

AVVISO VENDITA LOTTO IMMOBILIARE

*(art. 10, comma 3 del Regolamento regionale del 4 aprile 2012, n. 5 e ss.mm.ii.)
approvato con D.D. G01053/2021)*

Manifestazione di interesse all'acquisto del lotto immobiliare della Regione Lazio, sito in Rieti, loc.tà Acquamartina, costituito da n. 1 fabbricato (foglio 45, p.lla 66) e da terreni agricoli (foglio 45 particelle 59, 60, 61, 65, 68 e 93).

Il presente avviso consegue alla manifestazione d'interesse pervenuta alla Regione Lazio con il prot. n. 185464/2020, per l'acquisto del lotto immobiliare sotto descritto ed è finalizzato all'espletamento di una eventuale procedura negoziata, ai sensi dall'art. 10 comma 3, del regolamento regionale 04 aprile 2012, n. 5 e ss.mm.ii., tra tutti coloro che intendano manifestare analogo interesse all'acquisto del medesimo lotto, con le modalità di seguito rappresentate.

1. DESCRIZIONE DEL LOTTO IMMOBILIARE

Il lotto immobiliare in argomento è costituito dai beni immobili di seguito elencati e dettagliatamente descritti nell'allegata perizia di stima del valore di mercato dei medesimi:

Foglio	Particella	Qualità	Superficie mq
45	59	Seminativo	23.170,00
45	60 AA	Seminativo	5.851,00
45	60 AB	Pascolo Arb.	19.946,00
45	60 AC	Prato	10.983,00
45	61 AA	Prato	5.000,00
45	61 AB	Uliveto	4.690,00
45	68	Bosco Ceduo	450,00
45	65	Seminativo	840,00
45	93	Pascolo Arb.	9.300,00
		TOTALE	80.230,00



Detti beni immobili sono pervenuti in proprietà alla Regione Lazio dalla disciolta Comunione delle Asl del Lazio, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dalla legge regionale 11 agosto 2008, n. 14, che all'art. 1, commi da 5 a 10, disciplina la valorizzazione dei beni immobili appartenuti agli *ex* Enti Ospedalieri ed in particolare il loro passaggio in proprietà alla Regione Lazio; la stessa Regione Lazio, con verbale in data 30.12.2016, è stata immessa nel possesso degli stessi beni dal Comune di Rieti.

I medesimi sono ricompresi nell'elenco degli immobili oggetto di dismissione di cui all'art. 58, comma 1, del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con legge 6 agosto 2008, n. 133, in quanto iscritti alla categoria "patrimonio disponibile" nell'inventario dei beni immobili della Regione Lazio, come da ultimo approvato con la dgr 1059/2020 (Libro 15);

Alla vendita degli stessi, pertanto, si applicano le norme in tema di proprietà e trascrizione e quelle in materia edilizia e urbanistica, disposte in favore degli Enti pubblici e territoriali esclusivamente nei casi di dismissione dal citato art. 58, l. n. 133/2008.

2. VALORE STIMATO:

Il prezzo a base dell'eventuale asta, determinato ai sensi dell'art. 5 del citato r. r. n. 5/2012 è pari ad euro **103.053,49**.

3. MODALITA' PER LA MANIFESTAZIONE DELL'INTERESSE

Chiunque fosse interessato all'acquisto e intenda essere invitato a presentare offerta, dovrà inviare una propria manifestazione di interesse alla Regione Lazio, all'indirizzo pec: politichevalorizzazione@regione.lazio.legalmail.it **entro e non oltre il giorno 03 marzo 2021**, utilizzando il **modello A_All.1**, allegato al presente Avviso.

La manifestazione di interesse comprende la dichiarazione, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del d.p.r. n. 445/2000, di non trovarsi nell'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione di cui all'art. 32-*quater* del c.p.”.

Nella manifestazione di interesse dovranno essere indicati eventuali **diritti di prelazione/opzione all'acquisto** da parte del richiedente, specificando il relativo riferimento di legge.

Ai fini della partecipazione alla procedura negoziata, si rende noto che, ai sensi dell'art.10 del vigente r. r. n. 5/2012:

- a) trascorso il termine indicato al punto 3 del presente avviso, senza che siano intervenute ulteriori manifestazioni di interesse, l'alienazione sarà negoziata con il richiedente iniziale, ponendo a base della procedura il prezzo di stima di cui al punto 2.
- b) Qualora pervengano altre richieste di partecipazione verrà espletata una procedura concorrenziale fra tutti coloro che hanno manifestato interesse all'acquisto, ponendo a base d'asta il medesimo prezzo di stima.

4. SVOLGIMENTO DELL'EVENTUALE FASE CONCORRENZIALE

Ai sensi di quanto stabilito dal citato art. 10, comma 3 del r.r. n. 5/2012 qualora pervengano altre manifestazioni d'interesse verrà espletata una procedura concorrenziale in seduta pubblica fra tutti coloro che hanno manifestato interesse all'acquisto dell'immobile i quali verranno invitati a presentare un'offerta a rialzo sul prezzo a base d'asta.

A garanzia dell'offerta si dovrà provvedere alla costituzione di una cauzione provvisoria, pari al 10% del prezzo a base d'asta, pari ad euro **10.305,35** (*diecimilatrecentocinque/35*), a mezzo di assegno circolare emesso da istituto bancario (o equivalente assegno postale), intestato a Regione Lazio, che:

- 1) in caso di aggiudicazione, sarà trattenuto dalla scrivente Direzione quale anticipo del prezzo, ovvero sarà escusso a titolo di caparra confirmatoria nel caso di mancata compravendita per cause riconducibili all'acquirente;
- 2) verrà restituito lo stesso giorno in cui verrà espletata la seduta pubblica, *brevi manu*, ai non aggiudicatari in assenza dei quali l'assegno rimarrà depositato in Regione sino alla restituzione in via diretta all'avente diritto.

