

BANDO INTEGRALE DI ASTA PUBBLICA
COMPLESSO IMMOBILIARE
(BENE MERCE IN CORSO DI COSTRUZIONE)
NELL'AMBITO DI PROCEDIMENTO DI CONFISCA

L'asta si svolgerà il 30 marzo 2021, ore 10:00
con modalità telematica attraverso la Rete Aste Notarili del
Consiglio Nazionale del Notariato.

L'ANBSC, Agenzia Nazionale per l'amministrazione e destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata offre all'asta la proprietà di unità immobiliare facente parte del programma di dismissione dei beni immobili confiscati:

- in virtù del Decreto di Confisca del 13 novembre 2014, nell'ambito del procedimento RGMP n.94/2012 divenuto definitivo il 13 luglio 2017, con cui sono stati individuati gli immobili confiscati dallo Stato, che saranno oggetto di vendita diretta attraverso aste pubbliche;
- in applicazione del decreto Legge n.113 del 04/10/2018, convertito con modificazioni dalla Legge 01/12/2018 n.132;
- nell'ambito dell'avvio da parte dell'ANBSC dell'operazione di vendita di immobile aziendale confiscato definitivamente dallo Stato, come disposto da PEC del 06/04/2020 acquisita in pari data al prot. n.13844 e successiva PEC del 22/05/2020 acquisita in pari data al prot. n.20083, con la quale è stato dato incarico all'Amministratore Unico della Società "Esse I servizi industriali s.r.l." di verificare la disponibilità di un notaio aderente alla R.U.N - Rete unitaria del notariato – cui conferire l'incarico di gestione dell'asta attraverso il sistema integrato per le aste (piattaforma Notartel);
- in attuazione della Convenzione con il Consiglio Nazionale del Notariato del 25/10/2018 per la gestione delle procedure d'asta e la vendita degli immobili con l'utilizzo di una procedura telematica via Web;
- in attuazione del Disciplinare d'Asta vigente alla data di pubblicazione del presente Bando.

L'Asta sarà effettuata per il **Lotto unico**, costituito dal seguente immobile:

Fabbricato in corso di costruzione sito in Enna, Località Ferrante, rientrante nel piano di lottizzazione denominato "Corona", Lotto "O", con annesso terreno circostante, della superficie complessiva di mq.875 (compresa l'area del fabbricato).

Il fabbricato è disposto su quattro livelli:

- piano interrato destinato a box-garage;
- piano terra e piano primo destinati a civile abitazione;
- locale sottotetto non abitabile.

Il fabbricato esternamente risulta completo di tutte le finiture: tamponature, intonaci esterni, manto di copertura, grondaie, pluviali, stipiti nelle aperture, pavimentazione di terrazze e balconi, ringhiere, etc., ad eccezione degli infissi; internamente risulta grezzo e senza tramezzature e privo di qualsiasi impianto; da realizzare ancora la sistemazione esterna (giardino, muretti, percorsi, verde, etc.).

Confinante nell'insieme: con regia trazzera, con la particella 1048, con la particella 920 e con la particella 971, salvo se altri.

Riportato **nel Catasto Fabbricati di Enna, foglio 79, particella 1095**, in corso di costruzione, contrada Ferrante SNC, piani S1-T-1-2.

Per quanto riguarda la conformità catastale, il Perito, Ing. Ignazio Cusmano, nella perizia del 08/11/2019 ha dichiarato che risulta conforme lo stato di fatto dell'immobile ai dati catastali ed all'Elaborato Planimetrico.

Riguardo la situazione tecnica urbanistica relativa al fabbricato, lo stesso Perito ha dichiarato quanto segue: *il fabbricato risulta essere stato edificato in forza della Concessione Edilizia n.62/06 rilasciata dal Comune di Enna in data 23/06/2006 e successiva D.I.A. n.25094 del 14/06/2007 e successiva D.I.A. in variante n.39599 del 09/10/2007.*

Prezzo base d'Asta: Euro 273.000,00;

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto;

Termite per il deposito dell'offerta (cartacea o telematica): 29/03/2021, ore 17:00;

Rilancio minimo in caso di incanto: Euro 1.000,00.

