

ALLEGATI: A e A-BIS

DISCIPLINARE D'ASTA DI BENI IMMOBILI LIBERI ED OCCUPATI

1. ASTA DI BENI IMMOBILI LIBERI ED OCCUPATI. FASI D'ASTA.

1.1 I Fase d'Asta o Fase delle Offerte Segrete

1.2 II Fase d'Asta o Fase del Pubblico Incanto con Offerte Palesi in aumento

1.3 II Fase d'Asta bis o Fase delle Offerte residuali

2. OFFERTE IN OPZIONE E PRELAZIONE DI BENI IMMOBILI OCCUPATI

2.1 Beni immobili occupati ad uso abitativo, non situati nelle zone omogenee comprese nella fascia centrale individuata dall'OMI, di cui all'articolo 6 del Regolamento

2.1.1 Offerte in prelazione ai sensi dell'articolo 6, comma 3, lettera a), del Regolamento

2.1.2 Offerte in opzione ai sensi dell'articolo 6, comma 3, lettera b), del Regolamento

2.2 Beni immobili occupati ad uso abitativo, situati nelle zone omogenee comprese nella fascia centrale individuata dall'OMI, di cui all'articolo 7 del Regolamento

2.2.1 Offerte in opzione ai sensi dell'articolo 7, comma 2, lettera a), del Regolamento

2.2.2 Offerte in prelazione ai sensi dell'articolo 7, comma 2, lettera b), del Regolamento

2.3 Beni immobili occupati aventi destinazione diversa da quella abitativa, di cui all'articolo 8 del Regolamento

2.3.1 Offerte in opzione ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettera a), del Regolamento

2.3.2 Offerte in prelazione ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettera b), del Regolamento

3. CAUZIONI

3.1 Cauzioni per Offerte Segrete

3.2 Cauzioni per Offerte Residuali

4. MODALITÀ DI COMPILAZIONE E PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE SEGRETE E DELLE OFFERTE RESIDUALI

4.1 Presentazione delle Offerte Segrete

4.1.1 Modalità di compilazione e presentazione

4.1.2 Plico Offerta Segreta

4.1.3 Domanda di partecipazione all'asta

4.1.4 Prova dell'avvenuta costituzione della cauzione

4.1.5 Offerta economica

4.1.6 Documenti

4.2 Presentazione delle Offerte Residuali

4.2.1 Modalità di compilazione e presentazione

4.2.2 Plico delle Offerte Residuali

4.2.3 Domanda di partecipazione alla Fase delle Offerte Residuali

4.2.4 Prova dell'avvenuta costituzione della cauzione

4.2.5 Liste di immobili

4.2.6 Documenti

5. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA E DELL'AGGIUDICAZIONE

5.1 Registrazione delle Offerte Segrete e delle Offerte Residuali

5.2 Apertura dei Plichi Offerte Segrete e dei Plichi Offerte Residuali

- 5.3 Redazione della graduatoria delle Offerte Segrete con aggiudicazione del bene. Individuazione dei soggetti legittimati a partecipare alla eventuale II Fase d'Asta
- 5.4 Modalità di svolgimento dell'eventuale II Fase d'Asta ed Aggiudicazione a seguito di Offerte Palesi
- 5.5 Irrevocabilità delle Offerte Segrete e delle Offerte Residuali
- 5.6 Modalità di svolgimento dell'eventuale Fase delle Offerte Residuali e relativa aggiudicazione
- 5.7 Restituzione delle cauzioni a favore dei non aggiudicatari
- 5.8 Costituzione della ulteriore cauzione da parte dell'aggiudicatario dell'Offerta Segreta e dell'Offerta Residuale ed effetti dell'eventuale inadempimento.
- 5.9 Trasmissione alla Regione Lazio proprietaria delle cauzioni versate dagli aggiudicatari di Lotti durante la fase delle Offerte Segrete e la fase delle Offerte Residuali.

6. FACOLTÀ E RISERVE A FAVORE DELLA REGIONE LAZIO. SOSPENSIONE DELLA PROCEDURA

7. VERBALE D'ASTA

8. MODALITÀ DI PAGAMENTO

9. STIPULA DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

10. INFORMATIVA AI SENSI DEL DECRETO LEGISLATIVO 30 GIUGNO 2003, N. 196 (CODICE IN MATERIA DI DATI PERSONALI)

1. ASTA DI BENI IMMOBILI LIBERI E OCCUPATI. FASI D'ASTA.

La Regione Lazio, ai sensi del Regolamento, di cui il presente disciplinare costituisce allegato, di seguito denominato Regolamento, offre all'asta gli immobili di sua proprietà, liberi e occupati, previamente individuati. L'offerta viene individuata mediante pubblicazione su almeno due dei quotidiani scelti tra quelli territorialmente maggiormente diffusi a livello nazionale e regionale e sul sito internet della Regione Lazio di avvisi d'asta, contenenti l'elencazione di più immobili, denominati lotti, con le relative date di esperimento delle fasi d'asta, del prezzo base d'asta, degli importi minimi dell'aumento, nonché delle modalità di versamento del prezzo. Ogni lotto è identificato con un numero progressivo. L'asta è effettuata per singoli immobili comprensivi di eventuali pertinenze.

L'Asta viene espletata nelle seguenti fasi d'asta:

- I° Fase d'Asta o Fase delle Offerte Segrete, di seguito descritta al numero 1.1;
- II° Fase d'Asta o Fase del Pubblico Incanto con Offerte Palesi in aumento, di seguito descritta al numero 1.2;
- II° Fase d'Asta Bis o Fase delle Offerte Residuali, di seguito descritta al numero 1.3.

L'Asta può essere espletata anche in forma telematica nel rispetto dei principi di sicurezza, accessibilità, tracciabilità, trasparenza e orientamento.

1.1 I Fase d'Asta o Fase delle Offerte Segrete.

I soggetti interessati alla partecipazione alla I Fase d'Asta o Fase delle Offerte Segrete presentano al Notaio incaricato le offerte segrete in aumento rispetto al prezzo base d'asta indicato per ciascun lotto nell'avviso d'asta, secondo le modalità di compilazione e di presentazione della relativa domanda di partecipazione previste al numero 4.1.

Sono ammessi a partecipare alla II Fase d'Asta o fase del Pubblico Incanto, di cui al numero 1.2 :

- i soggetti che presentano le cinque valide offerte segrete di importo più elevato;
- tutti i soggetti offerenti, nel caso in cui sono presentate solo cinque valide offerte segrete o un numero inferiore.

Si procede alla II Fase d'Asta bis o Fase delle Offerte Residuali, di cui al numero 1.3, per i lotti per i quali non risulta presentata alcuna valida offerta segreta.

1.2 II Fase d'Asta o Fase del Pubblico Incanto con Offerte Palesi in Aumento.

I soggetti ammessi a partecipare alla II Fase d'Asta o Fase del Pubblico Incanto con Offerte Palesi in aumento, non appena concluso l'esame delle offerte segrete, hanno diritto di presentare dinnanzi allo stesso Notaio offerte palesi in aumento rispetto all'importo più elevato delle offerte segrete ammesse alla II Fase d'Asta.

Se nella I Fase d'Asta risultano presentate più offerte segrete valide di pari importo, collocate ex aequo al primo posto in graduatoria, cui non seguono ulteriori valide offerte palesi in aumento nella II Fase d'Asta, si procede al sorteggio tra quest'ultime per individuare l'aggiudicatario dell'asta.

1.3 II Fase d'Asta bis o Fase delle Offerte Residuali.

Si procede alla II Fase d'Asta bis o Fase delle Offerte Residuali in caso di mancata presentazione di valide offerte segrete nella I Fase d'Asta, relativamente ai lotti indicati in apposite liste come di seguito descritto.

I soggetti interessati all'acquisto dei lotti al prezzo base d'asta, possono partecipare alla II Fase d'Asta bis o Fase delle Offerte Residuali, presentando le offerte residuali al Notaio appositamente incaricato secondo le modalità di compilazione e presentazione della relativa domanda di partecipazione di cui al numero 4. 2.

L'offerta residuale consiste in un'offerta di acquisto, al prezzo base d'asta, di uno o più lotti inseriti nel medesimo avviso d'asta, con l'indicazione di tali lotti in apposite e separate liste, denominate "Liste di Immobili" e con la precisazione del numero complessivo, denominato "numero massimo", di lotti al cui acquisto gli stessi soggetti sono interessati.

In ciascuna Lista di Immobili, redatta e presentata secondo le modalità previste al numero 4.2.5, possono essere inseriti solo i lotti caratterizzati dalla stessa data d'asta.

Nel caso in cui la mancata presentazione di valide offerte segrete nella I Fase d'Asta si verifica solo per alcuni dei lotti inseriti nella Lista di Immobili, l'offerta residuale ha efficacia solo riguardo a questi ultimi.

Qualora al soggetto che ha presentato un'offerta residuale è aggiudicato, anche provvisoriamente, un numero di lotti corrispondente al numero massimo indicato nella domanda di partecipazione, l'offerta residuale cessa di avere efficacia con riferimento agli eventuali ulteriori lotti non ancora aggiudicati e inseriti in ciascuna Lista di immobili.

Con riferimento all'eventuale aggiudicazione di lotti, nell'ambito di quelli indicati nelle Liste di Immobili, l'offerente non può in alcun caso e/o modo esercitare facoltà di scelta o fornire indicazioni discrezionali.

Si precisa che la Fase delle Offerte Residuali di tutti i lotti facenti parte di uno stesso avviso d'asta è gestita da un unico Notaio. I nominativi dei Notai incaricati della ricezione delle offerte e i relativi indirizzi sono indicati nell'avviso d'asta. In caso di impedimento, il Notaio incaricato nomina per tutte o per alcune fasi un sostituto che, comunque, prosegue l'attività nello stesso luogo e negli stessi orari come originariamente indicato nell'avviso d'asta.