5. ALTRE INFORMAZIONI

La Regione Lazio si riserva comunque, in ogni momento della procedura e fino alla stipula del contratto, la facoltà di sospendere e/o non dare ulteriore corso alla vendita, a proprio insindacabile giudizio, senza che gli interessati possano avanzare alcun diritto all'acquisto.

In caso di successivo perfezionamento della compravendita si specifica, sin d'ora, quanto segue:

- a) la vendita sarà effettuata a corpo e non a misura;
- b) i beni saranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trovano o si troveranno al momento del rogito notarile;
- c) ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dell'art. 58, comma 9, del citato d.l. n. 112/2008, e dell'art. 3, comma 18, del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con legge 23 novembre 2001, n. 410, la Regione è altresì "esonerata dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistico-edilizia e fiscale, nonché dalle dichiarazioni di conformità catastale previste dall'articolo 19, commi 14 e 15, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito con modificazioni dalla legge 30 luglio 2010, n. 122";
- d) qualora richiesto dal Notaio al momento del rogito o in un momento successivo, sarà onere e responsabilità dell'acquirente produrre le necessarie documentazioni e attestazioni di conformità edilizia, urbanistica e catastale;
- e) è a carico dell'acquirente, ove necessaria, la produzione dell'attestato di prestazione energetica, da allegare all'atto ai sensi dell'art. 6, comma 3, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e ss. mm. e ii.;

- f) sono a carico dell'acquirente tutti gli adempimenti di natura edilizia, urbanistica e catastale eventualmente propedeutici alla stipula dell'Atto notarile di compravendita, nonché i conseguenti oneri tributari e fiscali, nessuno escluso;
- g) il contratto di compravendita sarà rogato da un Notaio incaricato dall'acquirente. Tenendo conto che la Regione ha sottoscritto una Convenzione con il Consiglio Nazionale del Notariato per l'assistenza nelle procedure di alienazione del proprio patrimonio immobiliare, l'acquirente ha la facoltà di avvalersi di uno dei Notai che saranno indicati dal Consiglio stesso, oppure individuare un proprio Notaio di fiducia;
- h) l'indicazione del Notaio incaricato dovrà pervenire almeno 60 giorni prima del rogito, al fine di consentire alla scrivente Direzione di adottare la prescritta determinazione a contrarre sulla base dello schema dell'atto anticipato dal Notaio stesso;
- i) la sottoscrizione dell'atto dinanzi al Notaio incaricato dovrà avvenire, in ogni caso, presso gli uffici di quest'Amministrazione, siti in via R. R. Garibaldi 7 - Roma, nel giorno e nell'ora da concordarsi almeno quindici giorni prima della data di stipula.

Si informa che il **Responsabile del procedimento** di cui al presente Avviso è stato individuato nel funzionario dipendente dell'Amministrazione regionale:

Federico De Angelis - e-mail: federicodeangelis@regione.lazio.it - tel: 06 51685401-5006.

Si rammenta che l'art. 76 del DPR n. 445 del 28.12.2000 prevede che chiunque rilasci dichiarazioni mendaci è punito ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia.

I dati personali saranno trattati in conformità alle disposizioni del d.lgs 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali" e ss.mm.ii., e del regolamento UE n. 679/2016 del Parlamento europeo e del Consiglio, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento e alla libera circolazione dei dati personali. A tal fine si rimanda al **Modello B_All. 1** che l'interessato dovrà sottoscrivere e trasmettere unitamente al citato Modello A_All.1.

Il Direttore
(Marco Marafini)



REGIONE
LAZIO

POLITICHE DI VALORIZZAZIONE DEI BENI
DEMANIALI E PATRIMONIALI

COMUNE DI RIETI (RI)

TERRENI E FABBRICATO IN RIETI LOCALITA' "ACQUAMARTINA"
IN CATASTO AL FOGLIO 45 NN. 59-60-61-65-68-93 e 66 (Fabbricato)

STIMA VALORE



I REDATTORI

Geom. RINALDI Mario

Geom. TEMPERANZA Nellino

Geom. FALCONI Luciano

Area POLITICHE DI VALORIZZAZIONE
DEI BENI DEMANIALI E PATRIMONIALI
Il Dirigente

Arch. Carlo Abbruzzese

La richiesta di acquisto dei terreni e del fabbricato di proprietà regionale siti in Rieti loc. Acquamartina è stata inoltrata dal sig. Gunnella Francesco in qualità di giovane IAP (Imprenditore Agricolo Professionale) ed è stata protocollata nel Registro Ufficiale regionale con il n. I018546.... La richiesta riguarda alcuni beni agricoli già appartenuti alla disciolta comunione delle AA.SS.LL. del Lazio, rientrati nella disponibilità della Regione il 30/12/2016.

La stima dell'intero compendio immobiliare viene eseguita in due fasi, una riguardante i terreni e l'altra il fabbricato con l'annessa corte.

INTERO COMPENDIO:

FOGLIO 45 PARTICELLE 59-60-61-68-65-93-66 (Fabbricato)



A) STIMA TERRENI

Detti beni risultano iscritti nel vigente inventario dei beni patrimoniali tra quelli disponibili (vedasi tabella allegata).

