



**Comune di Cassino**  
Piazza De Gasperi  
03043 Cassino (FR)  
Tel. 0776.2981 Fax. 0766.294461  
servizio.protocollo@comunecassino.telecompost.it  
www.comune.cassino.fr.it

## DATI DEL PROTOCOLLO GENERALE



c\_c034 - - 1 - 2021-09-13 - 0046454

### **CASSINO**

Codice Amministrazione: **c\_c034**

Numero di Protocollo: **0046454**

Data del Protocollo: **lunedì 13 settembre 2021**

Classificazione: **Non specificata.**

Fascicolo:

Oggetto: **BANDO DI ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI COMUNALI A MEZZO DI ASTA PUBBLICA - SECONDO ESPERIMENTO**

Note:

### **MITTENTE:**

SERVIZIO LAVORI PUBBLICI



# COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE

AREA TECNICA

Servizio LL.PP.

## **BANDO DI ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI COMUNALI** **A MEZZO DI ASTA PUBBLICA -** **SECONDO ESPERIMENTO**

In esecuzione della Delibera di Giunta Comunale n. 212 del 12.08.2021;

Premesso che il Comune di Cassino intende alienare, a mezzo di esperimento ad asta pubblica (pubblico incanto) l'immobile proprietà comunale sinteticamente descritto nell'Allegato 1 al "Piano delle Alienazioni - Elenco degli edifici comunali posti in vendita", in un unico lotto relativo a numero 1 edificio costituito dal fabbricato non ultimato, destinato a "Piscina Comunale", e relativa area di pertinenza sito in via Appia in catasto al Foglio n.35 part.lle nn. 1186 e 1180 (ex Foglio n. 35 mapp. nn. 245, 195, 250, 353, 40/p, 352/p, 493/p, 249/p e 248/p) originariamente destinato a "Piscina Comunale", ancora allo stato rustico (completo nelle sole strutture in c.a.) e abbandonato da circa 30 anni, con riconversione sempre di uso pubblico e specificatamente, "Cinema Multisala/Auditorium", giusta delibera di consiglio comunale n. 57 del 13.05.2021.

Il valore incrementale del cespite destinato alla vendita, è pari a € 562.786,84 (€ cinquecentosessantaduesettecentottantaseimila/84), come determinato dalla "Perizia di Valutazione" redatta dall'Area Tecnica, Servizio LL.PP (Allegato 2);

Rilevato che il bando di alienazione è stato pubblicato il 19.08.2021 con termine di presentazione delle offerte stabilito al 03.09.2021;

Dato atto che l'asta è andata deserta, giusto avviso esito di gara nota prot. 46450 del 13.09.2021, ed in considerazione dell'andamento del mercato e del vincolo di destinazione all'immobile è stata applicata una riduzione del prezzo a base d'asta del 20% sul valore di cui alla perizia di stima;

Il nuovo valore incrementale del cespite destinato alla vendita, è pari a € 450.229,47 (€ quattrocentocinquatamila duecentoventinove/47), come determinato dalla "Perizia di Valutazione" redatta dall'Area Tecnica, Servizio LL.PP (Allegato 2);

Con riguardo a tale edificio si indica di seguito la caparra confirmatoria (deposito cauzionale) da produrre da parte dell'offerente pari al 10% (dieci per cento) del valore del lotto per cui si presenta l'offerta:

- **Lotto 1:** Euro 45.022,95;

Il tutto meglio descritto e documentato agli Atti depositati in pubblica visione presso l'Area Tecnica - Servizio LL.PP. del Comune di Cassino, sito in via Tommaso Piano dove potranno essere richiesti eventuali ulteriori informazioni (giorni ed orari d'ufficio martedì/giovedì ore 10:00/12:00 - 15:30-17:00) - Tel. 0776/298485 e-mail Pec: servizio.protocollo@comunecassino.telecompost.it

### **CONDIZIONI GENERALI**

1. L'immobile viene venduto a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con accessori e pertinenze, diritti e oneri di qualsiasi specie, fatti salvi eventuali diritti di prelazione. In particolare il lotto su cui insiste la struttura è attraversato, solo catastalmente, da un canale per una superficie di circa 200 mq, nella partita "Acque Esente" del foglio 35 del Comune di Cassino; il predetto fosso non esiste perché deviato sempre



# COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE

## AREA TECNICA

Servizio LL.PP.

nel perimetro del lotto, giusto accertamento con prove colorimetriche delle acque; Tutti gli oneri burocratici e di sdemanializzazione sono a carico dell'acquirente.

2. Tutte le spese, nonché le imposte e tasse vigenti al momento della stipulazione dell'atto, inerenti il trasferimento della proprietà, saranno a carico dell'acquirente; sono altresì a cura e spese dell'acquirente tutti gli adempimenti e i costi relativi agli eventuali aggiornamenti catastali;
3. Qualora l'offerta venga prodotta da più soggetti, l'alienazione verrà effettuata per quote indivise;
4. L'aggiudicatario dovrà provvedere entro il termine di 40 gg. dall'aggiudicazione e comunque prima della stipulazione del contratto di compravendita al versamento in un'unica soluzione al Tesoriere Comunale dell'intero prezzo risultante in offerta al netto dell'importo del deposito cauzionale versato ai sensi del successivo punto 7), oltre IVA se dovuta;
5. È obbligatorio il sopralluogo autocertificato sui luoghi dove è ubicato l'intervento oggetto del lotto di riferimento, non assistito e non attestato dalla Stazione Appaltante; a dimostrazione dell'avvenuto sopralluogo dovrà essere allegata all'offerta il modulo di autocertificazione, come da allegato al presente bando (*Allegato 3 "MODULO DICHIARAZIONE SOPRALLUOGO E PRESA VISIONE"*), resa ai sensi del D.P.R. 445/2000;
6. Sono ammesse offerte per persona da nominare secondo le modalità di cui all'art. 81 del R.D. 827/1924 e sono fatte salve le rappresentanze legali previamente e debitamente autorizzate nonché le procure speciali. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste s'intendono solidalmente obbligate. Non è consentita direttamente o indirettamente la presentazione di più offerte da parte dello stesso soggetto riferite al medesimo lotto;
7. La gara si terrà in seduta pubblica il giorno 06.10.2021 alle ore 10:00 presso gli uffici dell'Area Tecnica - Servizio LL.PP. del Comune di Cassino, ed avrà luogo con il sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel presente bando da esprimere con offerte segrete, in busta chiusa e sigillata; Il deposito cauzionale provvisorio è pari al 10% del prezzo a base d'asta e dovrà essere preventivamente versato presso il Tesoriere Comunale, mediante bonifico bancario (IBAN IT4800537274370000011001385) ovvero a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato alla suindicata Tesoreria.
8. In luogo del versamento presso la Civica Tesoreria del suddetto deposito cauzionale sono ammesse fidejussione bancarie nonché polizze fidejussorie rilasciate da società di assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge 10 giugno 1982 n. 348, con scadenza non inferiore a 180 giorni.
9. Il valore del bene indicato a base d'asta è da intendersi al netto dell'IVA. In fase di acquisto, in relazione della figura giuridica dell'acquirente, al valore di aggiudicazione potrà essere applicata l'aliquota IVA, prevista ai sensi di legge.

### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati, nella presentazione dell'offerta dovranno osservare le seguenti modalità:

Presentazione in un unico plico controfirmato sui lembi di chiusura, recante all'esterno, oltre all'indirizzo ed al nominativo dell'offerente, l'indicazione dell'oggetto, del giorno della gara, la dicitura "Contiene offerta per bene immobile di proprietà comunale - Lotto 1";





# COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE

## AREA TECNICA

Servizio LL.PP.

Tale Plico dovrà contenere al suo interno:

### **Busta A:**

- Domanda di Partecipazione alla Gara D'Asta Pubblica chiusa in un'apposita busta sigillata senza alcun altro documento redatta in lingua italiana compilando l'apposito modello allegato al presente bando (Allegato 1 - Modello A) sul quale dovrà essere apposta una marca da bollo da € 16.00, con indicazione, per le persone fisiche, il nome e cognome, il luogo, la data di nascita, il domicilio ed il codice fiscale dell'offerente e degli offerenti, per le persone giuridiche, specificata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA nonché le generalità del legale rappresentante;

- essere datata e sottoscritta;

### **Busta "B"**

La busta contenente l'Offerta Economica, (Busta "B") sigillata e firmata sui lembi di chiusura, dovrà, recante all'esterno, oltre all'indirizzo ed al nominativo dell'offerente, l'indicazione dell'oggetto, del giorno della gara, la dicitura "Contiene offerta economica per bene immobile di proprietà comunale - Lotto 1";

**Elenco documenti da allegare**, da inserirsi, pena la non ammissione dell'offerta, in apposita busta sigillata e firmata sui lembi di chiusura (**Busta "B"**):

- **Allegato 4 - "MODELLO B - OFFERTA ECONOMICA PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA D'ASTA PUBBLICA"** redatto e sottoscritto dal concorrente, unitamente al modello va presentata, a pena d'esclusione, copia fotostatica non autenticata del documento di identità del sottoscrittore.
- Ricevuta in originale, rilasciata dal Tesoriere Comunale, ovvero assegno circolare non trasferibile intestato al suindicato Tesoriere o fidejussione bancaria o assicurativa comprovante l'avvenuto versamento del deposito cauzionale;
- Dichiarazione di almeno un Istituto di Credito attestante la capacità economica e finanziaria del concorrente;

#### (nel caso di partecipazione di ditte o società):

Certificato di iscrizione al Registro delle Imprese (o sua copia conforme) di data non anteriore a 6 mesi, da quello fissato per la gara, dal quale risulti il nominativo della persona (o persone) idonea ad impegnare legalmente la Società o Ditta, dal medesimo certificato dovrà inoltre risultare che la ditta o società non si trovi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo;

#### (nel caso di partecipazione di Enti Pubblici):

- Documento originale ovvero sua copia conforme dal quale risulti il titolo della persona offerente idoneo a impegnarla legalmente;
- Procura speciale in originale o copia conforme (ove occorra);
- Modulo di autocertificazione, come da allegato al presente bando (**Allegato 3 "MODULO DICHIARAZIONE SOPRALLUOGO E PRESA VISIONE"**), resa ai sensi del D.P.R. 445/2000;
- l'inesistenza, a suo carico, di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre, l'inesistenza di rapporti di controllo e collegamento ai sensi dell'art. 2359 c.c. con altri concorrenti alla gara, nonché la dichiarazione di conoscere ed accettare incondizionatamente l'Espletamento delle procedure per l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Cassino stabilite con Deliberazione del



# COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE

## AREA TECNICA

Servizio LL.PP.

C.C. n. 57 del 13.05.2021, nonché le disposizioni contenute nel presente bando di gara;

- Dovrà inoltre essere dichiarato da parte dell'offerente di aver preso conoscenza delle condizioni e di tutte le circostanze che possono influire sulla determinazione del prezzo e delle condizioni contrattuali, nonché di aver preso visione della scheda descrittiva riguardante l'immobile e di essere edotto che l'alienazione dell'immobile avrà luogo a corpo, secondo le risultanze dei dati catastali, attuali ed aggiornati, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutti i diritti, ragioni, azioni accessorie e pertinenze, servitù attive o passive inerenti;
- di essere edotto che la struttura è attraversata, solo catastalmente, da un canale, per una superficie di circa 200 mq, nella partita "Acque Esente" del foglio 35 del Comune di Cassino che ha determinato un deprezzamento nella valutazione del bene, e pertanto assumerà a proprio carico tutti gli oneri da esso derivanti, esonerando espressamente l'ente comunale da qualsivoglia responsabilità ed onere.

Il plico contenente le buste "A" e "B", sigillate, dovrà essere inserita in un'ulteriore plico anch'esso controfirmato sui lembi di chiusura, recante all'esterno, oltre all'indirizzo ed al nominativo dell'offerente, l'indicazione dell'oggetto, del giorno della gara, la dicitura "Contiene offerta per bene immobile di proprietà comunale - Lotto 1" e dovrà pervenire esclusivamente a mezzo posta ovvero tramite corriere o consegna a mano al Protocollo Generale dell'Ente - Piazza De Gasperi n. 25 - (che in caso di consegna "brevi manu" rilascerà apposita ricevuta), entro le ore 12:00 del giorno 29.09.2021 pena l'esclusione.

Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio dei mittenti e non sarà tenuto conto del plico pervenuto dopo la suindicata scadenza anche se sostitutivo o integrativo di offerte pervenute.

L'orario di apertura al pubblico dell'Ufficio Protocollo è il seguente:

Dal Lunedì al Venerdì dalle 8:15 alle 12:00;

Martedì e Giovedì dalle 15:30 alle 17:00.

### MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELLA GARA

L'aggiudicazione provvisoria sarà disposta a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta più elevata, il cui prezzo sia migliore o almeno pari a quello a base d'asta;

L'asta sarà valida anche in presenza di una sola offerta per ogni bene, purché sia superiore o pari al prezzo a base d'asta;

In caso di offerte eguali, si procederà all'aggiudicazione, a norma dell'art. 77 del R.D. 827/24;

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile.

Sono, pertanto immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune consegue all'aggiudicazione definitiva.

L'offerta è vincolante per il periodo di 90 giorni.

Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite nel bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o altrui.

L'aggiudicazione diverrà definitiva solo a seguito dell'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale delle risultanze verbalizzate dalla Commissione che ha condotto le operazioni di gara.





# COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE

## AREA TECNICA

Servizio LL.PP.

L'Ente si riserva di effettuare controlli a verifiche sulla veridicità delle autocertificazioni prodotte dall'offerente anche successivamente all'aggiudicazione e prima della stipulazione del contratto.

Resta inteso che la non veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la non stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, fatte salve comunque le responsabilità penali. L'Ente in tal caso avrà diritto ad incamerare l'intero deposito cauzionale prestato, salvo comunque il diritto al maggior danno.

L'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento del prezzo di vendita nel termine e nelle condizioni generali del presente bando, prima dell'atto di compravendita.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non provvedesse al versamento del prezzo risultante dall'offerta nel termine di cui sopra, si procederà, con apposito provvedimento da notificare all'interessato, alla revoca dell'aggiudicazione e dell'offerta.

In tal caso sarà incamerato il deposito cauzionale versato, fatto salvo il diritto di risarcimento dei costi che verranno sostenuti dall'Amministrazione per eventuali nuove gare e ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale;

In tal caso l'Amministrazione Comunale potrà, a suo insindacabile giudizio e scelta, anche assegnare l'immobile al concorrente che ha presentato l'offerta immediatamente inferiore purché conveniente per l'Amministrazione;

Il contratto di compravendita tra l'Ente e l'Aggiudicatario dovrà essere stipulato entro 90 giorni dall'avvenuta comunicazione dell'aggiudicazione, fatto salvo l'esercizio di eventuali diritti di prelazione da parte degli aventi diritto.

Tale contratto verrà rogato da un notaio scelto dall'Aggiudicatario, purché con sede nel territorio della Provincia di Frosinone, con spese attinenti e conseguenti alla stipula del contratto a totale carico del medesimo.

Saranno altresì a carico dell'acquirente le spese di trascrizione, frazionamento ed aggiornamento catastale degli immobili assegnati.

Gli adempimenti catastali, tutti e nessuno escluso (a titolo meramente esemplificativo, frazionamenti, identificativi catastali, altro) sono totalmente a cura e spese dell'acquirente.

Nel caso di mancata stipulazione per fatto dell'aggiudicatario, entro il termine di 90 giorni dall'avvenuta aggiudicazione, lo stesso si intenderà decaduto dalla gara e l'Ente incamererà l'intero deposito cauzionale prestato a titolo di penale irriducibile, salvo comunque il diritto al maggior danno.

Ai concorrenti che avranno presentato offerta senza essere aggiudicatari o che non verranno ammessi alla gara, verrà rilasciata dichiarazione di svincolo dei depositi cauzionali eseguiti a tergo dalle relative quietanze.

Le eventuali fidejussioni presentate dai non aggiudicatari verranno restituite entro 30 giorni dall'aggiudicazione provvisoria dell'asta.

Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso d'asta si intendono richiamate e ritrascritte tutte le norme e le condizioni del R.D. n. 827/24 e successive modificazioni ed integrazioni in quanto vigenti e compatibili.

Per ogni controversia che dovesse insorgere con l'Aggiudicatario in relazione all'alienazione, si adirà l'Autorità Giudiziaria territorialmente competente.

Si informa, ai sensi del D.lgs. n. 196/2003 e s.m.i. che i dati raccolti nell'ambito della presente procedura sono esclusivamente finalizzati allo svolgimento della stessa; i partecipanti alla gara, indicano i dati richiesti,



# COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE

## AREA TECNICA

Servizio LL.PP.

autorizzando implicitamente l'utilizzazione dei medesimi limitatamente agli adempimenti della procedura di gara.

Il rifiuto a fornire i dati richiesti determina l'esclusione dalla gara.

Il presente bando, unitamente ai suoi allegati che ne costituiscono parte integrante e sostanziale, viene pubblicato reso disponibile per un periodo di almeno 30 giorni sul sito internet del Comune (vedasi link "Amministrazione Trasparente/Bandi di gara e contratti") sul quale verrà resa nota ogni eventuale ulteriore notizia e comunicazione a riguardo della presente gara oltre ad essere pubblicato all'Albo Pretorio "on line", e per estratto sul B.U.R.L., con notizia sui quotidiani locali.

Ai sensi della legge 241/1990 e s.m.i. si rende noto che il Responsabile del Procedimento per quanto attiene all'istruttoria relativa al presente Bando, è il Dott. Ing. Mario Lastoria - Dirigente Area Tecnica del Comune di Cassino:

Tel. 0776/294484;

e-mail: [mario.lastoria@comunecassino.it](mailto:mario.lastoria@comunecassino.it);

Pec: [servizio.protocollo@comunecassino.telecompost.it](mailto:servizio.protocollo@comunecassino.telecompost.it)

Allegati:

- Allegato 1: "Modulo A";
- Allegato 2: "Perizia di Valutazione";
- Allegato 3: Modello di Autocertificazione di Sopralluogo e Presa Visione;
- Allegato 4: Modello per offerta (Modulo B).

Cassino 13.09.2021

IL DIRIGENTE AREA TECNICA

Dott. Ing. Mario Lastoria



**Allegato 1 "MODELLO DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA D'ASTA PUBBLICA"**

Oggetto BANDO DI ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI COMUNALI A MEZZO DI ASTA PUBBLICA: DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA PUBBLICA DEL GIORNO PER ALIENAZIONE DI BENE IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE LOTTO N. 1

**Spett.le Comune di Cassino  
AREA TECNICA**

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il  
\_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_ in Via/Piazza  
\_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_  
Tel \_\_\_\_\_ fax \_\_\_\_\_,  
mail \_\_\_\_\_  
Codice Fiscale \_\_\_\_\_.

