad €. 1,8075/mq.

8. PARTE III –VALUTAZIONE-

8.1 BENE OGGETTO DELLA PRESENTE

Desunto il valore medio riscontrato in zona, si illustrerà in questo capitolo, il valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione, con le dovute aggiunte e detrazioni, mediante i coefficienti di differenziazione applicati in

ordine alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stabile e allo scopo della stima.
Immobili suddivisi in tre lotti come meglio riportati nelle planimetrie allegati A3-A4-A5.

8.2 STIMA SINTETICO-COMPARATIVA TERRENI AGRICOLI IMMOBILI FOGLIO 39 P.LLA 67/a-25 -LOTTO –1-

Comune: RIETI –Frazione CHIESA NUOVA, Località "SALETTO"

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup.	Coefficiente	Sup. comm.
Unità principale	78.768,0(	100%	78.768
Garage-cantine-magazzini	0,00	50%	0,00
Rimesse-forno-magazzini esterni	0,00	20%	0,00
Balconi-terrazzi	0,00	25%	0,00
Corte di pertinenza	0,00	5%	0,00
Superficie commerciale totale in c.t.			**mq 78.768**

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
FERTILITA' –ottima-	1,10
QUALITÁ – buono-	1,05
ACCESSIBBILITA'-ottima-	1,10
ESPOSIZIONE GIACITURA – buona	1,05
IRRIGAZIONE	1,10
Coefficiente globale	**1,47**

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore medio Commissione Provinciale VAM	€ 1,8075
Valore medio di mercato unitario al mq	**€ 1,8075**
VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	**€ 2,66**

Valore di mercato: €. 209.522,88 = €.1.8075 x 1,47xmq 78.768

VALORE DEI TERRENI –LOTTO N. 1-

€ 209.522,88 **(in c.t. €. 210.000,00)** ***(euroduecentodieci /00)***

(vedere planimetria allegato –A3-A4-)

8.3 STIMA SINTETICO-COMPARATIVA TERRENI AGRICOLI *IMMOBILI FOGLIO 39, MAPPALE 165-166-164-162-161-163* -LOTTO –2-

Comune: RIETI –Frazione CHIESA NUOVA, Località "SALETTO"

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup.	Coefficiente	Sup. comm.
Unità principale (p.t. e p.1.)	34.570,00	100%	34.570,00
Garage-cantine-magazzini	0,00	50%	0,00
Rimesse-forno-magazzini esterni	0,00	20%	0,00
Balconi-terrazzi	0,00	25%	0,00
Corte di pertinenza	0,00	5%	0,00
Superficie commerciale totale in c.t.			**mq 34.570**

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
FERTILITA' –ottima-	1,10
QUALITÁ – buono-	1,10
ACCESSIBBILITA'-buona-	1,10
ESPOSIZIONE - buona	1,05
Irrigazione –buona-	**1.20**
Coefficiente globale	**1,67706**

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore medio Commissione Provinciale VAM	€ 1,8075
Valore medio di mercato unitario al mq	**€ 1,8075**

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 3,0313

Valore di mercato: €. 104.791,55 = €.1.8075x1,67706xmq. 34.570

VALORE DEI TERRENI **LOTTO N. 2**

€. 104.791,55 **(in c.t. €. 105.000,00)** ***(eurocentocinque/00)***

(vedere planimetria allegato –A3-A4-)

8.4 STIMA SINTETICO-COMPARATIVA IMMOBILE FOGLIO 39 P.LLA 16-27-65-129 e 67/b FABBRICATO RURALE, ANNESSI E CORTE –LOTTO -3-

Comune: RIETI –Frazione CHIESA NUOVA, Località "SALETTO"

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup.	Coefficiente	Sup. comm.
Unità principale (p.1.)	175,00	100%	175,00
Unità Principale p.t. (mag.stalla-cantine)	175,00	50%	87,50
Fienile-Garage-Trasanna	61,63	20%	12,33
Stalla-Mag.Rimessa-Forno	157,50	25%	39,37
Corte di pertinenza	2527,00	2%	50,54
Superficie commerciale totale in c.t.			**Mq. 364,74**