Il compendio richiesto in alienazione ed oggetto della presente richiesta è il seguente:

Foglio	Particella	Qualità	Superficie mq
45	59	Seminativo	23.170,00
45	60 AA	Seminativo	5.851,00
45	60 AB	Pascolo Arb.	19.946,00
45	60 AC	Prato	10.983,00
45	61 AA	Prato	5.000,00
45	61 AB	Uliveto	4.690,00
45	68	Bosco Ceduo	450,00
45	65	Seminativo	840,00
45	93	Pascolo Arb.	9.300,00
		TOTALE	80.230,00

VALUTAZIONE DEI TERRENI AGRICOLI

La valutazione fondiaria delle particelle interessate avverrà con:

- 1) l'utilizzo dei dati agricoli desunti da due diverse banche dati (V.A.M. e C.R.E.A.) mediati tra loro;
- 2) Valore di trasformazione parziale con i criteri disciplinati dalle Legge Regionale 38/99 art. 54 e seguenti, presupponendo la redazione di un PUA (Piano di Utilizzazione Aziendale), ai sensi dell'art. 57 bis, da parte del richiedente.

PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE FONDIARIA PER ETTARO DI CULTURA

La superficie complessiva del compendio agricolo e quella evidenziata nella tabella di cui sopra ed è pari a mq 80.230,00 e riepilogando le suddette superfici per singola coltura si ha:

RIEPILOGO SUPERFICI PER SINGOLA CULTURA

SUPERFICI AGRICOLE PER SINGOLA CULTURA mq				
Seminativo	Pasc. Arb.	Prato	Uliveto	Bosco
29.861,00	29.246,00	15.583,00	4.690,00	450,00

METODOLOGIA DI STIMA (TERRENI AGRICOLI)

REPERIMENTO DATI ECONOMICI DI VALUTAZIONE FONDIARIA FONTI: **AGENZIA DEL TERRITORIO** - "VALORI AGRICOLI MEDI", Anno 2013 (va precisato che visivamente i terreni o fondi in questione in località Acquamartina appaiono largamente incolti e da dissodare e da anni, in particolare, i seminativi, non SEMBRANO assoggettati ad avvicendamento colturale quinquennale, così come confermato anche dal verbale redatto da Lazio Crea a seguito del sopralluogo effettuato)

Dato l'ormai remoto aggiornamento dei valori agricoli medi, che per la regione agraria n. 2 è fermo al 2013, è plausibile procedere all'utilizzo del valore "Incolto produttivo" da mediare con l'ultima classe colturale presente nella banca dati dell'Agenzia del territorio.

VALORI AGRICOLI MEDI "V.A.M." anno 2013

REGIONE AGRARIA N°: 2				
MONTEPIANO E MEDIA VALLE DEL VELINO				
Comuni di: ANTRODOCO, BORGO VELINO, CANTALICE, CASTEL SANT ANGELO, CITTADUCALE, COLLI SUL VELINO, CONTIGLIANO, COTTANELLO, GRECCIO, LABRO, MICIGLIANO, MONTENERO SABINO, MONTE S GIOVANNI SABINA, MORRO REATINO, POGGIO BUSTONE, RIETI, RIVODUTRI				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	4200,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	6200,00			
CASTAGNETO DA FRUTTO	9500,00			
GIARDINI	7200,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	2100,00			
ORTO	52700,00			
ORTO IRRIGUO	76600,00			
PASCOLO	2700,00			
PASCOLO ARBORATO	3500,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	1900,00			
PRATO	6700,00			
PRATO ARBORATO				
PRATO IRRIGUO				
PRATO IRRIGUO ARBORATO				
QUERCETO	4700,00			
SEMINATIVO	11600,00	SI		
SEMINATIVO ARBORATO	11800,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	18900,00			
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	30000,00			
ULIVETO	13500,00	SI	SI	
VIGNETO	15700,00			

VALUTAZIONE MERAMENTE AGRICOLA DEI TERRENI DI CHE TRATTASI SUDDIVISA PER TIPOLOGIA DI DATI ECONOMICI

VALUTAZIONE FONDIARIA MEDIANTE APPLICAZIONE DEI V.A.M. DELLA PROVINCIA DI RIETI						
Qualità	Foglio	Particelle	Superficie mq	VAM Intero	VAM mediato	Valore €
Seminativo	45	59	29021,00		0,685 €	19.879,39
		60 AA				
		65	840,00	1,16 €		974,40
Pascolo Arb.	45	60 AB	29246,00		0,28 €	8.188,88
		93				
Prato	45	60 AC	15983,00		0,44 €	7.032,52
		61 AA				
Uliveto	45	61 AB	4690,00		0,78 €	3.658,20
Bosco	45	68	450,00		0,32 €	141,75
A detrarre per il PUA			10000,00	0,21 €		-2100,00
					TOTALE	37.775,14

PROPOSTA DI VALUTAZIONE CON VALORE DI TRASFORMAZIONE IN ZONA AGRICOLA ART.54 E SS LR 38/99

ANALISI URBANISTICA

Come già specificato in precedenza, i terreni hanno una destinazione meramente agricola e per effetto del PRG vigente del comune di Rieti ricadono in **ZONA Agricola E2 con una unità aziendali minima/lotto minimo di mq 50.000,00; un indice di utilizzazione territoriale per le residenze pari a 0,004mq/mq con un massimo realizzabile non superiore a mq 200.00 ed una H max di ml 7,50; una superficie lorda per gli annessi agricoli pari a mq 100/ha con un massimo comunque realizzabile di mq 600,00.**