Il **Lotto**, completo di documentazione (planimetrie, foto, ecc.), l'**elenco dei Notai** presso i quali è possibile depositare le offerte e il presente **Bando Integrale**, nonché il **Disciplinare d'Asta** e i suoi Allegati (fac-simile Modelli di partecipazione), che regolano le modalità di partecipazione e di svolgimento dell'Asta e le modalità per effettuare eventuali sopralluoghi all'immobile, sono disponibili sul sito internet dell'ANBSC (www.benisequestraticonfiscati.it), sul sito internet del Consiglio Nazionale del Notariato (www.avvisinotarili.notariato.it) e presso i Notai Banditori.

Le informazioni relative al lotto potranno essere aggiornate o rettificare mediante apposita pubblicazione sui citati siti web, restando onere di ciascun offerente prendere visione di tali eventuali aggiornamenti prima della presentazione di ciascuna offerta.

L'ANBSC fa divieto di replicare con qualunque mezzo le pubblicazioni di tale bando o del lotto che lo compone o diffondere la relativa documentazione per scopi commerciali, non riconoscendo le attività di intermediazione di soggetti terzi, e riservandosi di agire presso gli organi competenti in caso di violazione di tale divieto.

L'immobile verrà posto in vendita a corpo, nello stato di fatto, di diritto, di manutenzione e di consistenza in cui si trova, con ogni pertinenza di proprietà, impianti esistenti, servitù attive e passive ove esistenti.

Tipologia di Asta

L'Asta con incanto, consiste nella presentazione di offerte segrete, cartacee, digitali o cartacee digitalizzate, innanzi al Notaio Banditore o al Notaio Periferico, Notaio Abilitato alla Rete Aste Notarili il cui elenco è consultabile sul sito del notariato www.avvisinotarili.notariato.it, Il Notaio Banditore dell'Asta provvederà in caso di un'unica offerta segreta valida, all'aggiudicazione del Lotto a favore dell'unico soggetto offerente; nel caso in cui risultino presentate più offerte segrete valide provvederà a tenere l'asta e di dare corso all'incanto tra gli offerenti che abbiano presentato le tre offerte segrete di

importo più elevato (compresi tutti gli eventuali ex aequo, da intendersi sia per l'offerta più alta che per la seconda e la terza), ed all'aggiudicazione del lotto a favore del soggetto che al termine dell'espletamento dell'incanto stesso, risulterà aver presentato la valida offerta Palese in aumento di valore più elevato.

L'incanto si terrà in sessioni della durata di 3 minuti entro cui ciascun Offerente potrà prenotarsi e presentare un'Offerta Palese in aumento rispetto al prezzo base d'Incanto e per le successive sessioni in aumento rispetto alla valida Offerta di importo più elevato, con rilancio minimo pari di € 1.000,00 (euro mille). Il Notaio Banditore procederà a confermare la validità di ciascuna Offerta Palese in aumento e ad avviare una nuova sessione.

In assenza di ulteriori valide Offerte Palesi in aumento, allo scadere della sessione d'Incanto (3 minuti), il Notaio Banditore procede ad aggiudicare il Lotto a favore del miglior Offerente ed indica quale prezzo di aggiudicazione l'importo dell'ultima valida Offerta Palese in aumento di valore più elevato.

Sia in assenza degli offerenti ammessi all'Incanto che in caso di inerzia o di rifiuto degli stessi di presentare valide Offerte Palesi in aumento rispetto alle valide Offerte già presentate, si provvederà all'aggiudicazione in favore del soggetto che ha presentato l'offerta più alta o, in caso di ex aequo, in base alla priorità temporale di registrazione dell'Offerta o in subordine mediante estrazione a sorte.