2. OFFERTE IN OPZIONE E PRELAZIONE DI BENI IMMOBILI OCCUPATI

2.1 Beni immobili occupati ad uso abitativo non situati nelle zone omogenee comprese nella fascia centrale individuata dall'OMI, di cui all'articolo 6 del Regolamento

2.1.1. Offerte in prelazione ai sensi dell'articolo 6, comma 3, lettera a) del Regolamento.

Nel caso in cui il prezzo di aggiudicazione dei lotti di cui al numero 2.1 risulta inferiore al prezzo al quale gli stessi sono stati offerti in opzione all'avente diritto in conformità all'articolo 6, comma 1, del Regolamento, entro dieci giorni lavorativi, escluso il sabato, decorrenti dalla data di effettuazione dell'asta, si procede all'offerta degli stessi lotti in prelazione all'avente diritto, al prezzo di aggiudicazione in una delle due Fasi d'Asta (Fase delle Offerte Segrete e Fase delle Offerte Residuali), ai sensi dall'articolo 6, comma 3, lettera a), del Regolamento.

Il diritto di prelazione è esercitato, a pena di decadenza, entro sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione di offerta di vendita in prelazione da parte dell'avente diritto con le modalità di cui all'articolo 6, comma 7, del Regolamento. Durante la decorrenza dello stesso termine l'aggiudicazione risultante dal verbale d'asta è provvisoria. Se l'avente diritto entro lo stesso termine esercita il diritto di prelazione l'aggiudicazione provvisoria decade e l'aggiudicatario provvisorio del lotto non può vantare alcun diritto nei confronti della Regione, fatta eccezione del diritto alla restituzione delle somme versate a titolo di deposito cauzionale e/o in conto prezzo.

Nel caso in cui l'avente diritto rinunci all'esercizio del diritto di prelazione o siano inutilmente decorsi i sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione di offerta in prelazione, l'aggiudicazione diviene definitiva e di tale circostanza viene data tempestiva comunicazione all'aggiudicatario.

I lotti composti da beni immobili ad uso abitativo occupati, aventi un prezzo a base d'asta inferiore al valore al quale il lotto è stato offerto in opzione all'avente diritto, sono adeguatamente segnalati nell'avviso d'asta.

2.1.2. Offerte in opzione ai sensi dell'articolo 6, comma 3, lettera b) del Regolamento.

Il lotto di cui al numero 2.1 posto ad un turno d'asta successivo al primo e non aggiudicato in entrambe le fasi d'asta ad un prezzo base d'asta inferiore a quello offerto in opzione all'avente diritto, entro dieci giorni lavorativi, escluso il sabato, decorrenti dalla data di effettuazione dell'asta, è nuovamente offerto in opzione all'avente diritto al prezzo base d'asta, indicato nell'avviso d'asta, ai sensi dell'articolo 6, comma 3, lettera b), del Regolamento.

Il diritto di opzione è esercitato a pena di decadenza entro sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione di offerta di vendita in opzione da parte dell'avente diritto, con le modalità di cui all'articolo 6, comma 7.

Nel caso in cui l'avente diritto rinunci all'esercizio del diritto di opzione o siano inutilmente decorsi i sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione di offerta in opzione, la Regione si riserva il diritto di indire una nuova asta.

2.2. Beni immobili occupati ad uso abitativo situati nelle zone omogenee comprese nella fascia centrale individuata dall'OMI, di cui all'articolo 7 del Regolamento

2.2.1 Offerte in opzione ai sensi dell'articolo 7, comma 2, lettera a), del Regolamento

Il lotto di cui al numero 2.2 posto ad un turno d'asta successivo al primo e non aggiudicato in entrambe le fasi d'asta, entro dieci giorni lavorativi, escluso il sabato, decorrenti dalla data di effettuazione dell'asta, è offerto in opzione all'avente diritto al prezzo base d'asta, indicato nell'avviso d'asta, ai sensi dell'articolo 7, comma 2, lettera a), del Regolamento.

Per le modalità e i termini di esercizio del diritto di opzione si osserva quanto previsto al numero 2.1.2 del presente Disciplinare d'Asta, nonché dall'articolo 7, comma 6, del Regolamento.

2.2.2 Offerte in prelazione ai sensi dell'articolo 7, comma 2, lettera b), del Regolamento

Nel caso in cui il prezzo di aggiudicazione dei lotti di cui al numero 2.2 risulta inferiore al prezzo al quale gli stessi sono stati offerti in opzione all'avente diritto, ai sensi del numero 2.2.1 del presente Disciplinare d'Asta, entro dieci giorni lavorativi, escluso il sabato, decorrenti dalla data di effettuazione dell'asta, si procede all'offerta degli stessi lotti in prelazione all'avente diritto, al prezzo di aggiudicazione in una delle due Fasi d'Asta (Fase delle Offerte Segrete e Fase delle Offerte Residuali), ai sensi dall'articolo 7, comma 2, lettera b), del Regolamento.

Per le modalità e i termini di esercizio del diritto di prelazione si osserva quanto previsto al numero 2.1.1 del presente Disciplinare d'Asta, nonché dall'articolo 7, comma 6, del Regolamento.

2.3. Beni immobili occupati aventi destinazione diversa da quella abitativa di cui all'articolo 8 del Regolamento.

2.3.1 Offerte in opzione ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettera a), del Regolamento

Il lotto di cui al numero 2.3 posto ad un turno d'asta successivo al primo e non aggiudicato in entrambe le fasi d'asta, entro dieci giorni lavorativi, escluso il sabato, decorrenti dalla data di effettuazione dell'asta, è offerto in opzione all'avente diritto al prezzo a base d'asta, indicato nell'avviso d'asta, ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettera a), del Regolamento.

Per le modalità e i termini di esercizio del diritto di opzione si osserva quanto previsto al numero 2.1.2 del presente Disciplinare d'Asta, nonché dall'articolo 8, comma 3, del Regolamento.

2.3.2 Offerte in prelazione ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettera b), del Regolamento

Nel caso in cui il prezzo di aggiudicazione dei lotti di cui al numero 2.2 risulta inferiore al prezzo al quale gli stessi sono stati offerti in opzione all'avente diritto, ai sensi del numero 2.3.1 del presente Disciplinare d'Asta, entro dieci giorni lavorativi, escluso il sabato, decorrenti dalla data di aggiudicazione, si procede all'offerta degli stessi lotti in prelazione all'avente diritto, al prezzo di aggiudicazione in una delle due Fasi d'Asta (Fase delle Offerte Segrete e Fase delle Offerte Residuali), ai sensi dall'articolo 8, comma 2, lettera b), del Regolamento.

Per le modalità e i termini di esercizio del diritto di prelazione si osserva quanto previsto al numero 2.1.1 del presente Disciplinare d'Asta, . nonché dall'articolo 8, comma 3, del Regolamento.

3. CAUZIONI

3.1 Cauzioni per Offerte Segrete.

I partecipanti alla I Fase d'Asta devono, a pena di esclusione, costituire a favore della Regione Lazio, una cauzione a garanzia dell'offerta segreta per un importo pari al 10% del prezzo a base d'asta del singolo lotto per cui intendono presentare offerta.

Le cauzioni devono essere costituite, a pena di esclusione, mediante assegno circolare recante la clausola di non trasferibilità intestato alla Regione Lazio.

Le cauzioni sono restituite ai soggetti non aggiudicatari, a seguito dell'aggiudicazione del bene ed ai soggetti aggiudicatari, successivamente alla stipula del rogito di compravendita o sono conteggiate in conto prezzo al momento della stipula del rogito di compravendita. Le cauzioni sono restituite o imputate nell'ammontare pari a quello corrisposto senza il riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese.

3.2 Cauzioni per Offerte Residuali.

I partecipanti alla II Fase d'Asta bis devono, a pena d'esclusione, costituire a favore della Regione Lazio, una cauzione a garanzia dell'offerta residuale per un importo pari alla somma specificatamente indicata nell'avviso d'asta alla voce "Cauzione per Offerta Residuale", moltiplicato per il numero massimo di lotti indicato nella domanda di cui al numero 4.2.3.

Le cauzioni devono essere costituite, a pena di esclusione, mediante assegno circolare, recante la clausola di non trasferibilità, intestato alla Regione Lazio, come riportato nell'avviso d'Asta.

La cauzione è restituita all'offerente residuale in caso di esclusione dalla II Fase d'Asta bis, a seguito della verbalizzazione dell'esclusione stessa o, nel caso in cui all'offerente residuale non venga aggiudicato alcun lotto, successivamente all'esperimento di tutte le aste aventi ad oggetto gli immobili inclusi dall'offerente nelle Liste di Immobili allegate all'offerta residuale.

In caso di aggiudicazione, la cauzione è restituita al momento della stipula dell'ultimo, in ordine di tempo, rogito di compravendita dei lotti aggiudicati o è conteggiata in conto prezzo al momento della stipula dell'ultimo, in ordine di tempo, rogito di compravendita dei lotti aggiudicati.

L'eventuale parte di cauzione che eccede il prezzo dei lotti aggiudicati, è restituita all'aggiudicatario dopo l'ultimo, in ordine di tempo, rogito di compravendita degli stessi lotti.

4. MODALITA' DI COMPILAZIONE E PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE SEGRETE E DELLE OFFERTE RESIDUALI

4.1 Presentazione delle Offerte Segrete

4.1.1 Modalità di compilazione e presentazione.

Le offerte segrete, a pena di esclusione, devono essere redatte e presentate con le seguenti modalità:

- le offerte segrete devono essere specifiche per i singoli lotti e per ciascuno di essi deve essere preventivamente costituita e documentata l'avvenuta cauzione;
- sono ammesse offerte segrete per più lotti purché presentate singolarmente in plichi separati, ciascuno contenente tutta la documentazione richiesta;
- non è consentita la presentazione di più offerte segrete riferite al medesimo lotto da parte di uno stesso soggetto e/o, in caso di persone giuridiche, da parte di società tra loro controllate e/o collegate ai sensi dell'art. 2359 del codice civile.