La L.R.38/99, norma sul "governo del territorio regionale" che disciplina anche l'utilizzo dei terreni agricoli vieta ogni attività comportante trasformazioni del suolo per finalità diverse da quelle legate allo svolgimento delle attività esclusivamente agricole, essa pone una unità aziendale minima di 10.000 mq ed un lotto minimo di mq 30.000. L'indice di utilizzazione territoriale relativo agli annessi agricoli stamponati è pari a 0,002 mq/mq con utilizzazione dell'intero compendio e una H max di 7,50 ml; L'indice di utilizzazione territoriale per gli annessi agricoli strumentali all'azienda è pari a 0,004 mq/mq con utilizzazione dell'intero compendio e una H max di 7,50 ml; L'indice di utilizzazione territoriale per le abitazioni rurali è pari a 0,01 mq/mq con un massimo comunque di mq 300,00 a prescindere dalla maggiore estensione del lotto agricolo.

La norma prevede l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, pertanto si prende in considerazione il complesso agricolo costituito da tutte le particelle di terreno precedentemente indicate per un totale di mq 80.230,00 ed il fabbricato da ristrutturare. La nuova edificazione in detta zona agricola è consentita soltanto se necessaria per l'esercizio delle attività di cui all'articolo 54, comma 2, nel rispetto di quanto previsto dagli articoli 55, 57 e 57 bis della legge regionale 38/99.

Gli interventi di realizzazione di strutture edilizie a servizio delle attività agricole sono consentiti esclusivamente ai coltivatori diretti, agli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 c.c., 1957, n. 1047 e agli imprenditori agricoli professionali (IAP), singoli o associati a condizione che l'azienda agricola sia in possesso dei seguenti requisiti:

- titolarità delle superfici e degli edifici aziendali in proprietà o in affitto ai sensi della vigente normativa
- possesso dei requisiti giuridico amministrativi e del fascicolo aziendale ai sensi della vigente normativa di settore.

A fini della parziale trasformabilità va precisato che l'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10.000 metri quadri. Nel nostro caso non essendo specificata in sede di domanda l'entità dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in **30.000** metri quadri.

Nel caso in questione l'intero compendio come in precedenza computato è pari a mq. **80.230,00** formato da particelle contigue e non interrotte sia da fossi sia da strade anche se interpoderali, esso è di gran lunga più vasto della superficie minima richiesta di mq 30.000,00.

Detta superficie è funzionale alla realizzazione di qualsiasi programma di miglioramento aziendale è pertanto definibile "superficie aziendale asservita".

Essa non è inferiore a quella superficie in grado di generare il previsto indice fondiario utilizzabile.

I manufatti presenti all'interno dell'azienda agricola sono denominati fabbricati aziendali. Costituiscono i fabbricati aziendali le strutture adibite a scopo abitativo denominate abitazioni rurali e gli annessi agricoli strumentali alla lavorazione dei fondi e all'esercizio delle attività agricole.

APPLICAZIONE INDICI DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE

ANNESI AGRICOLI

1) annessi agricoli stamponati: strutture completamente aperte su tutti i lati ovvero aperte su un unico lato nel caso in cui gli altri lati siano tamponati, senza utilizzo di finestrate, sino ad un terzo dell'altezza massima del fabbricato calcolata dal piano di campagna fino alla gronda. Gli annessi agricoli stamponati, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, possono essere realizzati su un lotto minimo non inferiore a 30.000 metri quadrati, con un rapporto di 0,002 metri quadrati per metro quadrato di terreno ed una altezza massima di 7,5 metri, non avendo un massimo realizzabile è possibile utilizzare per il loro computo l'intero compendio oggetto di alienazione come da calcolo che segue:

mq 80.230,00 x 0,002 mq/mq = **mq 160,00 superf. annessi agricoli stamponati realizzabile**

2) **Gli annessi agricoli strumentali** e produttivi , ovvero manufatti realizzati e utilizzati esclusivamente per il soddisfacimento di specifiche necessità tecniche dell'azienda, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, possono essere realizzati su un lotto minimo non inferiore a 30.000 metri quadri e non devono superare il rapporto di 0,004 metri quadrati per metro quadrato di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto. I comuni, nei propri strumenti urbanistici, possono prevedere per la nuova edificazione di annessi agricoli stamponati un'altezza fino a 7,50 metri lineari, anche con una diversa tipologia di copertura dei manufatti. :

mq $80.230,00 \times 0,004/\text{mq}/\text{mq} = \text{mq } 320,00$ **superf. annessi agricoli strumentali realizzabile**

Si è preso a riferimento la normativa sulle zone agricole di cui alla LR 38/99 in quanto, nel caso degli annessi agricoli, è più restrittiva della relativa norma di PRG che prevede la realizzazione di mq 100/ha per un max che non deve comunque superare 600mq realizzabili complessivamente, come si evince dal confronto che segue:

- 1) Annessi agricoli stamponati mq 160,00 max realizzabili
- 2) Annessi agricoli strumentali mq 320,00 max realizzabili

TOTALE **mq 480,00 max realizzabili (LR 38/99)**

Mq 480,00 < mq 600,00 (realizzabili con le NTA di PRG Vigente)

ABITAZIONI RESIDENZIALI

Non viene preso in considerazione l'indice di utilizzazione territoriale previsto per le residenze in quanto nel compendio in questione oggetto di eventuale alienazione è presente un manufatto di tipo abitativo, bisognevole comunque di ristrutturazione, parte integrante della presente stima.