**in caso di Società/impresa singola o raggruppata**

In qualità di titolare o rappresentante legale della  
\_\_\_\_\_  
con sede in \_\_\_\_\_  
codice fiscale \_\_\_\_\_ Partita IVA \_\_\_\_\_  
in possesso della piena capacità di agire, consapevole delle sanzioni penali previste dalla legge in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia

**DICHIARA**

- di non essere stato interdetto, inabilitato o fallito, né di avere in corso procedure per nessuna di tali situazioni;
- di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione, di cui agli artt. 120 e seguenti della legge 24.11.1981, n. 689;  
(nel caso di società)
- di possedere tutti i poteri necessari a porre in essere tutti gli atti, compresi quelli preliminari e propedeutici, occorrenti per acquistare in nome e per conto della società sopra menzionata;
- che la società o altro ente collettivo partecipante all'asta non si trova in stato di fallimento, di liquidazione, di cessazione di attività, di concordato preventivo, di liquidazione coatta amministrativa né in qualsiasi altra procedura concorsuale, ha in corso procedure per nessuna di tali situazioni;
- che le persone aventi titolo a rappresentare la società sono: [indicare cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale]  
\_\_\_\_\_;
- che la società per la quale presenta offerta non si trova in stato di fallimento o altra procedura concorsuale e che non è soggetta a misure amministrative o giurisdizionali comportanti il divieto anche temporaneo a contrattare con la pubblica amministrazione;
- di non essere a conoscenza che sussistano cause di impedimento a carico degli amministratori o rappresentanti indicati nel punto precedente;





**Allegato 1 "MODELLO DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA D'ASTA PUBBLICA"**

- di aver preso conoscenza delle condizioni e di tutte le circostanze che possono influire sulla determinazione del prezzo e delle condizioni contrattuali, di aver preso visione della relazione di stima dell'immobile e di essere edotto che l'alienazione dell'immobile avrà luogo a corpo, secondo le risultanze dei dati catastali, attuali ed aggiornati, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutti i diritti, ragioni, azioni accessorie e pertinenze, servitù attive o passive inerenti; in particolare di essere edotto che la struttura è attraversata, solo catastalmente, da un canale, per una superficie di circa 200 mq, nella partita "Acque Esente" del foglio 35 del Comune di Cassino che ha determinato un deprezzamento nella valutazione del bene, e pertanto assume a proprio carico tutti gli oneri burocratici e di sdemanializzazione da esso derivanti, esonerando espressamente l'ente comunale da qualsivoglia responsabilità ed onere.

**CHIEDE**

di partecipare all'asta per la vendita dell'immobile "LOTTO n. 1" ed a tal fine allega:

- Copia di valido documento di identità e di codice fiscale/tessera sanitaria completo di firma del soggetto sottoscrittore della dichiarazione sostitutiva di cui sopra;  
  
(nel caso di società)
- Certificato camerale aggiornato o altro documento attestante i poteri di firma del rappresentante legale ed i dati del soggetto partecipante;
- Busta sigillata contenente l'offerta economica;
- Ricevuta di versamento presso la Tesoreria Comunale del deposito cauzionale la causale "costituzione deposito cauzionale asta immobiliare del \_\_.\_\_.2021- lotto n. 1" o assegno circolare intestato al Comune di Cassino, per la somma pari al 10% (Euro 45.022,95) dell'importo a base d'asta;

**E DICHIARA ALTRESÌ**

di essere informato, ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 50/2016 e successive modifiche e integrazioni, che tutti i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

Data e luogo, \_\_\_\_\_

Firma (per il concorrente)

\_\_\_\_\_





# COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE

**AREA TECNICA**

Servizio LL.PP.

Oggetto BANDO DI ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI COMUNALI A MEZZO DI ASTA PUBBLICA

**Allegato 2 - PERIZIA DI VALUTAZIONE**

Oggetto: Immobile in Via Appia Nuova, snc

Proprietà: Comune di Cassino

Istruttore Tecnico

Geom. Ivan Feroce

Il Dirigente Area Tecnica

Dott. Ing. Mario Lastoria

Firmato digitalmente da

**MARIO LASTORIA**

O = COMUNE DI CASSINO  
T = DIRIGENTE AREA  
TECNICA ING. MARIO  
LASTORIA  
Data e ora della firma:  
19/08/2021 08:27:04

## **PARTE I - INTRODUZIONE**

### **PREMESSA**

L'amministrazione al fine dell'utilizzo del patrimonio comunale in stato di abbandono e/o non più utilizzabile per le proprie funzioni istituzionali, con delibera di Giunta Comunale n° 94 del 13.04.2021, ha approvato l'elenco dei beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, includendo l'immobile appartenente al patrimonio comunale costituito dal fabbricato non ultimato, destinato a piscina comunale, e relativa area pertinenziale sito in Via Appia Nuova, ancora allo stato rustico (completo delle sole strutture in c.a.) e abbandonato da circa 30 anni, con riconversione sempre di uso pubblico e, specificatamente, "cinema multisala/auditorium";

L'obiettivo della presente perizia estimativa è quello di determinare il più probabile valore di mercato di un fondo con sovrastante struttura allo stato grezzo, destinata originariamente a Piscina Comunale, del Comune di Cassino, in Via Appia Nuova.



Si è proceduto ad effettuare i necessari sopralluoghi, le opportune ricerche urbanistiche e di mercato tese a reperire tutti gli elementi necessari per una completa indagine estimativa.





# COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE

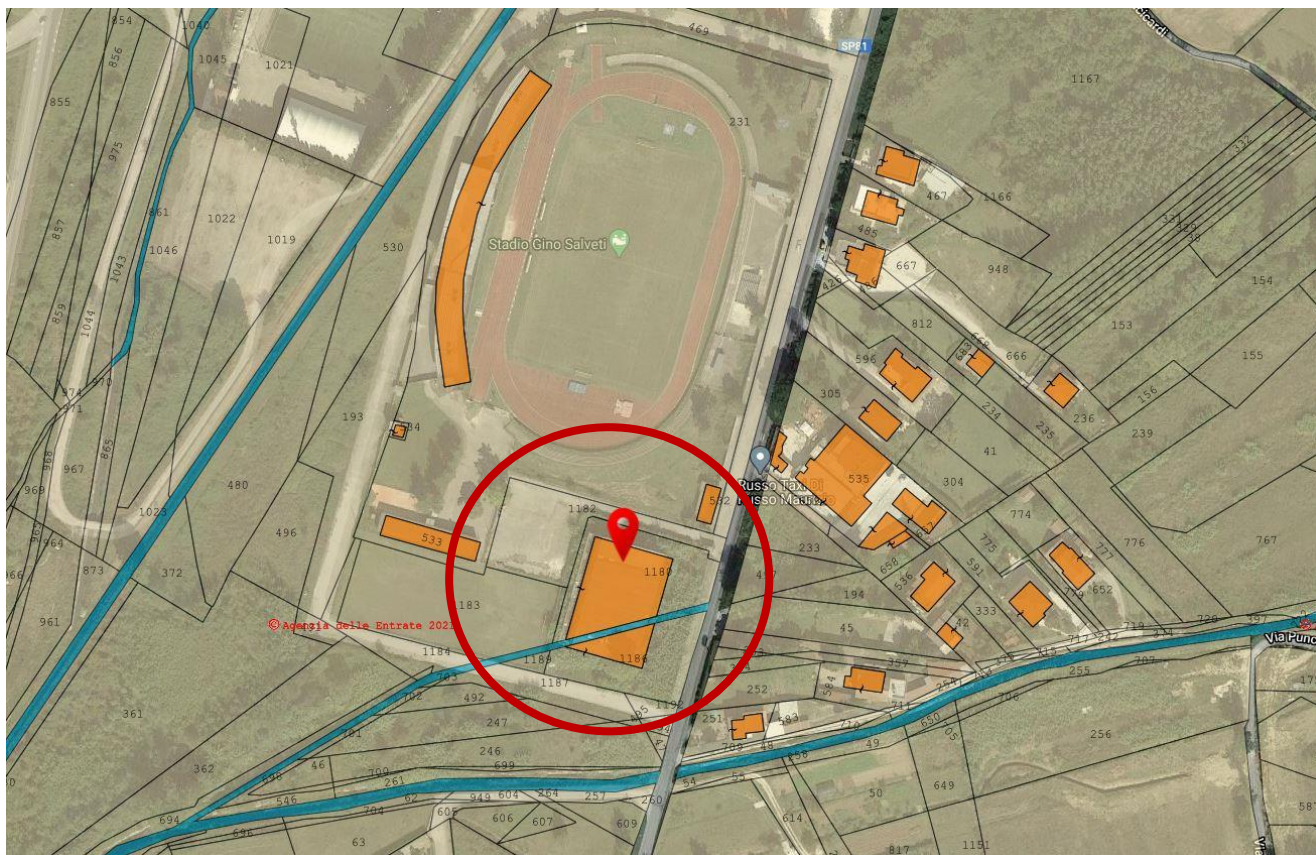
AREA TECNICA

Servizio LL.PP.

## OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

L'immobile oggetto di stima, situato in zona periferica del Comune di Cassino (FR) nei pressi dello "Stadio Gino Salvetti" e, precisamente alla Via Appia Nuova snc.;

L'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni simili.



## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima è collocato all'interno nel tessuto edilizio urbano del Comune di Cassino, e precisamente nella zona sud alla Via Appia Nuova.

L'immobile oggetto di stima costeggia per un lato con strada comunale;

Il bene immobile oggetto di stima consiste in un fabbricato avente destinazione "Complesso sportivo di piscine", costruito a fine degli anni '80.

L'edificio è stato realizzato con struttura portante in Calcestruzzo Armato; e tetto in legno.

Il lotto in oggetto ha una superficie complessiva di mq 4358, la struttura sovrastante ha una superficie lorda di circa mq 1804,32;

L'edificio costruito da oltre un trentennio non è mai stato ultimato. Al fine di renderlo agibile all'uso predestinato necessita di importanti opere di adeguamento strutturale, nonché di finiture interne ed esterne;

Nella presente perizia si tiene conto di poter trasformare la struttura, previo abbattimento e ricostruzione, in "multi-sala cinema" e servizi connessi;

Gli immobili oggetto di stima sono censiti al NCT terreni al Foglio 35 part. 1180 e 1186 facenti parti della originaria part.lla 40 catasto terreni, per complessivi mq 4358, e precisamente:

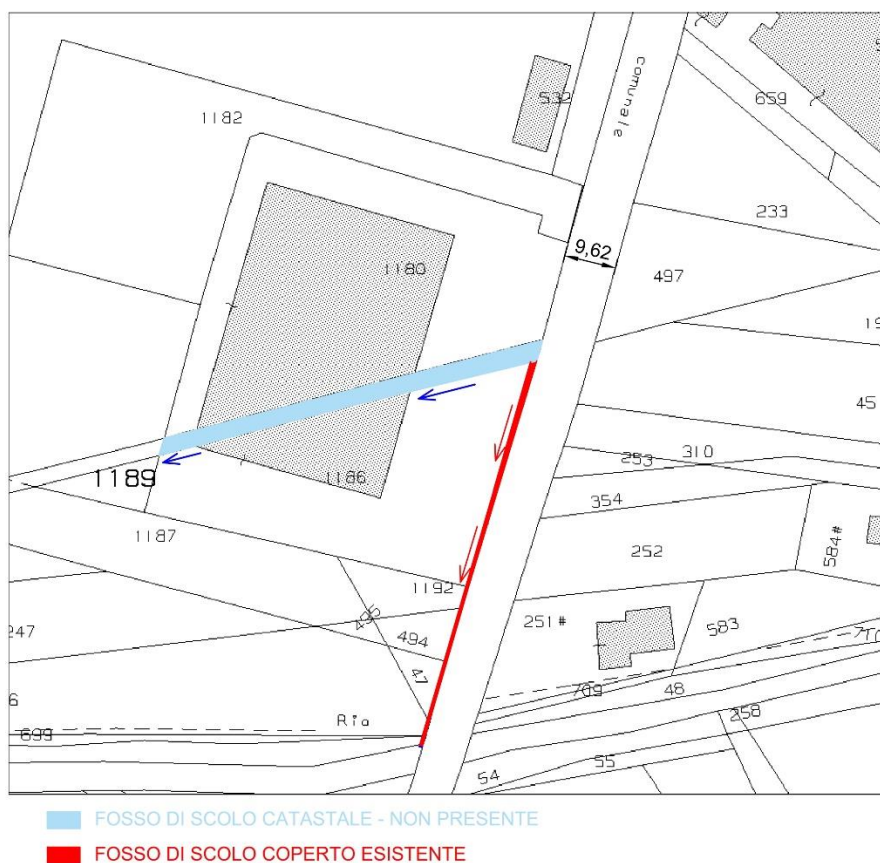
Foglio 35 particella 1186 are 18 ca 50 - ente urbano

Foglio 35 particella 1180 are 25 ca 08 - ente urbano

Il lotto su cui insiste la struttura è attraversato, catastalmente, da un canale, per una superficie di circa 200 mq, nella partita "Acque Esente" del foglio 35 del Comune di Cassino.