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA – civile abitazione	1,00
QUALITÁ DELL'EDIFICIO – discreto-	0,90
VETUSTÁ - oltre 50 anni-	0,70
ESPOSIZIONE - Vedute panoramiche	1,00
Coefficiente globale	**0,6300**

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore medio agenzie immobiliari	€ 521,04
Valore medio OMI	€ 925,00
Valore medio di mercato unitario al mq	**€ 723,02**

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 455,50

Valore di mercato: €. 166.139,07 = €.723,02 x 0,63xmq 364,74

VALORE DEL CASALE CON ANNESSI E CORTE, COSI' COME OGGI TROVANSI
€ 166.139,07 (in c.t. €. 166.500,00)
(euro centosessantaseicinquecento/00)

(vedere planimetria allegato –A3-A4-)

9. RIEPILOGO VALORI

Il sottoscritto Dott. Giovanni Renzi, Istruttore Direttivo del comune di Rieti presso l'Ufficio Patrimonio, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare, esprime il seguente giudizio di stima riferito all'attualità:

a) VALORE TERRENI €. 210.000,00
(LOTTO –1- nella planimetria allegata sotto la lettera A3-A4)
b) VALORE TERRENI €. 105.000,00
(LOTTO –2- nella planimetria allegata sotto la lettera A3-A4)
c) VALORE VENALE FABBRICATO RURALE
CON ANNESSI E CORTE= €. 166.500,00
(LOTTO –3- nella planimetria allegata sotto la lettera A3-A4-A5)

In considerazione di tutto quanto sopra esposto il valore VENALE del compendio oggetto di alienazione è pari ad un totale di €. 481.500,00.

Gli immobili di cui sopra saranno venduti a corpo e non a misura, allo stesso titolo, con i medesimi oneri e nello stato e forma con la quale il bene è posseduto e goduto dal Comune, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, pertinenze e accessioni manifeste e non manifeste nonché fermo restando quanto disposto dall'art. 38 (diritto di prelazione) della L. 27 luglio 1978, n. 392 e dagli artt. 12 (verifica interesse culturale), 59 (denuncia di trasferimento) 60 (acquisto in via di prelazione), 61 (condizioni della prelazione) e 62 (procedimento per la prelazione) del D. Lgs. n. 42 del 22/01/2004 e così come spetta al Comune in forza dei titoli e del possesso.

10. CONSIDERAZIONI FINALI

Da notare che, l'attribuzione del valore ad un immobile si incentra in un dato di previsione; invero, il "valore di stima" non è, come avviene per il "prezzo", un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali, che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.
La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica quindi l'entità che l'estimatore presume possa realizzarsi con maggiore probabilità in funzione dell'aspetto economico del "valore di mercato". Il valore sopra determinato si basa anche in relazione allo scopo

della stessa che, in questo caso, viene redatta in previsione della vendita a terzi di tre lotti, trovando buona appetibilità in ambito agricolo e residenziale.

Stabilito quindi che, il risultato della elaborazione estimale deve essere il più probabile prezzo di mercato, e cioè quello che, tra tutti i valori possibili, ha maggiore probabilità di verificarsi e che coincide normalmente (ma non sempre) con il dato medio attribuibile da diversi periti allo stesso bene, si può affermare che saranno comunque da considerare accettabili anche valori diversi, purché compresi nell'ambito della tolleranza estimale (10%).

Tanto doveva il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Rieti,

IL TECNICO
Istruttore Direttivo Tecnico
Dott. Giovanni Renzi

ALLEGATI

A.1 – Visure catastali
A.2 – estratto di mappa
A.3 – Particolare ubicativo lotti
A.4 – Particolare ubicativo lotti
A.5 – Particolare ubicativo Fabbricati

LA GIUNTA COMUNALE

ESAMINATA la sopra riportata proposta di deliberazione formulata dal Dirigente del settore;

VISTO l'art.48 del T.U.E.L. n. 267 del 18/08/2000 e s.m.i.