QUADRO RIEPILOGATIVO DELLE SUPERFICI EDIFICATE REALIZZABILI

- **Sup. Lorda annessi agricoli strumentali (Magazzini, ricovero mezzi e attrezzi agricoli ecc).....mq 320,00;**
- **Sup. Lorda annessi agricoli stamponati (capannoni aperti per rimessaggio fieno, foraggi ecc.).....mq 160,00;**

Per stabilire il più probabile valore di mercato del bene si procede alla stima per trasformazione, **ipotizzando** l'utilizzazione del bene stesso da parte di un imprenditore agricolo a titolo principale facendo riferimento alla L.R. 38/99 ed in presenza di un PUA (Programma di utilizzazione aziendale) prevedendo la demolizione dei fabbricati esistenti e la successiva ricostruzione secondo gli standard dettati dalla suddetta legge che stabilisce una superficie minima di mq 30.000,00 per ogni una unità aziendale minima (art. 55 comma 5).

Per quanto sopra i manufatti che si possono realizzare potranno avere una superficie massima di mq 320 per annessi agricoli e mq 160 per strutture prive di tamponatura.

Si procede con la stima tramite l'applicazione del valore di trasformazione.

Il valore dell'edificio è la sintesi del contributo recato da due fattori produttivi: suolo più costruzione.

L'incidenza area sul valore dell'edificio rappresenta la quota del valore del prodotto edilizio finito che può essere attribuita al fattore produttivo "suolo".

Il ricorso alla "incidenza area" consente quindi di esprimere il giudizio di stima sul valore dei terreni edificabili al netto di tutti gli altri fattori produttivi impiegati nel processo di trasformazione urbanistica, fra cui il contributo di costruzione, gli interessi passivi, il profitto del promotore ecc. L'applicazione del valore di trasformazione è dettato dalla formula:

$$V_{tr} = (V_{mp} - K_{tr}) / (1+r)^n$$

OMI PRODUTTIVA

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2							
Provincia: RIETI							
Comune: RIETI							
Fascia/zona: Extraurbana/ AGRICOLA - SEZIONE RIETI							
Codice zona: R1							
Microzona: 0							
Tipologia prevalente: Non presente							
Destinazione:							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	290	450	L	1,5	2,1	N

- 1) **Vmp**: Il Vmp rappresenta il valore finale del prodotto edilizio in seguito all'operazione di trasformazione ricavandolo applicando alla superficie costruibile il valore di mercato al mq desunto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari
- 2) **Ktr**: Il Ktr rappresenta i costi che dovranno essere sostenuti per effettuare la trasformazione, che nel caso preso in considerazione, sono:
 - a) Costo di costruzione (Kc)
 - b) Contributo di costruzione (Cc)
 - c) Spese tecniche (St)
 - d) Interessi passivi (Of)
 - e) Profitto del promotore (P)
- 3) **r** – saggio di attualizzazione pari al 5%;
- 4) **n** – si ipotizzano 5 anni per realizzare l'opere (esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, ottenimento del Permesso di Costruire, costruzione degli edifici ecc.)

CONTEGGI:

CALCOLO VALORE DI MERCATO (Vmp)			
Manufatto	Superficie realizzabile €/mq	Valore di mercato	Vmp
Annessi agricoli	320	370,00 €	118.400,00 €
Strutture stamponate	160	200,00 €	32.000,00 €
		TOTALE Vmp	150.400,00 €
Vengono presi a riferimento i valori OMI medi			
CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE			
Kc	Costo di costruzione degli annessi agricoli e delle strutture stamponate		80.000,00 €
Cc	Contributo di costruzione		Esente
St	Spese tecniche		10.000,00 €
Of	Interessi passivi		4.000,00 €
P	Utile del promotore		20.000,00 €
		TOTALE	114.000,00 €
CALCOLO VALORE DI TRASFORMAZIONE $Vtr = (Vmp - Ktr) / (1+r)^n$			
Vmp	Ktr	$(1+0,05)^5$	Vtr
150.400,00 €	114.000,00 €	1,276281563	28.520,35 €

B – STIMA FABBRICATO CON CORTE



Il fabbricato in esame è di tipo rurale e si sviluppa in tre piani (seminterrato, piano terra e primo) non risulta censito al N.C.E.U. e, nel caso, vista la sua condizione di fatiscenza, verrebbe accatastato come unità collabente (*Un'unità collabente è un fabbricato che non è più agibile o idoneo alla funzione per cui era stato costruito. Si tratta principalmente di immobili allo stato di rudere o soggetti a forte degrado, che devono essere accatastati e possono però essere ristrutturati*).

Per addivenire ad un probabile valore di mercato si procederà con il metodo di stima del costo di sostituzione deprezzato che rappresenta il costo di riproduzione o sostituzione di un bene con il suo equivalente attuale, al netto del deprezzamento per tutte le forme rilevanti di obsolescenza.

La prima fase consiste nel determinare, innanzitutto, la superficie commerciale del bene che in questo caso, in mancanza di un dettagliato rilievo dello stato di fatto, viene determinata attraverso dei calcoli sulla base dell'ingombro catastale del fabbricato in mappa, mentre la superficie della corte viene desunta dalla visura catastale.

Nelle successive fasi si procederà al calcolo del costo di costruzione residenziale dell'immobile, moltiplicando la superficie calcolata di cui sopra per il prezzo medio OMI della zona, per poi proseguire con il metodo estimativo del deprezzamento addivenendo, alla fine, al vero valore del bene alle condizioni in cui si trova.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

Il fabbricato in esame è di tipo rurale e si sviluppa in tre piani (seminterrato, piano terra e primo) non risulta censito al N.C.E.U. e, nel caso, vista la sua condizione di fatiscenza, verrebbe accatastato come unità collabente (*Un'unità collabente è un fabbricato che non è più agibile o idoneo alla funzione per cui era stato costruito. Si tratta principalmente di immobili allo stato di rudere o soggetti a forte degrado, che devono essere accatastati e possono però essere ristrutturati*).