Le Offerte Segrete devono essere consegnate al Notaio appositamente incaricato, nel suo studio, negli orari e nel giorno indicati nell'avviso d'asta; sono escluse le offerte segrete presentate in orari e giorni diversi da quelli indicati nell'avviso d'asta; sono escluse offerte successive all'aggiudicazione anche se formulate nei termini e con le modalità previsti nell'articolo 584 del codice di procedura civile.

Le offerte segrete si intendono consegnate quando perviene nelle mani del Notaio incaricato un plico, denominato "il Plico Offerta Segreta", che, a pena d'esclusione, deve essere chiuso e controfirmato dall'offerente su almeno uno dei due lembi di chiusura della busta.

Il recapito del Plico Offerta Segreta rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non giunga a destinazione nei termini anzidetti. In tal caso fanno fede unicamente le registrazioni eseguite dal Notaio di cui al numero 5.1.

Nulla può essere imputato al Notaio per il ritardo o per la mancata consegna da parte del mezzo di trasmissione prescelto dall'offerente.

4.1.2 Plico Offerta Segreta

Il Plico offerta Segreta deve, a pena d'esclusione, riportare la seguente dicitura:

“LOTTO N. APPARTAMENTO SITO IN VIA
..... N SC. INT. DI PROPRIETÀ DELLA
REGIONE LAZIO.

OFFERTA SEGRETA E DOCUMENTI PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA
DEL GIORNO

MITTENTE:

INDIRIZZO :.....”;

e deve contenere i seguenti documenti:

- a) la domanda di partecipazione all'asta di cui al numero 4.1.3;
- b) la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione di cui al numero 4.1.4;
- c) l'offerta economica di cui al numero 4.1.5;
- d) i documenti di cui al numero 4.1.6.

4.1.3 Domanda di partecipazione all'asta.

La domanda di partecipazione all'asta deve essere redatta su carta semplice, datata e, a pena d'esclusione, sottoscritta con firma autografa dall'offerente o dal legale rappresentante, se trattasi di società, ente, o organismo o da altra persona avente i poteri di impegnare l'offerente. La domanda deve altresì indicare, per le persone fisiche, il nome ed il cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio ed il codice fiscale dell'offerente o, per le società, enti ed organismi di qualsiasi tipo, la denominazione o la ragione sociale, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese, la sede legale, il codice fiscale o la partita IVA, se di nazionalità italiana o con sede secondaria in Italia, nonché le generalità del legale rappresentante, complete del codice fiscale.

Nella domanda, inoltre, deve essere indicato il recapito dell'offerente (indirizzo, numero di telefono e, possibilmente, numero di fax e indirizzo e-mail) ai fini delle comunicazioni inerenti la procedura d'asta.

La sottoscrizione della domanda comporta l'esplicita accettazione di tutte le disposizioni contenute nell'avviso d'asta e nel presente Disciplinare d'Asta.

4.1.4 Prova dell'avvenuta costituzione della cauzione.

La prova dell'avvenuta costituzione della cauzione deve essere fornita mediante allegazione dell'assegno circolare recante la clausola di non trasferibilità intestato alla Regione Lazio proprietaria.

4.1.5 Offerta economica.

L'offerta economica deve, a pena d'esclusione, essere inserita in una busta sigillata con nastro adesivo, controfirmata almeno su uno dei lembi di chiusura, e riportare la dicitura:

"CONTIENE OFFERTA ECONOMICA PER IL LOTTO N., APPARTAMENTO SITO IN..... VIA N. SC. INT.".

L'offerta economica, a pena di esclusione, deve essere relativa al solo lotto oggetto dell'offerta segreta. Nella stessa offerta, a pena di esclusione, devono essere indicati il lotto cui l'offerta segreta si riferisce e il prezzo che l'interessato offre (espresso in euro, in cifre ed in lettere, comprensivo del prezzo a base d'asta e dell'aumento). L'offerta economica deve, sempre a pena di esclusione, essere superiore di almeno un euro all'importo indicato nell'avviso d'asta quale prezzo base d'asta. In caso di discordanza tra l'ammontare dell'offerta economica indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuto valido l'importo più elevato. Non sono ammesse offerte economiche condizionate, ovvero espresse in modo indeterminato, ovvero con riferimento ad offerte economiche presentate per altri immobili.

L'offerta economica deve essere datata e, a pena di esclusione, sottoscritta con firma autografa dell'offerente o del legale rappresentante, se trattasi di società, enti o organismi, o di altra persona avente i poteri di impegnare l'offerente.

Determina l'esclusione dall'Asta la circostanza che l'offerta economica non sia contenuta nell'apposita busta interna al Plico Offerta Segreta o non rechi la dicitura prescritta.

4.1.6 Documenti

Le persone fisiche offerenti, o i rappresentanti dei soggetti offerenti, devono allegare alla domanda di partecipazione all'asta fotocopia di un valido documento di riconoscimento, sottoscritto in originale dall'offerente.

Inoltre, nei sotto elencati casi, dovranno essere allegati, a pena di esclusione, i seguenti ulteriori documenti:

- a) se l'offerta segreta è presentata dal legale rappresentante del soggetto offerente, dichiarazione sostitutiva di atto notorio dei poteri di firma del rappresentante;
- b) se l'Offerta è presentata da un procuratore del soggetto offerente, la procura in originale o copia conforme autenticata con traduzione giurata se redatta, in tutto o in parte, in lingua straniera e in regola con la legalizzazione; le procure sono conferite con atto pubblico o scrittura privata con firma autenticata da Notaio;
- c) per gli offerenti diversi dalle persone fisiche, valido certificato di iscrizione al Registro delle Imprese, nel caso di società soggette ad iscrizione, o valido certificato rilasciato dalla competente autorità per le altre persone giuridiche. Tali certificazioni possono essere sostituite dalla dichiarazione di cui all'articolo 46 del Decreto del. Presidente della Repubblica. 28 dicembre 2000, n. 445 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa).

4.2 Presentazione delle Offerte Residuali

4.2.1 Modalità di compilazione e presentazione.

Le offerte residuali devono, a pena d'esclusione, essere redatte e presentate con le seguenti modalità:

- le offerte residuali devono riguardare uno o più lotti inseriti nel medesimo avviso d'asta, con l'indicazione di tali lotti nelle apposite e separate Liste di Immobili e con la precisazione del numero massimo di lotti per i quali si intende presentare l'offerta residuale;
- deve essere preventivamente costituita e documentata l'avvenuta cauzione;
- in ciascuna Lista di Immobili, redatta secondo le modalità di cui al numero 4.2.5, possono essere inseriti solo i lotti caratterizzati dalla stessa data d'asta;
- non è consentita la presentazione di più offerte residuali riferite al/ai medesimo/i lotto/i da parte di uno stesso soggetto e/o, in caso di persone giuridiche, da parte di società tra loro controllate e/o collegate ai sensi dell'articolo 2359 del codice civile.

Le offerte residuali devono essere consegnate al Notaio appositamente incaricato, nel luogo e negli orari indicati nell'avviso d'asta, e nei due giorni lavorativi, escluso il sabato, antecedenti, in ordine di tempo, la prima data d'asta relativa all'avviso d'asta per il quale Notaio è incaricato di ricevere le offerte residuali, e indicata nello stesso avviso d'asta. Sono escluse le offerte residuali presentate in luoghi, date ed orari diversi da quelli indicati nell'avviso d'asta.

Le offerte residuali si intendono consegnate quando perviene nelle mani del Notaio incaricato il plico, denominato "Plico delle Offerte Residuali" che, a pena d'esclusione, deve essere chiuso e controfirmato dall'offerente su almeno uno dei due lembi di chiusura della busta. Il recapito del Plico delle Offerte Residuali rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non giunga a destinazione nei termini anzidetti. In tal caso fanno fede unicamente le registrazioni eseguite dal Notaio

incaricato della Fase delle Offerte Residuali ai sensi del numero 5.1 del presente Disciplinare d'Asta. Nulla può essere imputato al Notaio per il ritardo o per la mancata consegna da parte del mezzo di trasmissione prescelto dall'offerente residuale.

4.2.2 Plico delle Offerte Residuali.

Il Plico, oltre all'eventuale indirizzo del Notaio incaricato della ricezione delle offerte residuali, deve, a pena d'esclusione, riportare la seguente dicitura:

“IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA REGIONE LAZIO.
OFFERTA RESIDUALE RELATIVA ALL'AVVISO D'ASTA PUBBLICATO SUI
QUOTIDIANI IL GIORNOMESE..... ANNO.....

MITTENTE:
INDIRIZZO:”

e deve contenere i seguenti documenti:

- a) la domanda di partecipazione alla II Fase d'Asta bis o Fase delle Offerte residuali di cui al numero 4.2.3;
- b) la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione di cui al numero 4.2.4;
- c) la Lista di Immobili di cui al numero 4.2.5;
- d) i documenti di cui al numero 4.2.6.

4.2.3 Domanda di partecipazione alla II Fase d'Asta bis o Fase delle Offerte residuali

La domanda di partecipazione alla II Fase d'Asta bis deve essere redatta su carta semplice, datata e, a pena d'esclusione, sottoscritta con firma autografa dall'offerente o, se trattasi di società, ente o organismo, dal legale rappresentante, ovvero da altra persona avente i poteri di impegnare l'offerente. La domanda deve indicare, per le persone fisiche, il nome ed il cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio ed il codice fiscale dell'offerente o, per le società, enti ed organismi di qualsiasi tipo, la denominazione o la ragione sociale, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese, la sede legale, il codice fiscale o la partita IVA, se di nazionalità italiana o con sede secondaria in Italia, nonché le generalità del legale rappresentante, complete del codice fiscale.