Nel caso in cui non siano pervenute Offerte Segrete valide il Notaio provvederà a terminare la procedura dichiarando l'Asta non aggiudicata (Asta Deserta).

Cauzione

I partecipanti dovranno, a pena di esclusione, costituire a garanzia dell'Offerta, una cauzione per un importo almeno pari al 10% del prezzo base d'Asta del Lotto per cui presentano l'offerta.

La cauzione dovrà essere costituita, a pena di esclusione, mediante assegno circolare non trasferibile emesso da istituto bancario o equivalente assegno postale recante la clausola di non trasferibilità intestato a "Esse I servizi industriali s.r.l.", da depositare presso il Notaio Banditore o Periferico, presso il quale viene depositata l'Offerta.

Integrazione Cauzione

L'Aggiudicatario definitivo dovrà, entro il termine essenziale di quindici giorni, naturali e consecutivi, dalla data dell'aggiudicazione definitiva, a pena di decadenza dalla stessa e di incameramento della cauzione prestata per presentare l'offerta, effettuare un ulteriore versamento pari al 10% (dieci per cento) del prezzo di Aggiudicazione del Lotto, con unico bonifico bancario o postale con causale.

Prova della costituzione del bonifico stesso sarà consegnato *brevi manu* al Notaio depositario dell'assegno cauzionale o notificato allo stesso a mezzo raccomandata a/r o PEC, entro 15 (quindici) giorni, decorrenti dalla data dell'aggiudicazione definitiva, essendo onere di ciascun Offerente informarsi sul risultato dell'Asta per rispettare tale termine, qualora ne risulti aggiudicatario. Il Notaio depositario, ricevuta come sopra la prova del bonifico, restituirà all'Offerente l'assegno cauzionale.

Contratto di compravendita

Il contratto di compravendita potrà essere stipulato anche dal Notaio (Banditore o Periferico), presso il quale è stata depositata l'offerta contestualmente all'integrale corresponsione del prezzo, maggiorato dell'IVA di legge, detratti gli importi eventualmente imputati a conto prezzo delle cauzioni prestate, entro il termine essenziale di 60 giorni naturali e consecutivi, decorrenti dalla data dell'aggiudicazione pena, in caso di inadempimento, il definitivo incameramento di entrambe le cauzioni.

Onorari e spese

Sono interamente a carico dell'Aggiudicatario definitivo, secondo quanto definito al punto 8 del Disciplinare d'Asta, unitamente all'onorario del Notaio per la redazione del Verbale d'asta, variabile, in base alla complessità dell'asta ed al valore del bene in vendita, fino ad un importo massimo di € 1.200,00 (Euro milleduecento) oltre IVA, in funzione della complessità della procedura d'asta, le spese e le imposte inerenti il Verbale d'Asta quali, a titolo meramente esemplificativo, le spese per bolli, accessori, imposte, tasse ed oneri di qualsiasi genere. Gli onorari e le imposte suddette sono interamente a carico dell'aggiudicatario.

Sono altresì da corrispondersi al Notaio Banditore le spese, sostenute dallo stesso per la gestione informatica della procedura d'Asta, nella misura di € 300 (Euro trecento) oltre IVA, per il lotto aggiudicato, e per la pubblicazione sul portale "Avvisi Notarili" e la relativa replica su "Immobiliare.it" in € 70,00 (euro settanta) oltre IVA, per il lotto aggiudicato.

In relazione al fatto che il contratto di compravendita tra la società a responsabilità limitata "Esse I servizi industriali s.r.l." e l'Aggiudicatario potrà anche essere stipulato dal Notaio (Banditore o Periferico) presso il quale ha presentato l'Offerta il soggetto Aggiudicatario, ciascun offerente ha facoltà di richiedere al momento della presentazione dell'Offerta un preventivo di massima, ai sensi dell'art. 9 del DL 1/2012, convertito dalla legge n. 27 del 24 marzo 2012. I suddetti importi, dovranno essere versati entro 30 giorni dalla comunicazione di avvenuta aggiudicazione e le prove degli avvenuti versamenti dovranno essere fornite al Notaio incaricato dell'atto di vendita nel giorno fissato per la stipula.