A di accertamento si è riscontrato che:

- il predetto fosso in sito non esiste;
- tra gli atti progettuali di costruzione della Piscina, si è ritrovata contabilità riguardante lo spostamento dello stesso;
- a seguito di prova colorimetrica si è accertato che lo stesso effettivamente risulta deviato nel perimetro del lotto lungo la strada provinciale, come da grafico qui di seguito allegato;



#### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il bene immobile oggetto di stima consiste in un fabbricato avente destinazione "Complesso sportivo di piscine", compatibile con ZONA VAS = VERDE ATTREZZATO SPORTIVO. In tale zona è consentito la costruzione di Impianti ed attrezzature sportive di iniziativa pubblica e privata.



# COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE

**AREA TECNICA**

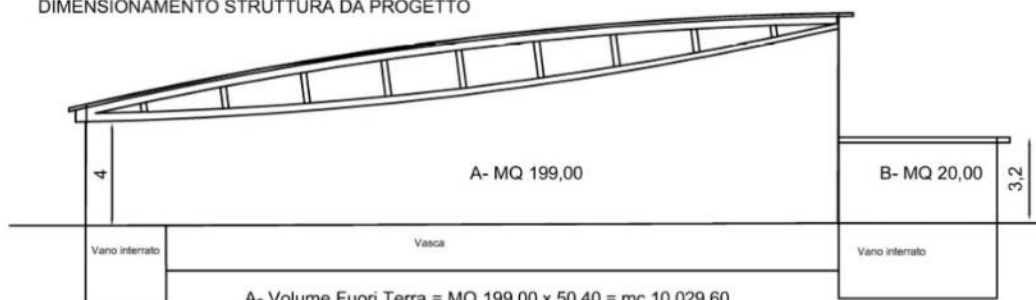
Servizio LL.PP.

## **DIMENSIONI RILEVATE**

- Superficie dell'area interessata di proprietà comunale: mq 4358;
- Zona di P.R.G. attuale: Zona F- Servizi;
- Superficie utile lorda del fabbricato esistente: mq 1804,32;
- Altezza media dell'immobile: mt 7,15;
- Volume complessivo assentito: mc 11.037,88;

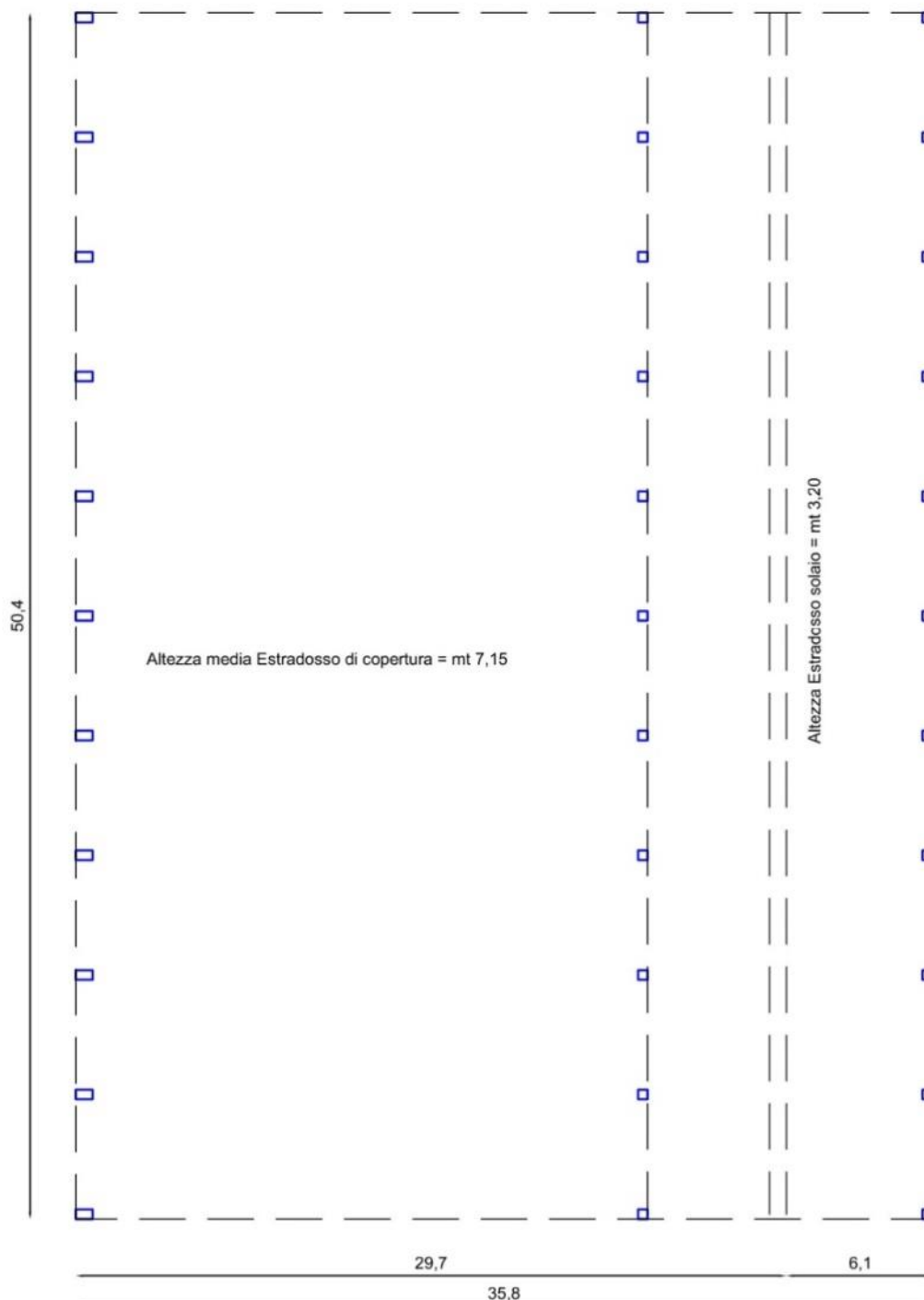


# DIMENSIONAMENTO STRUTTURA DA PROGETTO



A- Volume Fuori Terra = MQ 199,00 x 50,40 = mc 10.029,60  
 B - Volume Fuori Terra = MQ 20,00 X 50,40 = mc 1.008,00  
 Totale mc esistenti .....= mc 11.037,60

Superficie di riferimento: mc 11.037,60/7,15 = 1543,72 mq





# COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE

AREA TECNICA

Servizio LL.PP.