Per addivenire ad un probabile valore di mercato si procederà con il metodo di stima del costo di sostituzione deprezzato che rappresenta il costo di riproduzione o sostituzione di un bene con il suo equivalente attuale, al netto del deprezzamento per tutte le forme rilevanti di obsolescenza decurtando il tutto dei costi di demolizione della struttura fitiscente

La prima fase consiste nel determinare, innanzitutto, la superficie commerciale del bene che in questo caso, in mancanza di un dettagliato rilievo dello stato di fatto, viene determinata attraverso dei calcoli sulla base dell'ingombro catastale del fabbricato in mappa, mentre la superficie della corte viene desunta dalla visura catastale.

Nelle successive fasi si procederà al calcolo del costo di costruzione residenziale dell'immobile, moltiplicando la superficie calcolata di cui sopra per il prezzo medio OMI della zona, per poi proseguire con il metodo estimativo del deprezzamento addivenendo, alla fine, al vero valore del bene alle condizioni in cui si trova.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

COMUNE		RIETI		
FABBRICATO RURALE	RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio	Particella	Sub
		45	66	
LOCALITA'		"Acquamartina"		
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (D.P.R. 23/03/1998 N. 138)				
PERCENTUALI DI RAGGUAGLIO (Al lordo delle murature interne ed esterne)				
Vani principali		100%	Intera superficie	
Balconi Terrazzi e similari comunicanti		30%	Fino a 25 mq	
		10%	Per la parte eccedente	
Balconi Terrazzi e similari non comunicanti		15%	Fino a 25 mq	
		5%	Per la parte eccedente	
Cantine, soffitte, posti auto ecc. comunicanti		50%	Dell'intera superficie	
Cantine, soffitte, posti auto ecc. non comunicanti		25%	Dell'intera superficie	
Parchi, giardini, cortili e simili		10%	Fino al quintuplo della sup. Vani principali e accessori diretti	
		2%	Per la parte eccedente	

CALCOLO						
					Superfici intere	Superfici ragguagliate
Vani principali					220,00	220,00
Balconi Terrazzi e similari comunicanti fino a 25 mq						0,00
Balconi Terrazzi e similari comunicanti parte eccedente						0,00
Balconi Terrazzi e similari non comunicanti fino a 25 mq						0,00
Balconi Terrazzi e similari non comunicanti parte eccedente						0,00
Cantine, soffitte, posti auto ecc. comunicanti						
Cantine, soffitte, posti auto ecc. non comunicanti					110,00	27,50
Parchi, giardini, cortili e simili (10%)					890,00	89,00
Parchi, giardini, cortili e simili (2%)						0,00
TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA						336,50

CALCOLO DEL COSTO DI PRODUZIONE DEL FABBRICATO Kc						
Costo di costruzione residenziale al mq = € 837,00 (Costo derivante dalla D.G.R. n. 117 del 23/03/2012 aggiornata a giugno 2013)						
				Ccal mq	mq edificabi	Totali
A	Costo di costruzione residenziale			€ 837,00	346,50	€ 290.020,50
B	Miglioramento requisiti acustici ed igrotermici max 6%	2,00%		€ 16,74	346,50	€ 5.800,41
C	Intervento in zona sismica max 7%	3,00%		€ 25,11	346,50	€ 8.700,62
D	Tipologia onerosa (Schiera e singola) max 5%	3,00%		€ 25,11	0,00	€ -
E	Edificazione su terreni accidentati max 5%	0		€ -	0,00	€ -
F	Interventi localizzati in comuni sotto 500 m slm con popolazione superiore a 100.000 abitanti max 5%	0		€ -	0,00	€ -
G	Oneri professionali max 18% (Voci A-B-C-D)	10,00%		€ 83,70	346,50	€ 29.002,05
H	Oneri di Permesso a Costruire legge 10/77 = 5% di A	5,00%		€ 41,85	346,50	€ 14.501,03
I	Utile del promotore edilizio max 15%	10,00%		€ 83,70	346,50	€ 29.002,05
L	Spese di rogito e ipocatastali	0		€ -	0,00	€ -
M	Pubblicità immobiliare	0		€ -	0,00	€ -
N	Incidenza pargheggi	0		€ -	0,00	€ -
Kc	Costo Totale			€ 1.113,21	346,50	€ 377.026,65

CALCOLO DEL COSTO DEPREZZATO					
FOGLIO N. 45 PARTICELLA N. 66					
Costo di costruzione					€ 377.026,65
calcolo del deprezzamento del costo di costruzione (1)					
costo di costruzione			€ 377.026,65	euro	%
componenti edilizie	incidenza sul costo	età apparente (Età)	ciclo di vita utile (Vu)	(2) vetustà (Cv)	incidenza sulla vetustà
strutture	50,00	80,00	100,00	67,00	33,50
finiture	30,00	40,00	50,00	68,57	20,57
impianti	20,00	30,00	25,00	137,14	27,43
Totale	100,00				81,50
deprezzamento			€ 307.300,00	euro	arr. base 100
costo di costruzione deprezzato			€ 69.700,00	euro	arr. base 100
(1) il deprezzamento del costo di costruzione è funzione della vita teorica utile delle componenti edilizie che, percentualmente, formano il costo e dell'età reale o apparente delle componenti edilizie					
(2) Il deprezzamento si esprime attraverso un coefficiente percentuale ricavato dall'applicando della formula proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.E.C. 1973, La valutazione delle aziende, Etas Kompass, Milano) e fatta propria dalla letteratura scientifica di settore (Orefice M. 1996, Estimo Vol. III: Estimo Industriale, UTET, Torino)					
$Cv = (Età/Vu+20)^2/140-2.86$					