La domanda deve, altresì, contenere, a pena di esclusione, nello spazio appositamente previsto, il numero massimo di lotti, espresso in cifre e in lettere (in caso di discordanza tra l'importo in cifre e quello in lettere prevale l'importo espresso in lettere), anche pari ad uno, relativamente ai quali viene presentata l'offerta residuale.

Nella domanda, inoltre, deve essere indicato il recapito dell'offerente (indirizzo, numero di telefono e, possibilmente, numero di fax ed indirizzo e-mail) ai fini delle comunicazioni inerenti la procedura d'asta.

La sottoscrizione della domanda comporta l'esplicita accettazione di tutte le disposizioni contenute nell'avviso d'asta e nel presente Disciplinare d'Asta.

4.2.4 Prova dell'avvenuta costituzione della cauzione.

La prova dell'avvenuta costituzione della cauzione deve essere fornita mediante l'allegazione dell'assegno circolare recante la clausola di non trasferibilità, intestato alla Regione Lazio proprietaria.

4.2.5 Liste di immobili

Ciascuna Lista di Immobili, contenente i lotti caratterizzati dalla stessa data d'asta ai quali si riferisce l'offerta residuale, deve essere inserita, a pena d'esclusione in una busta sigillata, con nastro adesivo e controfirmata almeno su uno dei lembi di chiusura. La busta deve, sempre a pena d'esclusione, riportare la seguente dicitura:

“IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA REGIONE LAZIO
LISTA DEGLI IMMOBILI CON DATA D'ASTA FISSATA PER IL
GIORNO.....MESE..... ANNO.....
MITTENTE:

Determina l'esclusione dalla II Fase d'Asta bis la circostanza che la Lista di Immobili non sia contenuta nella busta interna e separata anche dalle eventuali altre Liste di Immobili e non rechi la dicitura prescritta. In questi ultimi casi, l'esclusione ha per oggetto le Liste di Immobili che presentino detta anomalia.

Determina altresì l'esclusione dalla stessa fase la circostanza che in una Lista di Immobili siano inseriti uno o più lotti caratterizzati da una data d'asta diversa da quella indicata sulla busta. L'esclusione ha per oggetto i lotti che presentano la suddetta anomalia, ferma restando la validità dell'offerta residuale relativamente agli altri lotti.

Ciascuna Lista di Immobili deve essere datata e deve, a pena di esclusione, essere sottoscritta con firma autografa dell'offerente o del legale rappresentante, se trattasi di società, enti o organismi ovvero di altra persona avente i poteri di impegnare l'offerente residuale.

La Lista di Immobili deve indicare, a pena di esclusione:

- a) il numero del lotto;
- b) il prezzo base d'asta (espresso in euro, in cifre e in lettere);
- c) l'indicazione che l'offerta residuale è da considerarsi vincolante ed irrevocabile, in relazione a ciascun lotto, per un periodo di tempo decorrente dalla data di presentazione dell'offerta residuale e fino al novantesimo giorno successivo all'ultima data d'asta dell'avviso d'asta in relazione al quale l'offerta residuale è presentata;
- d) l'indicazione che, a seguito di aggiudicazione, l'offerta è da considerarsi vincolante ed irrevocabile per l'aggiudicatario per un periodo di tempo non inferiore ai novanta giorni successivi alla data di aggiudicazione.

Determina l'esclusione dalla II Fase d'Asta bis la circostanza che l'offerente residuale abbia indicato, in relazione ad un lotto, un prezzo inferiore al prezzo base d'asta risultante dall'avviso d'asta. L'esclusione ha per oggetto i lotti che presentino la suddetta anomalia. La circostanza che l'offerente residuale abbia indicato in relazione ad un lotto un prezzo superiore al prezzo base d'asta, risultante dall'avviso d'asta, non determina l'esclusione del relativo lotto, con la conseguenza che l'offerta si intende comunque effettuata al prezzo base d'asta.

4.2.6 Documenti

Si osserva quanto previsto al numero 4.1.6 del presente Disciplinare d'Asta

5. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA E DELL'AGGIUDICAZIONE

5.1 Registrazione delle Offerte Segrete e delle Offerte Residuali

Il Notaio incaricato della ricezione delle offerte segrete, ricevute le stesse, provvede alla loro registrazione e numerazione, nonché all'indicazione del giorno e dell'ora della loro ricezione.

Le offerte segrete contenute in Plichi Offerte Segrete che non risultino integri o non conformi alle disposizioni di cui al presente Disciplinare d'Asta sono escluse.

Le stesse disposizioni si applicano per le offerte residuali..

5.2 Apertura dei Plichi Offerte Segrete e dei Plichi Offerte Residuali

Il Notaio incaricato della ricezione delle offerte segrete, se non diversamente indicato nell'avviso d'asta, alle ore 10.00 del giorno lavorativo successivo, escluso il sabato, a quello di consegna delle offerte segrete e nel luogo indicato nell'avviso d'asta, apre i Plichi Offerte Segrete pervenuti e registrati, verificando la completezza e la conformità della domanda di partecipazione, della cauzione, della busta contenente l'offerta economica, dell'offerta economica nonché di tutti i documenti allegati alle disposizioni del presente Disciplinare d'Asta. Resta ferma la facoltà del Notaio di richiedere all'offerente chiarimenti, documenti e certificazioni integrative, fermo restando che, previa verbalizzazione, viene constatata l'esclusione delle offerte segrete che non siano conformi a quanto stabilito a pena d'esclusione nel presente Disciplinare d'Asta.

La stessa procedura viene osservata dal Notaio incaricato della ricezione delle offerte residuali. Il Notaio appositamente incaricato, se non diversamente indicato nell'avviso d'asta, alle ore 10:00 del giorno corrispondente alla prima, in ordine temporale, data d'asta relativa all'avviso d'asta cui le offerte residuali si riferiscono e nel luogo indicato nell'avviso d'asta, apre i Plichi Offerte Residuali pervenuti e registrati, verificando la completezza e la conformità della domanda di partecipazione, della cauzione, delle buste contenenti le Liste di Immobili, nonché di tutti i documenti allegati alle disposizioni del presente Disciplinare d'Asta.

La conformità della compilazione delle Liste di Immobili alle disposizioni del presente Disciplinare d'Asta viene, invece, verificata nei tempi e modi di cui al numero 5.6.

5.3 Redazione della graduatoria delle offerte segrete con aggiudicazione del bene. Individuazione dei soggetti legittimati a partecipare alla eventuale II Fase d'Asta o Fase del Pubblico Incanto

Non appena concluse le operazioni di apertura dei Plichi, viene redatta la graduatoria delle valide offerte segrete presentate, tenuto esclusivamente conto dell'ammontare delle valide offerte economiche formulate.

Solo i soggetti che hanno presentato le cinque offerte segrete valide di importo più elevato sono ammessi alla II Fase d'Asta. Nel caso in cui vi siano più offerenti che si collocano ex aequo all'ultimo posto utile della graduatoria, questi ultimi vengono tutti ammessi a partecipare alla II Fase d'Asta.

E', pertanto, onere di ciascun offerente che voglia partecipare alla II Fase d'Asta essere presente all'apertura dei Plichi e alla redazione della graduatoria.

Non si procede alla II Fase d'Asta e il lotto viene aggiudicato all'offerente che abbia presentato la valida offerta segreta di importo più elevato:

- in presenza di un'unica valida offerta segreta;

- in mancanza di partecipanti alla II Fase d'Asta, per assenza di tutti i soggetti ammessi a tale fase, ovvero per rifiuto degli stessi di presentare valide offerte palesi in aumento rispetto a quelle segrete già depositate.

In tale ultimo caso, in presenza di più di una valida offerta segreta di importo pari alla maggiore somma proposta, ai fini dell'aggiudicazione, si procede per estrazione a sorte. Anche ai fini degli adempimenti conseguenti, dell'esito favorevole dell'asta l'aggiudicatario, se presente, è tempestivamente e direttamente informato e di ciò è dato atto a verbale, oppure, se non presente, è tempestivamente informato mediante comunicazione da indirizzarsi al recapito indicato nella domanda di partecipazione all'asta.

L'offerta si ritiene vincolante e irrevocabile, per l'aggiudicatario, per un periodo di tempo non inferiore a novanta giorni dalla data di aggiudicazione.

5.4 Modalità di svolgimento della eventuale II Fase d'Asta o Fase del Pubblico Incanto ed aggiudicazione a seguito di presentazione di offerte palesi

Si procede alla II Fase d'Asta, in presenza del Notaio incaricato e presso l'indirizzo indicato nell'avviso d'asta, non appena concluse le operazioni di verbalizzazione della graduatoria.

La partecipazione a tale fase è riservata esclusivamente ai soggetti ammessi, che possono presentare offerte palesi in aumento rispetto alla valida offerta segreta di importo più elevato, per alzata di mano e con rialzi minimi pari ad almeno euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00).

Il Notaio incaricato provvede a verbalizzare ciascuna offerta palese in aumento.

Entro i tre minuti successivi dalla fine della verbalizzazione di ciascuna nuova offerta palese, può essere presentata un'ulteriore offerta palese con rialzo minimo pari a quello sopra indicato e così di seguito.

In assenza di ulteriore valida offerta palese nei tre minuti successivi alla fine della registrazione dell'ultima valida offerta palese, il Notaio verbalizza l'intervenuta aggiudicazione a favore dell'ultimo offerente e indica quale prezzo di aggiudicazione la somma risultante dall'ultima valida offerta palese.

La verbalizzazione dell'aggiudicazione ha valore di formale comunicazione all'aggiudicatario dell'esito favorevole dell'asta, anche ai fini dei necessari successivi adempimenti conseguenti all'aggiudicazione.

L'offerta si ritiene vincolante e irrevocabile, per l'aggiudicatario, per un periodo di tempo non inferiore a novanta giorni dalla data di aggiudicazione.

5.5 Irrevocabilità delle Offerte Segrete e delle Offerte Residuali

Le offerte segrete sono in ogni caso vincolanti ed irrevocabili, in relazione a ciascun Lotto, per un periodo di tempo non inferiore a novanta giorni successivi alla data fissata nell'avviso d'asta quale termine per la presentazione dell'offerta segreta.