Facoltà e riserve a favore dell'Ente

Conformemente a quanto disposto al punto 5 del Disciplinare d'Asta, l'ANBSC si riserva in ogni momento della procedura e fino alla stipula del contratto, per motivate ragioni, la facoltà di modificare, sospendere e/o non dare ulteriore corso agli atti della Procedura d'Asta e all'aggiudicazione senza che gli offerenti o l'Aggiudicatario possano avanzare alcuna pretesa nei suoi confronti, fermo restando, in caso di annullamento delle Procedura d'Asta o dell'aggiudicazione, l'obbligo alla restituzione in favore degli offerenti o dell'Aggiudicatario delle cauzioni versate, degli onorari e delle spese sostenute conformemente a quanto disposto dal Disciplinare d'Asta. L'Offerente non potrà avanzare alcuna pretesa nei confronti dell'ANBSC per mancato guadagno e/o per costi sostenuti per la presentazione dell'Offerta d'Asta.

Qualora l'immobile, per il quale viene presentata l'offerta, risultasse occupato abusivamente ovvero venisse occupato abusivamente nel corso dell'espletamento della gara, la stipula del contratto di vendita avverrà al momento della consegna effettiva dell'immobile libero di persone e cose, e comunque non oltre sei mesi dalla data di aggiudicazione definitiva. In

caso di mancato sgombero dell'immobile, la "Esse I servizi industriali s.r.l." restituirà le cauzioni versate, gli onorari e le spese sostenute conformemente a quanto disposto dal Disciplinare d'Asta, senza che l'aggiudicatario possa in alcun modo rivalersi nei confronti della società, esonerandola da ogni onere e responsabilità in ordine a tale mancato adempimento.

Si ricorda che la procedura telematica consente sia il consueto deposito di un'offerta cartacea in busta chiusa sia, in alternativa, il deposito dell'offerta in formato digitale o cartacea digitalizzata con le modalità indicate dal vigente Disciplinare d'Asta e che per la partecipazione all'Asta il deposito dell'offerta dovrà avvenire, previo appuntamento, entro i termini indicati nella descrizione del Lotto, presso il Notaio Banditore ovvero presso uno dei Notai Periferici il cui elenco ufficiale è disponibile sul sito internet del Consiglio Nazionale del Notariato (www.avvisinotarili.notariato.it).

Le offerte dovranno pervenire entro e non oltre il 29/03/2021 ore 17:00

Per eventuali ulteriori approfondimenti tecnici e documentali è possibile rivolgersi alla società a responsabilità limitata "Esse I servizi industriali s.r.l." (e-mail: vincents61@alice.it); per informazioni solo di carattere procedurale al notaio banditore (tel 095-4195490).

Modalità Visite immobile

Le visite all'immobile dovranno essere prenotate al seguente indirizzo di posta elettronica della "Esse I servizi industriali s.r.l." (e-mail: vincents61@alice.it).

Le persone che effettueranno le visite dovranno presentarsi munite di idonei dispositivi di sicurezza in adempimento alla normativa COVID-19 vigente.

Per quanto sopra si invita a limitare ad un massimo di 3 (tre) il numero totale di persone presenti alla visita, ed è fatto divieto d'intermediazione da parte di soggetti terzi per scopi commerciali; l'ente si riserva di agire presso gli organi competenti in caso di violazione di tale divieto.

IN CASO DI IMPOSSIBILITA', SI PREGA DI DARE DISDETTA DELL'APPUNTAMENTO.