CALCOLO COSTO DI DEMOLIZIONE

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
RIPORTO								
LAVORI A MISURA								
1 A01019.b 20/05/2020	Demolizione totale di fabbricati civili, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza, compreso e ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti, eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica: per fabbricati in cemento armato e muratura, vuoto per pieno	110,00			7,500	825,00		
	SOMMANO mc					825,00	22,36	18'447,00
2 A01156.a 20/05/2020	Compenso per il conferimento di materia di risulta proveniente da demolizioni per rifiuti inerti presso impianti di recupero ed eventualmente c/o le discariche autorizzate e comprensivo di tutti gli oneri, tasse e contributi. L'attestazione dello smaltimento dovrà essere attestato a mezzo dell'apposito formulario di identificazione rifiuti debitamente compilato e firmato in ogni sua parte. La quarta copia del formulario completa della sottoscrizione del soggetto autorizzato al recupero/smaltimento dei rifiuti una volta restituita all'impresa produttrice del rifiuto e da questa trasmessa in copia a committente tramite la D.L. autorizzerà la corresponsione degli oneri: C.E.R 01 04 08 - Scarti di ghiaia e pietrisco, diversi da quelli di cui alla voce 01 04 07					500,00		
	SOMMANO t					500,00	18,99	9'495,00
3 Spese tecniche 20/05/2020	Spese tecniche relative alla progettazione per la demolizione del fabbricato					1,00		
	SOMMANO a corpo					1,00	5'000,00	5'000,00
Parziale LAVORI A MISURA euro								32'942,00
TOTALE euro								32'942,00
Data, 20/05/2020								
Il Tecnico								
<div style="border-top: 1px solid black; margin-bottom: 2px;">_____</div> <div style="border-top: 1px solid black; margin-bottom: 2px;">_____</div> <div style="border-top: 1px solid black; margin-bottom: 2px;">_____</div> <div style="border-top: 1px solid black; margin-bottom: 2px;">_____</div> <div style="border-top: 1px solid black; margin-bottom: 2px;">_____</div> <div style="border-top: 1px solid black; margin-bottom: 2px;">_____</div> <div style="border-top: 1px solid black; margin-bottom: 2px;">_____</div> <div style="border-top: 1px solid black; margin-bottom: 2px;">_____</div> <div style="border-top: 1px solid black; margin-bottom: 2px;">_____</div> <div style="border-top: 1px solid black; margin-bottom: 2px;">_____</div> <div style="border-top: 1px solid black; margin-bottom: 2px;">_____</div> <div style="border-top: 1px solid black; margin-bottom: 2px;">_____</div> <div style="border-top: 1px solid black; margin-bottom: 2px;">_____</div> <div style="border-top: 1px solid black; margin-bottom: 2px;">_____</div> <div style="border-top: 1px solid black; margin-bottom: 2px;">_____</div> <div style="border-top: 1px solid black; margin-bottom: 2px;">_____</div>								
A RIPORTARE								

RIPILOGO VALORE DEL FABBRICATO ATTAULE:

COSTO DEPREZZATO	69.700,00 €	
COSTI DI DEMOLIZIONE	32.942,00 €	
VALORE ATTUALE	36.758,00 €	

VALORE TOTALE STIMATO COMPENDIO ACQUAMARTINA			
TERRENI AGRICOLI			37.775,14 €
PUA (TRASFORMAZIONE)			28.520,35 €
FABBRICATO RURALE			36.758,00 €
		VALORE TOTALE	103.053,49 €

REGIONE LAZIO
Direzione Bilancio, Governo Societario,
Demanio e Patrimonio - Area Politiche di
Valorizzazione dei Beni demaniali e
patrimoniali

Pec: politichevalorizzazione@regione.lazio.legalmail.it

Oggetto: avviso di procedura negoziata di cui alla d.d. G01053/2021 con scadenza il 03/03/2021 finalizzata all'acquisto di beni immobili regionali ai sensi del regolamento regionale 04 aprile 2012, n. 5.
DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALL'AVVISO PUBBLICO

Il sottoscritto/a _____ nato/a il _____ a _____ (_____) e residente a _____ in _____ via _____ n. _____, pec _____ (ovvero e-mail): _____, visto il regolamento regionale 4 aprile 2012, n. 5 e ss.mm.ii.,

CHIEDE

di partecipare alla procedura per l'acquisto del lotto immobiliare della Regione Lazio, sito in Rieti, loc.tà Acquamartina, costituito da n. 1 fabbricato (foglio 45, p.lla 66) e da terreni agricoli (foglio 45 particelle 59, 60, 61, 65, 68 e 93), secondo le modalità previste dall'art. 10 comma 3, del r.r. n. 5/2012, al prezzo a base d'asta di euro 103.053,49, calcolato ai sensi dell'art. 5 dello stesso regolamento regionale;

A tal fine,

DICHIARA

- di non trovarsi nell'incapacità a contrattare con la Pubblica amministrazione di cui all'art. 32-quater del codice penale;
- di essere titolare di diritto di prelazione / opzione, ai sensi della legge
- di essere consapevole che in caso di mendaci dichiarazioni il d.p.r. 445/2000 prevede sanzioni penali e decadenza dai benefici (artt. 75 e 76);
- di essere informato/a che i dati forniti saranno esclusivamente raccolti e utilizzati ai fini delle procedure di cui al regolamento regionale 4 aprile 2012, n. 5, nel rispetto del d.lgs 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali" e ss.mm.ii., e del regolamento UE n. 679/2016 del Parlamento europeo e del Consiglio, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento e alla libera circolazione dei dati personali (a tal fine si rimanda al **Modello B_All. 1** che l'interessato dovrà sottoscrivere).