Le offerte residuali sono in ogni caso vincolanti ed irrevocabili, in relazione a ciascun lotto, per un periodo di tempo decorrente dalla data di presentazione dell'offerta residuale e fino al novantesimo giorno successivo all'ultima data d'asta, in ordine temporale, dell'avviso d'asta in relazione al quale l'offerta residuale è presentata. Le offerte alle quali è seguita l'aggiudicazione sono vincolanti ed irrevocabili, per l'aggiudicatario, per un periodo di tempo non inferiore a novanta giorni successivi alla data di aggiudicazione.

5.6 Modalità di svolgimento dell'eventuale II Fase d'Asta bis o Fase delle Offerte Residuali e relativa aggiudicazione.

Il Notaio incaricato della ricezione delle offerte residuali, completate le operazioni di cui ai numeri 5.1 e 5.2, predispone l'Elenco degli Offerenti Residuali, da allegare al verbale, che riporta le seguenti voci:

- a) Offerente;
- b) Numero Massimo;
- c) Aggiudicazioni;
- d) Numero Massimo Residuo.

Nell'Elenco degli Offerenti Residuali vengono inseriti i dati già a quel momento noti e più precisamente:

sotto la voce "Offerente" vengono indicati i dati identificativi del soggetto offerente;

sotto la voce "Numero Massimo", il numero complessivo di lotti oggetto dell'offerta.

Le operazioni di cui sopra vengono descritte in apposito verbale redatto dal Notaio delle offerte residuali.

Per ogni giornata in cui sono fissate date d'asta, il Notaio delle offerte residuali forma l'Elenco Lotti Invenduti, comprendente i lotti per i quali in quella data d'asta non sono state presentate valide offerte segrete, che riporta le seguenti voci:

- a) Numero Progressivo;
- b) Prezzo base d'asta;
- c) Numero Lotto;
- d) Offerenti Residuali;
- e) Aggiudicatario.

Nel caso in cui il Notaio delle offerte residuali non abbia ricevuto la comunicazione circa la mancata presentazione di valide offerte segrete entro le ore 17:00 della data d'asta in corso, ovvero abbia ricevuto entro il predetto termine una comunicazione relativa al differimento ad altra data di una delle aste relative alla data d'asta in corso, non inserisce il lotto o i lotti interessati nell'Elenco Lotti Invenduti relativo alla data d'asta in corso.

Nella prima giornata in cui sono fissate una o più aste relative a ciascun avviso d'asta, il Notaio delle offerte residuali, provvede ad aprire le buste contenenti le Liste di Immobili contraddistinte dalla data d'asta della giornata in corso e ne verifica la conformità alle disposizioni del presente Disciplinare d'Asta, verbalizzando l'eventuale esclusione delle Liste o dei lotti non conformi.

Conosciuti gli esiti della Fase delle Offerte Segrete dei Lotti di quella giornata, tenuto conto di quanto sopra previsto, il Notaio delle offerte residuali provvede:

- ad esaminare tutte le valide Liste di Immobili pervenute e relative alla data d'asta in corso;
- ad indicare nell'Elenco Lotti Invenduti tutti i lotti per i quali non è stata presentata alcuna valida offerta segreta iniziando da quello caratterizzato dal prezzo base d'asta più elevato e così di seguito in ordine decrescente;
- ad assegnare ai lotti, secondo tale criterio, numeri progressivi crescenti, iniziando dal numero 1;
- ad indicare sotto la voce "Offerenti Residuali", per ciascuno dei lotti indicati nell'Elenco dei Lotti Invenduti, il nominativo del soggetto o dei soggetti che hanno indicato tale lotto nella propria Lista di Immobili;

- a constatare la chiusura delle operazioni d’asta della giornata qualora non risulti presentata alcuna offerta residuale relativamente a tutti i lotti individuati nell’Elenco Lotti Invenduti.

Le operazioni di cui sopra risultano dal verbale redatto dal Notaio delle offerte residuali. Successivamente, iniziando dal lotto contraddistinto dal numero progressivo 1, il Notaio delle offerte residuali provvede:

- a constatare la mancata aggiudicazione del lotto, se lo stesso non risulta indicato in alcuna delle Liste di Immobili validamente presentate;
- a constatare l’aggiudicazione di ciascun lotto all’offerente residuale che lo abbia indicato nella propria valida Lista di Immobili;
- a constatare l’aggiudicazione mediante estrazione a sorte tra i relativi offerenti residuali del lotto che sia stato inserito in più valide Liste di Immobili;
- ad indicare, nell’Elenco Lotti Invenduti sotto la voce “Aggiudicatario”, il nominativo del soggetto al quale il lotto sia stato aggiudicato;
- ad indicare nell’Elenco Offerenti Residuali sotto la voce “Aggiudicazioni” il numero di lotto che lo contraddistingue nell’avviso d’asta;
- ad indicare sotto la voce “Numero Massimo Residuo” il numero pari a quello indicato sotto la voce “Numero Massimo” detratto il numero delle aggiudicazioni, anche se provvisorie, fino a quel momento intervenute a favore dello stesso offerente e risultante alla voce “Aggiudicazioni”;
- a constatare l’intervenuta inefficacia dell’offerta residuale presentata dal soggetto a favore del quale sia stato aggiudicato, anche se provvisoriamente, un numero di lotti pari al numero massimo, come risulterà anche dal numero zero riportato alla voce “Numero Massimo Residuo”;
- a constatare l’esclusione dalla Fase delle Offerte Residuali degli eventuali ulteriori lotti inseriti nella Lista di Immobili relativa alla data d’asta in corso presentata dall’offerente nei confronti del quale si sia verificata l’intervenuta inefficacia di cui sopra e di tutte le eventuali Liste di Immobili contenute in buste riportanti una data d’asta successiva a quella in corso con il nominativo, come mittente, dello stesso offerente.

Il Notaio delle offerte residuali da atto delle aggiudicazioni nel verbale da lui redatto, che provvede a trasmettere in copia alla Regione Lazio proprietaria.

Nelle date d’asta successive alla prima si procede nello stesso modo sopra indicato sino all’esaurimento di tutte le Liste di Immobili, con la precisazione che l’Elenco Offerenti Residuali è di volta in volta compilato tenuto conto dell’esito delle Aste delle Offerte Residuali precedenti e si redige un numero di Elenchi Lotti Invenduti quante sono le date d’asta previste nello stesso avviso d’asta.

L’aggiudicatario è tempestivamente informato dell’esito favorevole dell’Asta, mediante comunicazione da inviarsi a mezzo raccomandata a/r ovvero a mezzo telegramma con avviso di ricevimento al recapito indicato nella domanda di partecipazione.

L’offerta residuale alla quale è seguita l’aggiudicazione si ritiene vincolante e irrevocabile per l’aggiudicatario, per un periodo di tempo non inferiore a novanta giorni dalla data di aggiudicazione.

5.7 Restituzione delle cauzioni a favore dei non aggiudicatari

Nello stesso giorno d’asta, concluse le procedure e successivamente all’aggiudicazione il Notaio delle offerte segrete provvede a restituire l’assegno circolare comprovante la costituzione della cauzione di cui al numero 4.1.4 ai non aggiudicatari.

Il Notaio delle offerte residuali provvede a restituire l'assegno circolare comprovante la costituzione della cauzione di cui al numero 4.2.4 ai non aggiudicatari, alla data di esclusione dalla Fase delle Offerte Residuali ovvero, all'ultima data d'asta, in ordine temporale, relativa a lotti inclusi nelle Liste di Immobili oggetto di offerta residuale formulata dal soggetto risultato non aggiudicatario.

5.8 Costituzione dell'ulteriore cauzione da parte dell'aggiudicatario dell'offerta segreta e dell'offerta residuale ed effetti dell'eventuale inadempimento

Entro il termine di sette giorni lavorativi decorrenti dalla data di aggiudicazione, da considerarsi essenziale nell'interesse della Regione Lazio, l'aggiudicatario, a pena di decadenza dall'aggiudicazione e di incameramento della cauzione prestata, salvo il risarcimento dei maggiori danni, corrisponde alla Regione Lazio un'ulteriore cauzione di importo pari al 10% del prezzo di aggiudicazione di ciascun lotto di cui sia risultato aggiudicatario.

La costituzione di una valida ulteriore cauzione deve essere eseguita, a pena di decadenza dall'aggiudicazione e di incameramento delle cauzioni prestata, tramite gli stessi mezzi di cui al numero 3.1, oppure tramite bonifico o versamento sul conto corrente della Regione Lazio pubblicato nell'avviso d'asta e nel sito internet della Regione Lazio.

Il versamento o il bonifico bancario, quest'ultimo confermato dalla banca incaricata attraverso l'indicazione del C.R.O. (Codice Riferimento Operazione), deve, a pena di decadenza dall'aggiudicazione e di incameramento delle cauzioni prestata, essere effettuato con valuta beneficiario entro un termine non superiore al settimo giorno successivo alla data di aggiudicazione come risulta dal verbale d'asta.

L'assegno circolare recante la clausola di non trasferibilità deve essere consegnato o trasmesso, a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento, nel più breve tempo possibile, e comunque entro cinque giorni lavorativi dalla effettiva data di costituzione del deposito cauzionale di cui al presente numero, alla Regione Lazio proprietaria del lotto aggiudicato, agli indirizzi delle strutture territorialmente competenti indicati nell'avviso d'asta. Sul plico deve apporsi la seguente dicitura:

REGIONE LAZIO

ASTA DEL GIORNO FASE DELLE OFFERTE

LOTTO N.....

APPARTAMENTO SITO

IN.....VIA.....SC.....INT.....

AGGIUDICATARIO:

(COGNOME/NOME).....INDIRIZZO.....

L'avvenuta ricezione di tale documento è a totale cura e rischio dell'aggiudicatario.