## PARTE II - PROCESSO DI VALUTAZIONE

### 1. ANALISI DI MERCATO

Per la definizione del presente parere di stima sono state innanzitutto svolte opportune indagini di mercato tendenti a costatare l'effettiva sussistenza di parametri riferibili a immobili raffrontabili; la ricerca è stata condotta attraverso le seguenti tipologie di fonti:

Dati storici desunti da perizie di stime redatte recentemente con riferimento ad immobili liberi aventi caratteristiche analoghe o assimilabili a quello oggetto di stima;

Interviste ad operatori immobiliari specializzati dalle quali è stato possibile ricavare dati storici già filtrati su transazioni avvenute;

Offerte di vendita di immobili riportate su quotidiani o pubblicazioni di settore;

Valori desunti da listini editi da operatori specializzati fra i quali, in primo luogo, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;

### 2. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Scopo del presente giudizio di stima è determinare il più probabile valore di mercato immobiliare.

Nel caso in esame, considerate le caratteristiche dell'immobile e il particolare periodo economico, non è stato possibile individuare un effettivo mercato di riferimento da cui trarre un numero sufficiente di elementi di raffronto necessari all'attivazione di un procedimento comparativo.

Nella fattispecie si ritiene quindi più attendibile fare riferimento ad un criterio analitico individuato nel valore di trasformazione.

La metodologia estimativa adottata sarà pertanto di tipo indiretto tendente all'apprezzamento e all'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla trasformazione degli edifici esistenti in un nuovo prodotto edilizio (Valore di Trasformazione).

Il Valore di trasformazione sarà dato, dalla differenza tra il valore di mercato dell'edificio rimesso a nuovo, comprensivo del valore dell'area su cui esso insiste e di quella a esso pertinente, e la somma dei relativi costi di produzione.

Con tale criterio si attribuisce un valore a tutti i fattori che intervengono nella produzione edilizia, sulla base del loro costo all'attualità in condizioni ordinarie.

Pertanto il Valore di trasformazione sarà calcolato, dunque, attraverso la seguente formula:

**VT = Vmt -  $\sum iK_i$** , dove:

- **Vt** è il valore di trasformazione dell'immobile;
- **Vmt** è il valore di mercato del prodotto edilizio trasformato;
- **$\sum iK_i$**  è la sommatoria di tutti i costi di trasformazione sostenuti ai fini della trasformazione dell'immobile;

## PARAMETRI DI RIFERIMENTO

### Vmt = Valore finale di mercato

Il Valore di mercato dell'immobile trasformato, identifica l'ipotetico prezzo di mercato cui potrà essere venduto l'immobile a SEGUITO DI TRASFORMAZIONE (RICOSTRUZIONE); tale valore, almeno in teoria, dovrebbe essere futuro, cioè riferito all'epoca in cui l'immobile sarà trasformato e potenzialmente vendibile (in realtà è stimato all'attualità sulla base del principio di permanenza delle condizioni).

In relazione a quanto esposto, per applicare in modo esemplificativo il metodo basato sul valore di trasformazione, verranno presi i parametri della struttura esistente e sopra descritta;

Al fine della determinazione del costo di trasformazione, costituito dalla sommatoria dei costi sostenuti per realizzare la trasformazione, si è preso a riferimento dalla seguente tabella (\*):

**Tab. 01**

• Costo di costruzione dell'edificio	42-45% di Vmt
• Spese Tecniche professionali	8-10% di Vmt
• Oneri di Urbanizzazione	5% di Vmt
• Utile/profitto promotore	15-25% di Vmt
• Pubblicità immobiliare	2% di Vmt
• Oneri Finanziari	5% di Vmt

(\*) I valori contenuti nella tabella, riferiti alle singole voci di costo, sono stati desunti dalla Delib. Di GM n° 109/2019, confermati per gli anni 2020 e 2021 (stima aree edificabili ai fini IMU).

Tenuto conto che la struttura esistente, potenzialmente, trasformabile in sala Multi Cinema, pertanto rientrando in settore commerciale/terziario si prende a riferimento la media dei Valori dell'Osservatorio Mercato Immobiliare ultimo rilevabile: Anno 2020 - Semestre 2, relativi sia al settore Commerciale che terziario;

### Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: FROSINONE

Comune: CASSINO

Fascia/zona: Semicentrale/COLOSSEO,V.SFERRACAVALLLO,V.SOLFEGNA,SAN PASQUALE,V. AUSONIA VECCHIA, FOLCARA, V.MONTECASSINO, S.BARTOLOMEO,S.ANTONINO, CASILINA SUD,

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: **Terziaria**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1300	1900	L	6,6	10,3	N





# COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE

AREA TECNICA

Servizio LL.PP.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici strutturati	NORMALE	1400	2200	L	8,6	13,7	N

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: FROSINONE

Comune: CASSINO

Fascia/zona: Semicentrale/COLOSSEO,V.SFERRACAVALLLO,V.SOLFEGNA,SAN PASQUALE,V. AUSONIA VECCHIA, FOLCARA, V.MONTECASSINO, S.BARTOLOMEO, S.ANTONINO, CASILINA SUD.

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	NORMALE	1400	1900	L	9,4	13,5	N
Magazzini	NORMALE	600	1100	L	4,5	6	N
Negozi	NORMALE	1400	2100	L	8,8	14	N

Trattandosi di un intervento di nuova edificazione, da eseguire in modalità diretta, viene assunto quale Valore di mercato immobiliare al mq dell'edificio, (da applicare alla superficie commerciale di vendita del prodotto finito - Vmt), la media dei valori "massimi" laddove, ovviamente, le quotazioni OMI diano le informazioni per uno stato conservativo definito "ottimo". Pertanto, si assumerà come valore al metro quadro di superficie lorda € 1.900,00 (pari alla media dei due parametri di riferimento, i quali risultano uguali tra le due tipologie):

**Valore OMI (in ottimo stato) desunto dall'interrogazione: 1.900 €/mq**

Considerata la struttura esistente ed a realizzarsi, al fine della determinazione della superficie, si assumerà un'altezza media lorda, uniforme su tutta la superficie di mt 7,15, pertanto utilizzando la formula:

$$\text{Superficie} = \text{Volume} / 7,15:$$

**Superficie di riferimento: mc 11.037,60 / 7,15 = mq 1.543,72**

Ne consegue:

**- Valore Fabbricato Trasformato "Vmt": mq 1.543,72 x 1.900,00 = € 2.933.068**

Assumendo come costo di trasformazione la sommatoria dei costi sostenuti ai fini della trasformazione dell'immobile, riepilogati nella seguente tabella:  
Al fine della determinazione dei costi di Trasformazione di cui alla Tab. 01, tenuto conto del tipo di intervento, sono applicati i seguenti parametri medi definitivi:

• Costo di costruzione dell'edificio	43% di Vmt
• Spese Tecniche professionali	9% di Vmt
• <u>Oneri di Urbanizzazione</u>	<u>0% di Vmt*</u>
• Utile/profitto promotore	17% di Vmt
• Pubblicità immobiliare	2% di Vmt
• Oneri Finanziari	5% di Vmt
<b>Totale</b>	<b>76,00 di Vmt</b>

(\*) La percentuale, per oneri di urbanizzazione, non viene considerata in quanto per la superficie ed il volume esistente gli oneri di urbanizzazione sono assentiti.<sup>1</sup>

Otteniamo:

- Costo di Trasformazione ( $\Sigma iK_i$ ): 76.00% di € 2.933.068 = € 2.229.131
- Valore di Trasformazione (Vmt) = € 2.933.068 - € 2.229.131 = € 703.937,00

All'importo come sopra determinato va dedotto il costo di demolizione e bonifica della struttura esistente, eseguendo una stima analitica dei costi con l'ausilio del prezzario Regione Lazio determinando un costo complessivo di € 145.292,20 a cui detratto un ribasso medio offerto dalle imprese locali in regime di libero mercato pari al 20%, otteniamo un costo totale finale pari ad € 116.233,76 oltre ad € 9.916,40 per oneri della sicurezza per un totale complessivo di € 126.150,16.

Altresì, come sopra descritto il suolo oggetto di valutazione è attraversato da una striscia di terreno (ex fosso di scolo) di proprietà del Demanio dello Stato.

L'eventuale assegnatario a propria cura e spese dovrà provvedere all'acquisto o permuta del predetto suolo;

Per tale motivi si sono stimati i costi necessari per l'acquisizione di detta area, da detrarre dal valore finale del bene:

• Spese tecniche istruttoria, frazionamento ecc..	€ 4.000,00
• Oneri e compensi da versare all'ente proprietario	€ 7.000,00
• Spese Notarili	€ 4.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 15.000,00</b>

**Pertanto, otteniamo che, il valore finale del bene determinato è pari a:**

$$\text{€ 703.937,00} - \text{€ 126.150,16} - \text{€ 15.000,00} = \text{€ 562.786,84}$$

1 (Art. 17 comma 4bis DPR 380/01) - Al fine di agevolare gli interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione, nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore del 20 per cento rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali. I comuni hanno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni del contributo di costruzione, fino alla completa esenzione dallo stesso.”;



# COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE

**AREA TECNICA**

Servizio LL.PP.

## CONCLUSIONI

Tutto quanto sopra richiamato e considerato, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili e della destinazione urbanistica, sulla base dei conteggi eseguiti, si determina che il più probabile valore di mercato attuale della proprietà comunale come sopra descritto ed individuata è pari a:

**€ 562.786,84 (DICO CINQUECENTOESSANTADUESETTECENTOTTANTASEIMILA/84)**

Cassino 06.06.2021

Istruttore Tecnico

Geom. Ivan Feroce

Il Dirigente Area Tecnica

Dott. Ing. Mario Lastoria

Firmato digitalmente da

**MARIO LASTORIA**

Q = COMUNE DI CASSINO  
T = DIRIGENTE AREA TECNICA ING. MARIO LASTORIA  
Data e ora della firma: 19/08/2021 08:29:47





**Allegato 3 "MODULO DICHIARAZIONE SOPRALLUOGO E PRESA VISIONE"**

Oggetto BANDO DI ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI COMUNALI A MEZZO DI ASTA PUBBLICA. Dichiarazione sopralluogo e presa visione

**Spett.le Comune di Cassino  
AREA TECNICA**

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ in qualità di \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
legale rappresentante/amministratore unico /  
(altro) \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
indirizzo \_\_\_\_\_  
telefono \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_  
p.i. \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_

**Dichiara e certifica**

Di aver eseguito autonomamente il sopralluogo obbligatorio previsto nel Bando di Alienazione, di avere preso conoscenza delle condizioni dell'edificio **costituito dal fabbricato non ultimato, destinato a "Piscina Comunale" e relativa area di pertinenza** sito in via Appia (identificato in catasto al Foglio n. 35 part.lle nn. 1186 e 1180), di aver visionato la documentazione messa a disposizione dei concorrenti allegata al Bando di Alienazione, prendendo atto delle condizioni per la formulazione della propria offerta, secondo quanto richiesto dal Bando di Alienazione.

Data e luogo, \_\_\_\_\_

Firma (per il concorrente)

\_\_\_\_\_



*(allegare fotocopia del documento e o altra documentazione come prevista dal Bando di Alienazione a cui si rimanda)*

**Allegato 4 "MODELLO B - OFFERTA ECONOMICA PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA D'ASTA PUBBLICA"**

Oggetto BANDO DI ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI COMUNALI A MEZZO DI ASTA PUBBLICA: OFFERTA ECONOMICA PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA D'ASTA PUBBLICA

**Spett.le Comune di Cassino**

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) il \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ residente nel Comune di \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) Via/Piazza \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ Codice Fiscale \_\_\_\_\_

(solo per le imprese, le società e le cooperative)  
in qualità di (titolare o legale rappresentante) dell'Impresa \_\_\_\_\_ con sede nel Comune di \_\_\_\_\_ Provincia \_\_\_\_\_ Via/Piazza \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_, Cod. Fisc. \_\_\_\_\_ P.IVA \_\_\_\_\_ con espresso riferimento all'Impresa che rappresenta,

**OFFRE**

il rialzo unico e incondizionato del \_\_\_\_\_% (dicesi \_\_\_\_\_ percento) sull'importo a base d'asta di €. 450.229,47, (e quattrocentocinquatamiladuecentoventinove/47) oltre spese di frazionamento, registro, notarili e I.V.A., se dovuta, accettando senza riserva alcuna le condizioni e gli obblighi disciplinati dal bando di gara emesso in data \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / 2021 al prot. n° \_\_\_\_\_

Data e luogo, \_\_\_\_\_

Firma (per il concorrente)

\_\_\_\_\_