Allega fotocopia di un documento in corso di validità.

Luogo _____, data ____/____/____,

firma

REGIONE LAZIO
Direzione Bilancio, Governo Societario, Demanio
e Patrimonio - Area Politiche di Valorizzazione
dei Beni demaniali e patrimoniali
Pec: politichevalorizzazione@regione.lazio.legalmail.it

Oggetto: manifestazione di interesse, ex art. 10 del regolamento regionale n. 5/2012 e ss.mm.ii., del lotto immobiliare della Regione Lazio, sito in Rieti, loc.tà Acquamartina, costituito da n. 1 fabbricato (foglio 45, p.lla 66) e da terreni agricoli (foglio 45 particelle 59, 60, 61, 65, 68 e 93). (rif. D.D. G01053/2021)

Informativa sulla *privacy* e autorizzazione al trattamento dei dati personali.

AUTORIZZAZIONE AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

(artt. 5, 6, 12, 15 e ss. del Regolamento UE 679/2016)

Il/la sottoscritto/a:

<input type="text"/>		<input type="checkbox"/> M	<input type="checkbox"/> F
NOME E COGNOME		SESSO	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
DATI DI NASCITA - LOCALITA'	PROV.	DATA	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
CODICE FISCALE	INDIRIZZO DI RESIDENZA - VIA, VIALE, PIAZZA, CORSO, ETC.		
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
N. CIVICO	C.A.P.	LOCALITA'	PROV.
<input type="text"/>			
INDIRIZZO CUI INVIARE LE COMUNICAZIONI (compilare solo se diverso dall'indirizzo di residenza)			
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
REPERIBILITA' - EMAIL	FISSO	MOBILE	

DICHIARA

ai sensi e per gli effetti degli artt. 4, 5, 6, 7, 12, 17 e ss. del regolamento UE n. 679/2016, con la sottoscrizione del presente modulo, il proprio consenso al trattamento dei dati personali forniti secondo le modalità e nei limiti, di cui alla seguente informativa.

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
LUOGO	DATA	FIRMA DEL DICHIARANTE

INFORMATIVA AI SENSI DEL REGOLAMENTO UE N. 679/2016

ai sensi del regolamento UE n. 679/2016 (di seguito nominato "Codice Privacy") e in relazione ai dati personali forniti con il presente modulo (di seguito denominato "Modulo"), nonché agli ulteriori dati forniti nel corso del rapporto della S.V. con la Regione Lazio, informiamo la S.V. di quanto segue:

1) **Finalità del trattamento**

Il trattamento dei dati – e nella specie la loro raccolta, registrazione, conservazione, consultazione, comunicazione, trasferimento e/o diffusione – è diretto all'espletamento da parte della Regione Lazio dei compiti istituzionali ad essa demandati dalla legge, nonché dalle norme e dai regolamenti inerenti l'attività di dismissione del patrimonio immobiliare della Regione Lazio.

2) **Modalità del trattamento**

Il trattamento dei dati è:

- a) realizzato per mezzo di operazioni o complessi di operazioni indicate all'art. 4 del Codice Privacy;
- b) posto in essere sia con mezzi manuali che con l'ausilio di mezzi elettronici o comunque automatizzati;
- c) svolto direttamente dall'organizzazione del titolare, o dai soggetti nella qualità di autonomi titolari, anche per mezzo dei propri dipendenti e/o collaboratori all'uopo preposti, nella qualità di incaricati del trattamento.

3) **Natura del conferimento dei dati**

Il conferimento dei dati e il relativo consenso al loro trattamento è strettamente necessario per l'espletamento dei compiti, di cui al punto 1) che precede, da parte dei soggetti indicati al punto 2) lettera c).

4) **Conseguenze di un eventuale rifiuto di rispondere**

Il mancato conferimento dei dati e/o del consenso renderà impossibile dare corso alla richiesta formulata per mezzo modulo.

5) **Comunicazione dei dati**

I dati potranno essere comunicati ai soggetti indicati al punto 2) lettera c), perché gli stessi, nella qualità di autonomi titolari diano corso al trattamento dei dati per le finalità indicate al punto 1). I dati potranno, altresì, essere comunicati agli organi della Regione Lazio per i fini e nei limiti strettamente necessari alla procedura di dismissione degli immobili della Regione Lazio.

6) **Diffusione dei Dati**

I dati potranno essere soggetti a diffusione esclusivamente per il perseguimento delle finalità di cui al punto 1).

7) **Diritti dell'interessato**

La informiamo dei diritti che potrà esercitare con riferimento al trattamento dei dati ai sensi dell'art. 12 e ss. del Regolamento UE n. 679/2016.

8) **Titolare del trattamento ed eventuali responsabili**

Titolare del trattamento è il Direttore della Direzione regionale Bilancio, Governo Societario, Demanio e Patrimonio

Letto, confermato e sottoscritto.

LUOGO

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

DATA

FIRMA DEL DICHIARANTE