Ai fini del rispetto del suddetto termine per la costituzione della cauzione, è onere dell'aggiudicatario essere presente all'asta o informarsi sul risultato dell'asta.

In caso di inadempimento dell'aggiudicatario agli obblighi sopra previsti, la Regione Lazio può, a suo insindacabile giudizio, ritenere le cauzioni ed indire una nuova asta alle stesse condizioni della precedente, ovvero aggiudicare il bene al soggetto che abbia presentato la seconda valida offerta di importo più elevato o di pari importo rispetto a quella risultata aggiudicataria.

Il nuovo aggiudicatario, sempre a pena di decadenza dall'aggiudicazione, entro lo stesso termine, decorrente dalla comunicazione dell'aggiudicazione in proprio favore, deve costituire le cauzioni previste dal presente disciplinare d'asta a carico dell'aggiudicatario.

Il nuovo aggiudicatario deve inoltre far pervenire alla Regione Lazio una comunicazione scritta con la quale si precisa che l'offerta presentata si ritiene vincolante ed irrevocabile per un periodo di tempo non inferiore a novanta giorni dalla data di ricezione della comunicazione della nuova aggiudicazione.

In mancanza di quanto sopra il nuovo aggiudicatario decade automaticamente dall'aggiudicazione del bene e la Regione Lazio, a suo insindacabile giudizio, può indire una nuova asta alle stesse condizioni della precedente, ovvero seguire la stessa procedura di aggiudicazione di cui sopra anche con i soggetti eventualmente collocati in graduatoria nelle posizioni immediatamente successive.

5.9 Trasmissione alla Regione Lazio proprietaria delle cauzioni versate dagli aggiudicatari di Lotti durante la fase delle Offerte Segrete e la fase delle Offerte Residuali.

Il Notaio incaricato della Fase delle Offerte Segrete ed il Notaio incaricato della Fase delle Offerte Residuali, in caso di aggiudicazione del lotto, nei tre giorni lavorativi successivi la data di aggiudicazione, escluso il sabato, trasmette alla Regione Lazio proprietaria l'assegno circolare intestato allo stessa Regione Lazio, allegato all'offerta segreta o all'offerta residuale presentata dall'aggiudicatario, insieme con tutta la documentazione di cui al presente Disciplinare d'Asta.

6. FACOLTA' E RISERVE A FAVORE DELLA REGIONE LAZIO. SOSPENSIONE DELLA PROCEDURA

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 agli atti della procedura d'asta e all'aggiudicazione, per motivate ragioni, senza che gli offerenti o gli aggiudicatari possano avanzare alcuna pretesa nei suoi confronti, e fermo restando l'obbligo alla restituzione delle cauzioni conformemente a quanto disposto al numero 5.7 del presente Disciplinare d'Asta.

L'Offerente non può avanzare alcuna pretesa nei confronti della Regione Lazio per mancato

guadagno e/o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta segreta o dell'offerta residuale.

7. VERBALE D'ASTA

Il Notaio incaricato della Fase delle Offerte Segrete redige verbale nel quale attesta:

- a) il rispetto dei termini prescritti per la consegna dei plichi;
- b) l'apertura dei plichi e delle buste e della conformità degli stessi e del loro contenuto alle prescrizioni del presente Disciplinare d'Asta;
- c) la presenza di offerte segrete valide e della graduatoria delle stesse;
- d) l'eventuale presentazione di offerte palesi in aumento rispetto alle offerte segrete;
- e) l'aggiudicazione dei lotti eventualmente anche tramite estrazione a sorte;
- f) la comunicazione effettuata all'offerente dell'avvenuta aggiudicazione.

Il Notaio delle offerte residuali redige verbale nel quale attesta:

- a) il rispetto dei termini prescritti per la consegna dei plichi;
- b) l'apertura dei plichi e delle buste e della conformità degli stessi e del loro contenuto alle prescrizioni del presente Disciplinare d'Asta;
- c) la registrazione delle offerte residuali;
- d) la presenza di lotti invenduti per assenza di valide offerte segrete;
- e) l'aggiudicazione dei lotti, anche tramite estrazione a sorte.

L'imposta di registro, l'imposta di bollo e ogni altra imposta indiretta, ogni altro tributo e/o diritto eventualmente inerenti il verbale d'asta e l'aggiudicazione, nonché gli onorari notarili, sono interamente a carico dell'aggiudicatario, ancorché provvisorio.

Il verbale d'asta non tiene luogo né ha valore di contratto. Gli effetti traslativi si producono solo al momento della stipula del contratto di compravendita con il contestuale pagamento integrale del prezzo.

La Regione Lazio proprietaria pertanto non assume alcun obbligo, se non dopo la stipula del contratto di compravendita, verso l'aggiudicatario che rimane, invece, vincolato alla propria offerta, segreta o residuale, e ai conseguenti obblighi derivanti dall'aggiudicazione sino alla scadenza del termine previsto ai numeri 5.5 e 5.6.

Nei tre giorni lavorativi successivi, escluso il sabato, all'ultimo giorno d'asta, in ordine temporale, dell'avviso d'asta, il Notaio delle offerte residuali dà conto alla Regione Lazio delle somme incassate a titolo di cauzione prestata dagli offerenti, delle restituzioni delle cauzioni ai non aggiudicatari, dei trasferimenti effettuati a favore della Regione Lazio proprietaria, nonché dei lotti aggiudicati nella Fase delle Offerte Residuali.

8. MODALITÀ DI PAGAMENTO

Il prezzo di acquisto deve essere corrisposto, in un'unica soluzione, all'atto della stipula del contratto di compravendita, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla stessa Regione, emesso da primario istituto di credito anche mediante imputazione in conto prezzo di quanto già versato a titolo cauzionale mediante assegno circolare.

L'aggiudicatario è, inoltre, tenuto a corrispondere, al momento della stipula del contratto di compravendita, un importo corrispondente a quello delle spese relative alla procedura d'asta ed alla vendita (ivi incluse, a titolo meramente esemplificativo, le spese per bolli, accessori, imposte, tasse, onorari notarili ed oneri di qualsiasi genere) senza possibilità di rivalsa nei confronti della Regione Lazio.

9. STIPULA DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

Il contratto di compravendita tra la Regione Lazio proprietaria e l'aggiudicatario è stipulato, innanzi al Notaio designato per l'espletamento dell'asta, entro il termine di novanta giorni decorrenti dalla data dell'aggiudicazione definitiva, termine essenziale nell'interesse della Regione Lazio. In caso di aggiudicazione provvisoria, il termine di novanta giorni per la stipula del contratto di compravendita decorre dalla comunicazione dell'esercizio dei diritti di prelazione.

Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita entro detto termine per fatto non imputabile all'aggiudicatario, l'offerta del medesimo dovrà restare valida fino alla scadenza dei termini di cui ai numeri 5.5 e 5.6, ultimo capoverso relativamente alle sole offerte residuali.

Nel caso, invece, di mancata stipula del contratto di compravendita entro lo stesso termine, per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo decade dall'aggiudicazione e la Regione Lazio ha diritto di ritenere le cauzioni, salvo il diritto al maggior danno. In tale caso la Regione Lazio può, a suo insindacabile giudizio, indire una nuova asta alle stesse condizioni della precedente, ovvero aggiudicare il lotto al soggetto che abbia presentato la seconda valida offerta di importo più elevato o di pari importo rispetto a quella risultata aggiudicataria. In queste ultime ipotesi si procede secondo quanto previsto al numero 5.8.

Il nuovo aggiudicatario deve, inoltre, nei quaranta giorni successivi alla comunicazione dell'avvenuta nuova aggiudicazione, stipulare il contratto di compravendita alle condizioni qui sopra indicate. Il termine indicato è da ritenersi essenziale nell'interesse della Regione Lazio.

In mancanza di quanto sopra, il nuovo aggiudicatario decade automaticamente dall'aggiudicazione del lotto e la Regione Lazio, a suo insindacabile giudizio, può indire una nuova asta alle stesse condizioni della precedente, ovvero seguire la stessa procedura di cui sopra anche con i soggetti collocati in graduatoria nelle posizioni immediatamente successive.

Nel caso in cui il bene immobile aggiudicato sia privo della documentazione di cui all'art. 7 del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 (Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici) e dei requisiti relativi alla conformità degli impianti, tenendo anche conto del fatto che l'unità è offerta in asta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, l'aggiudicatario prende atto di tale mancanza e nel rogito di compravendita rinuncia esplicitamente alla garanzia di cui alla citata norma e ad ogni contestazione in merito; in atto rinuncia altresì esplicitamente alla facoltà di richiedere riduzioni del prezzo o risarcimenti di qualsivoglia danno connesso a quanto sopra.

La Regione Lazio, per motivate ragioni, può revocare l'aggiudicazione e non procedere alla stipula del contratto di compravendita, senza che l'aggiudicatario possa avanzare alcuna pretesa al riguardo, fermo restando l'obbligo alla restituzione delle cauzioni conformemente a quanto disposto nel presente Disciplinare d'Asta.

10. INFORMATIVA AI SENSI DEL DECRETO LEGISLATIVO 30 GIUGNO 2003, N. 196 (CODICE IN MATERIA DI DATI PERSONALI)

In adempimento a quanto previsto dal Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 (Codice in materia di dati personali) e le successive modificazioni ed integrazioni, la Regione Lazio proprietaria informa che il trattamento dei dati relativi sarà effettuato per finalità strettamente connesse alla più funzionale gestione della procedura d'asta in oggetto e comunque per l'assolvimento degli obblighi normativi, amministrativi e contrattuali assegnati alla Regione Lazio stessa.

Il trattamento concerne informazioni relative alle domande e alle offerte segrete presentate dai partecipanti all'asta. Il trattamento dei dati avviene nel rispetto del D.lgs. 196/2003 e dei relativi obblighi di sicurezza e riservatezza e può essere effettuato anche mediante procedure automatizzate o informatizzate e mediante inserimento in banche dati, con logiche strettamente correlate con le finalità stesse.