VISTI i pareri favorevoli di cui all'art. 49 comma 1 D.Lgs. n. 267/2000 che si allegano alla presente a formarne parte integrante e sostanziale;

Con voti favorevoli, legalmente espressi

D E L I B E R A

1. di prendere atto della proposta di deliberazione, di cui all'oggetto in premessa richiamato, approvandola integralmente;

2. di dare atto che della presente deliberazione sarà data comunicazione ai Capigruppo, ai sensi dell'art. 125 del T.U.E.L. n. 267 del 18/08/2000 e s.m.i.

LA GIUNTA COMUNALE

In considerazione dell'urgenza che riveste l'adempimento, con voti favorevoli unanimi, legalmente espressi

D E L I B E R A

Di rendere il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U.E.L. n. 267 del 18/08/2000 e s.m.i.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

SETTORE III - Patrimonio

IL DIRIGENTE

Sulla presente proposta di deliberazione avente ad oggetto

valorizzazioni immobiliari. Approvazione esperimento di gara, riduzione prezzo ed approvazione perizie di stima

"si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D. Lgs 267/2000 parere FAVOREVOLE di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa";

MOTIVAZIONE DEL PARERE

Comune di Rieti, lì 26/09/2018

Il Dirigente del Settore
Dott.ssa Grazia Marcucci

Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: MARCUCCI GRAZIA
CODICE FISCALE: TINIT-MRCGRZ75L56H926O
DATA FIRMA: 02/10/2018 14:54:22
IMPRONTA: 383739633937643137376333633262366266623837396230336137303366376464613163313736 63

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

SETTORE: ***FINANZIARIO***

DIRIGENTE

Sulla presente proposta di deliberazione avente ad oggetto

valorizzazioni immobiliari. Approvazione esperimento di gara, riduzione prezzo ed approvazione perizie di stima

- ✓ **PARERE DOVUTO:**

1. **PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE:**

"Sulla presente proposta di deliberazione si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D. Lgs. 267/2000, parere FAVOREVOLE di regolarità contabile".

MOTIVAZIONE DEL PARERE

Comune di Rieti, lì 26/09/2018

Il Responsabile del Settore Finanze e patrimonio

Dott.ssa Grazia Marcucci

Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: MARCUCCI GRAZIA
CODICE FISCALE: TINIT-MRCGRZ75L56H926O
DATA FIRMA: 02/10/2018 14:56:47
IMPRONTA: 383739633937643137376333633262366266623837396230336137303366376464613163313736 63

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

Il Sindaco
f.to Antonio Cicchetti

Il Vice Segretario Generale
f.to Claudia GIAMMARCHI

REFERTO DI PUBBLICAZIONE E COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO
(Artt. 124 e 125 del T.U.E.L. 18/08/20000 n. 267)

Si certifica che questa deliberazione, ai sensi dell'art 32 della Legge 18/06/2009 n.69, in data odierna viene pubblicata all'Albo Pretorio on line dal giorno 15/10/2018, per 15 giorni consecutivi.
Si dà atto che la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 125 del T.U.E.L. 18/08/2000 n. 267 viene trasmessa in elenco ai Capigruppo Consiliari.

Rieti 15/10/2018

L'addetto di segreteria
f.to (Graziella Principessa)

Per copia conforme all'originale

Rieti 15/10/2018

L' addetto di Segreteria
(Graziella Principessa)

Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: PRINCIPESSA GRAZIELLA
CODICE FISCALE: IT:PRNGZL57T64G764L
DATA FIRMA: 15/10/2018 10:44:17
IMPRONTA: 3566323137363936626631356234346637626139613139396132623136383463366161303931373 5