La diffusione e la comunicazione dei dati è effettuata ai fini della pubblicazione delle graduatorie nonché a favore dei soggetti che risultano dalle disposizioni del presente disciplinare; i dati sono comunicati ad altri soggetti solo ove espressamente previsto da previsioni normative o regolamentari.

Con riferimento ai predetti trattamenti l'interessato può esercitare i diritti di cui all'articolo 7 del D.lgs. 196/2003 secondo le modalità ivi contemplate.

Allegato A-bis
VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

Modello sintetico
(ovvero modello contenente gli elementi tecnico-estimativi minimi richiesti)

Indirizzo del bene da stimare
CITTA'

Fotografia
rappresentativa del bene
da stimare

SCHEDE RIASSUNTIVE

Scopo della valutazione: (canone, vendita, acquisizione, permuta, valorizzazione, altro)

Epoca di riferimento della valutazione: (mese, anno)

Data di ultimazione della valutazione: (mese, anno)

Indirizzo: (completo di via, civico, comune e provincia)

Descrizione: (riassunta in poche righe: p.e. singolo immobile o complesso, struttura portante, numero di piani, etc.)

Data di costruzione: (o epoca in mancanza di una data certa)

Consistenza: (mq lordi totali)

Proprietà:

Attuale uso: (residenziale, uffici etc.)

Identificativi catastali:

Situazione locativa in essere

Conduttore: (indicare se conduttore, usuario e mono o pluri conduttori)

Tipologia contratto: (residenziale, uffici, altro)

Durata del contratto: (4+4, 6+6, 9+9 e possibilità o meno di recesso anticipato)

Canone annuo: (canone annuo complessivo in essere)

Situazione locativa proposta

Conduttore: (indicare se conduttore, usuario e mono o pluri conduttori)

Tipologia contratto: (residenziale, uffici, altro)

Durata del contratto: (4+4, 6+6, 9+9 e possibilità o meno di recesso anticipato)

Canone annuo: (canone annuo proposto)

Valore/canone: (il valore/canone di mercato stimato)

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Indicare l'oggetto della valutazione (bene da valutare, tipologia) e lo scopo (acquisizione, vendita, canone di mercato, valorizzazione del bene, altro).

2. UBICAZIONE

Nella descrizione dell'ubicazione devono essere contenuti almeno questi elementi:

- 2.1. quartiere o zona in cui è inserito il bene da valutare e sua posizione geografica all'interno dell'area di riferimento;
- 2.2. prossimità di infrastrutture/attrezzature urbane rilevanti e mezzi di comunicazione;
- 2.3. caratteri del tessuto urbanistico in cui è inserito il bene (epoca di costruzione, tipologia, servizi, etc.) e descrizione della destinazione prevalente del contesto.

Mappa della città o dell'area in cui è inserito il bene da valutare da cui si possa evincere la posizione rispetto a grandi strade di collegamento e inquadramento territoriale

Particolare di mappa della città o dell'area in cui è inserito il bene da valutare da cui si possa evincere il contesto urbanistico in cui è inserito il bene.

3. DESCRIZIONE

La descrizione del bene da valutare deve contenere i seguenti punti:
per un fabbricato o un'unità immobiliare

- epoca di costruzione del bene e sua destinazione iniziale
- descrizione delle caratteristiche generali del bene (tipologia edilizia, complesso immobiliare, singolo immobile, corpi annessi etc.). Nel caso in cui il bene sia costituito da più porzioni, indicare per ognuna il numero di piani fuori terra e interrati.
- indicazione delle destinazioni d'uso presenti
- descrizione della struttura, e delle finiture dell'immobile e di altri elementi costruttivi
- descrizione degli esterni e degli interni (indicando anche la più o meno idonea distribuzione degli spazi per destinazione d'uso)

- descrizione delle dotazioni impiantistiche dell'immobile (elencare gli impianti e la loro rispondenza alle norme)
- descrizione degli elementi di connessione verticale ed orizzontale
- presenza o meno degli adeguamenti normativi.

Per un'area edificabile o con suscettività edificatoria:

- descrizione della conformazione plano-altimetrica
- indicazione dell'utilizzo attuale
- descrizione delle caratteristiche delle aree limitrofe
- descrizione delle possibilità di accesso pedonale e veicolare attuali e potenziali.

Per un terreno agricolo:

- descrizione della natura del suolo
- descrizione di conformazione plano-altimetrica, giacitura ed esposizione
- descrizione delle sistemazioni idraulico/agrarie
- indicazione della qualità di coltura in atto
- descrizione delle caratteristiche delle aree limitrofe
- descrizione delle possibilità di accesso pedonale e veicolare attuali e potenziali

(Allegato 1 – Fotografie: almeno otto tra esterni ed interni)

4. PROPRIETÀ

Indicare la proprietà e la percentuale detenuta.

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Indicare in questa sezione gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ottenimento di concessione edilizia, etc.

La descrizione dettagliata della situazione urbanistica costituisce requisito minimo per la valutazione dei beni suscettibili di trasformazione in grado di mutarne significativamente il valore.

Occorre fornire, inoltre, elementi comprovanti la regolarità urbanistico-edilizia del bene o delle sue diverse porzioni.

(Allegato 2 – Copia stralcio dello strumento urbanistico citato, NTA, etc...)

6. DATI CATASTALI

Il complesso risulta così accatastato:

al C.F. di

Foglio	particella	subalterno	categoria
	consistenza		

Foglio	particella	subalterno	categoria
	consistenza		

al C.T. di

Foglio	particella	subalterno	qualità
	consistenza		

Foglio particella subalterno qualità
consistenza

(Allegato 3 – Copia delle visure catastali, estratto di mappa e planimetrie)

7. CONSISTENZA

Indicare come da schema sotto riportato le superfici lorde piano per piano, secondo la destinazione d'uso, differenziando tra aree coperte ed aree scoperte. Per superficie lorda si deve intendere la superficie comprensiva anche delle aree destinate ai vani scala e ai vani tecnici, presi separatamente; precisare la data del/dei sopralluogo/sopralluoghi.

Piano	Attuale utilizzo	Sup. lorda coperta (mq)	Sup. scoperta (mq)
Totale		mq	mq

(Allegato 4 – Planimetrie del bene da valutare con individuazione del bene o delle porzioni oggetto di stima)

8. STATO DI MANUTENZIONE

La descrizione dello stato di manutenzione deve indicare lo stato di conservazione di tutte le componenti strutturali, architettoniche e impiantistiche del bene (strutture, impianti, finiture esterne ed interne, etc.) e la necessità di eventuali interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

9. SITUAZIONE LOCATIVA

Indicare sinteticamente, secondo lo schema sotto riportato, la situazione locativa attuale del bene da valutare.

Utente/Conduttore	Superficie lorda occupata (mq)	Tipo di contratto	Durata del contratto	Canone annuo (€)
Totale	mq			€

10. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Indicare il criterio valutativo adottato e le motivazioni della scelta effettuata. Tale criterio può essere verificato, mai mediato, con uno o più diversi procedimenti di stima che tengano conto di fonti di dati differenti.

Resta inteso che spetta al tecnico valutatore scegliere il criterio di stima più opportuno in base alle peculiarità del bene da stimare. In ogni caso la descrizione del criterio di valutazione dovrà essere il più possibile approfondita e chiara nei passaggi logici e valutativi.

Una volta giunti al valore, questo può essere verificato con riferimento a borsini/banche dati la cui attendibilità sia riconosciuta in ambito immobiliare, facendo riferimento alla tipologia immobiliare, allo stato di conservazione e alla zona di rilevamento maggiormente assimilabili al bene oggetto della valutazione. Ogni eventuale scostamento dovrà essere opportunamente motivato

Di seguito si indicano sinteticamente i procedimenti di stima principali. Per ognuno di essi vengono indicati gli elementi minimi che devono essere presenti all'interno della relazione di stima.

10.1. PRESUPPOSTI DELLA VALUTAZIONE

Chiarire le caratteristiche considerate ai fini valutativi, qualora diverse da quelle descritte ai paragrafi precedenti (stato manutentivo, livello finitura, dotazioni impianti etc.)

10.2. Valore di mercato per comparazione diretta

Questo criterio valutativo è, come riportato in tutta la letteratura estimale, il criterio principe e si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso simili, compravenduti nel recente passato, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.

Elementi principali:

1. epoca di riferimento
2. consistenza ragguagliata (virtualizzata)
3. mercato omogeneo di riferimento
4. beni affini
5. prezzo unitario rilevato dal mercato

Procedimento di stima:

$$Vm_b = v_0 * S_p$$

Dove:

Vm_b = valore di mercato del bene oggetto di stima

v_0 = valore unitario di mercato preso a riferimento

S_p = superficie ragguagliata del bene oggetto di stima

NB: è escluso il ricorso ai dati medi forniti dai borsini immobiliari.

10.2.a Epoca di riferimento

Indicare la/le data/date in cui si è tenuto il sopralluogo, è stata redatta la perizia e a cui si riferisce la medesima (necessarie per collocare storicamente il valore a cui si è giunti all'interno delle fluttuazioni del mercato immobiliare e per tenere conto di avvenimenti che possono influenzare la valutazione stessa).

10.2.b Consistenza ragguagliata (virtualizzata).

Per permettere di avere una lettura omogenea dei dati è necessario riferirsi a dei parametri di misura che tengano conto dell'utilizzo delle superfici rispetto all'utilizzo principale e di ogni altro fattore che si ritenga rilevante. Ciò si ottiene, come da prassi, applicando dei coefficienti di virtualizzazione alle superfici lorde precedentemente indicate. Tali coefficienti possono riferirsi a quelli dettati dal D.P.R. 23 marzo 1998 n°138, ad altra fonte di settore riconosciuta ovvero alla prassi dettata dalla peculiarità del mercato immobiliare di riferimento.

E' fondamentale tuttavia evidenziare, piano per piano, diversificando anche la destinazione d'uso, il parametro di virtualizzazione utilizzato, fornendone la motivazione.

Qui di seguito si riporta un esempio dello schema da utilizzare, contenente gli elementi minimi necessari.

TABELLA CONSISTENZE VIRTUALIZZATE								
Livello di piano	Destinazione e d'uso/utilizzo	Superfici e lorda/netta (mq)	CRITERI DI RAGGUAGLIO				coefficiente di virtualizzazione (%)	superficie virtualizzata lorda/netta (mq)
			Apprezzamento per destinazione d'uso/tipologia		Apprezzamento per caratteristiche fisiche (finiture, stato manutentivo, dotazione impiantistica, livello di piano, ecc...)			
			Caratteristiche della destinazione e/tipologia	Fonte	Caratteristiche e della porzione	Fonte		

A titolo esemplificativo:

- **Apprezzamento per destinazione d'uso/tipologia**
 - Caratteristiche della destinazione/tipologia: destinazione d'uso principale, accessorio a servizio diretto/indiretto comunicante/non comunicante, elemento di collegamento verticale, pertinenza esclusiva non suscettibile di apprezzamento autonomo, pertinenza esclusiva suscettibile di apprezzamento autonomo
 - Fonte: DPR 138/98, pubblicazioni di settore, prassi del mercato locale, ricerche di mercato, altro

- Apprezzamento per caratteristiche fisiche (finiture, stato manutentivo, dotazione impiantistica, livello di piano ecc...)
 - Caratteristiche della porzione: livello inferiore/superiore delle finiture; maggiore/minore dotazione impiantistica; migliore/peggiore esposizione/luminosità, ecc.
 - Fonte: DPR 138/98, pubblicazioni di settore, mercato locale, ricerche di mercato, altro.

10.2.c Mercato omogeneo di riferimento

E' necessario indicare la porzione di territorio a cui ci si riferisce e i cui beni abbiano *caratteristiche estrinseche* simili al bene oggetto della valutazione, motivando ogni altra eventuale scelta riguardo alla definizione del mercato di riferimento.

10.2.d Beni affini a quello da valutare sia per le caratteristiche sia per l'apprezzamento all'interno del mercato di riferimento

I beni affini a quello da valutare devono essere il più possibile simili per *caratteristiche intrinseche* all'oggetto della valutazione. Per tali beni, in questa fase riportati in forma descrittiva, è opportuno specificare quanto segue:

- tipologia/destinazione
- epoca di riferimento
- ubicazione (centrale / semicentrale / periferica);
- dotazione infrastrutturale e di servizi del contesto;
- qualità ed appetibilità del contesto;
- epoca di costruzione;
- stato di manutenzione;
- qualità delle finiture;
- livello di dotazione e stato di conservazione degli impianti

Ai fini della rilevazione del parametro unitario di riferimento (valore/canone unitario) la superficie dei beni di comparazione deve essere raggruppiata con gli stessi criteri utilizzati per il bene da stimare.

10.2.e Prezzo unitario rilevato dal mercato

Fondamentale è la determinazione del prezzo unitario da porre alla base del procedimento sintetico-comparativo. Si dovrebbe giungere al prezzo unitario che più si avvicina al vero prezzo di mercato del bene oggetto della valutazione, evitando, come già evidenziato, di ricorrere a valori medi.

Tutto il processo di selezione del prezzo di riferimento va inserito all'interno della relazione, sintetizzandolo poi con una griglia come sotto rappresentata:

Natura del dato	Epoca	Zona di riferimento	Prezzo di vendita €/mq	Canone di locazione €/mq anno

Per natura del dato si intende:

- valori / canoni di locazione riscontrati nella stipula di atti per beni analoghi (atti di compravendita, contratti di locazione, etc.);
- valori / canoni di locazione stimati in incarichi tecnici precedenti (precedenti d'ufficio);
- valori / canoni di locazione riscontrati in offerte di mercato per beni analoghi – in mancanza delle fonti di cui ai punti (a) e (b).

Da notare:

- descrivere le motivazioni che hanno portato ad un aggiornamento dei valori unitari presi a riferimento e la fonte di aggiornamento. L'eventuale ricorso agli indici ISTAT andrà sempre verificato e integrato con dati inerenti l'andamento del mercato immobiliare;
- i valori eventualmente rilevati da "offerte di mercato" (vedi punto c) potranno ritenersi attendibili se in numero statisticamente valido (minimo 5) ed opportunamente trattati con coefficienti rappresentativi dello scarto ordinariamente riscontrabile tra il prezzo d'offerta e quello effettivo di transazione. In presenza di dati "certi" il numero di riferimenti può essere ridotto fino a un minimo di tre;
- i valori unitari andranno "omogeneizzati" al bene oggetto di stima, analizzandone le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche, rispetto a quelle degli immobili di comparazione ed attribuendo ad ognuna di esse uno specifico coefficiente.

Il tutto deve essere sintetizzato quanto meno secondo la seguente tabella:

Più probabile canone / valore (€/mq/mese)		
Rispondenza alla norma della dotazione impiantistica		
Livello dotazione impiantistica		
Stato conservativo/ manutentivo		
Livello finiture		
Consistenza		
Ubicazione		
Alea di contrattazione		
Aggiornamento temporale		
Canone / valore unitario offerto - contrattualizzato - stimato (€/mq/mese)		
Data/Epoca riferimento dato		
Tipologia dato		
Natura del dato		
Rif. dato n°		

11. Valore di mercato per capitalizzazione dei redditi

Tale criterio è particolarmente indicato qualora sia richiesta una stima che tenga conto della redditività potenziale o reale del bene oggetto della valutazione.

Elementi principali:

1. epoca di riferimento
2. consistenza ragguagliata (virtualizzata)
3. mercato omogeneo di riferimento
4. beni affini
5. canone di locazione
6. saggio di rendimento

Procedimento di stima:

$$Vm_b = \frac{R_b}{r_0}$$

Dove:

Vm_b = valore di mercato del bene oggetto di stima da determinarsi tramite procedimento sintetico-comparativo (paragrafo 10.1.a)

R_b = rendimento lordo annuo del bene oggetto di stima (canone annuo), da determinarsi quest'ultimo tramite procedimento sintetico-comparativo (cfr. par. 10.2)

r_0 = saggio di rendimento lordo (fruttuosità) con indicazione della fonte

12. Valore di mercato per riproduzione

Nel caso in cui si è in presenza di un mercato stazionario o di una destinazione non ordinaria del bene oggetto di stima o ancora non vi sia un mercato di riferimento per le peculiarità intrinseche del bene si può ricorrere alla stima per costo di riproduzione, eventualmente deprezzato per tenere conto di fattori di obsolescenza fisica, tecnologica, funzionale, economica.

Costo di riproduzione:

Elementi principali:

1. epoca di riferimento
2. consistenza ragguagliata (virtualizzata)
3. bene con identiche caratteristiche
4. costo dell'area di sedime
5. costi di riproduzione

Procedimento di stima:

$$Vm_b = Vs_b + Cc_n$$

Dove:

Vm_b = valore di mercato del bene oggetto di stima

Vs_b = valore di mercato del sedime urbanizzato su cui sorge il bene oggetto di stima

Cc_n = costi di ricostruzione (tali costi devono prendere in considerazione tutti i fattori concorrenti alla costruzione come costo dei materiali, utile dell'imprenditore, interessi passivi per anticipazione del denaro, oneri di urbanizzazione etc.)

Costo di riproduzione deprezzato:

Procedimento di stima:

$$Vm_b = Vs_b + [Cc_n \cdot (1 - D)]$$

Dove:

Vm_b = valore di mercato del bene oggetto di stima

Vs_b = valore di mercato del sedime urbanizzato su cui sorge il bene oggetto di stima

Cc_n = costi di ricostruzione (tali costi devono prendere in considerazione tutti i fattori concorrenti alla costruzione come costo dei materiali, utile dell'imprenditore, interessi passivi per anticipazione del denaro, oneri di urbanizzazione etc.)

D = deprezzamento del bene oggetto di stima per fattori di obsolescenza

Tutte le voci concorrenti ai costi di costruzione e al fattore di deprezzamento devono essere opportunamente motivate con indicazioni delle fonti.

13. Valore di mercato per trasformazione

Nel caso in cui venga richiesta una perizia estimativa che tenga conto delle potenzialità di trasformazione del bene da valutare o in presenza di un mercato immobiliare in forte crescita è opportuno utilizzare il procedimento di costo di trasformazione.

Elementi principali:

1. epoca di riferimento
2. consistenza ragguagliata (virtualizzata)
3. mercato omogeneo di riferimento - *bene trasformabile in altro bene comparabile con il mercato*
4. affinità del bene trasformato
5. prezzo del bene trasformato
6. costi di trasformazione

Procedimento di stima:

$$Vm_b = \frac{R_t - C_t}{q_n}$$

Dove:

Vm_b = valore di mercato del bene oggetto di stima (nello stato di fatto e con le potenzialità urbanistiche presenti all'epoca della stima)

R_t = valore di mercato del bene trasformato sulla base delle potenzialità tecnico urbanistiche

C_t = costi di trasformazione

14. NOTE

In questo capitolo va evidenziata l'eventuale presenza di fattori non direttamente apprezzabili dal tecnico valutatore, che potrebbero influire sul valore del bene, come ad esempio la presenza di sostanze nocive o non più ammesse dalla normativa vigente (amianto, freon etc.), anche connesse alla presenza di fonti inquinanti per i terreni e le falde acquifere (presenza di serbatoi interrati, depuratori non monitorati, depositi di carburante o altre sostanze chimiche, etc.).

15. CONCLUSIONE E INDICAZIONI

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile indicare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, in:

€ _____ (_____)

Firma del/i Tecnico/i Valutatore/i

Li,
Firma del Responsabile

ALLEGATI ”.