DISCIPLINARE D'ASTA “ANBSC”

(Unità immobiliare libera in vendita con procedura d'asta telematica)

BANDO ASTA DEL 30 MARZO 2021

(Redatto ai sensi della convenzione con il Consiglio Nazionale del Notariato del 25/10/2018)

SOMMARIO

PREMESSA	3
1. TIPOLOGIA	4
1.1 ASTA CON INCANTO	4
2 MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE SEGRETE	4
2.1. REDAZIONE DELL'OFFERTA SEGRETA	4
2.1.1 CONTENUTO DELL'OFFERTA SEGRETA.....	5
2.1.2 CONSEGNA DELL'OFFERTA SEGRETA	5
2.2 IRREVOCABILITÀ DELLE OFFERTE SEGRETE	6
3. CAUZIONE	6
3.1 CAUZIONE PER L'OFFERTA SEGRETA	6
3.2 RESTITUZIONE DELLE CAUZIONI AI NON AGGIUDICATARI	7
4. PROCEDURA DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA	7
4.1 REGISTRAZIONE SOGGETTO E PRODUZIONE OFFERTA SEGRETA	7
4.2 APERTURA DELLE OFFERTE, ESPLETAMENTO DELL'INCANTO ED AGGIUDICAZIONE.....	7
4.3 PROCEDURA DI SVOLGIMENTO DELL'INCANTO	8
4.4 REDAZIONE DEL VERBALE D'ASTA	9
4.5 TRASMISSIONE ALL'ANBSC DEL VERBALE D'ASTA, INTEGRAZIONE CAUZIONE DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO ED EFFETTI DELL'EVENTUALE INADEMPIMENTO.....	9
5. FACOLTÀ E RISERVE A FAVORE DELL'ENTE PROPRIETARIO	11
6. STIPULA DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA	11
7, ADEMPIMENTI IN MATERIA DI PRIVACY E ANTIRICICLAGGIO	13
8. ONORARI E SPESE	13
9. ALLEGATI	14

PREMESSA

L'Agenzia Nazionale per l'amministrazione e destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata di seguito anche "ANBSC":

- ✓ in virtù del Decreto di Confisca del 13 novembre 2014, nell'ambito del procedimento RGMP n.94/2012 divenuto definitivo il 13 luglio 2017, con cui sono stati individuati gli immobili confiscati dallo Stato, che saranno oggetto di vendita diretta attraverso aste pubbliche nonché i relativi prezzi di cessione a base d'asta;
- ✓ in applicazione del decreto Legge n.113 del 04/10/2018, convertito con modificazioni dalla Legge 01/12/2018 n.132;
- ✓ nell'ambito dell'avvio da parte dell'ANBSC dell'operazione di vendita di immobile aziendale confiscato definitivamente dallo Stato, come disposto da PEC del 06/04/2020 acquisita in pari data al prot. n.13844 e successiva PEC del 22/05/2020 acquisita in pari data al prot. n.20083, con la quale è stato dato incarico all'Amministratore Unico della Società "Esse I servizi industriali s.r.l." di verificare la disponibilità di un notaio aderente alla R.U.N - Rete unitaria del notariato – cui conferire l'incarico di gestione dell'asta attraverso il sistema integrato per le aste (piattaforma Notartel);
- ✓ in attuazione della Convenzione con il Consiglio Nazionale del Notariato del 25/10/2018 per la gestione delle procedure d'asta e la vendita degli immobili con l'utilizzo di una procedura telematica via Web.

OFFRE ALL'ASTA:

Lotto costituito da immobile in corso di costruzione, di cui al Bando d'Asta pubblicato sui portali web e nei siti internet del Consiglio Nazionale del Notariato, con relative date d'espletamento dell'Asta e condizioni.

Tali informazioni potranno essere aggiornate o rettificate mediante apposita pubblicazione sui siti del Consiglio Nazionale del Notariato, restando onere di ciascun offerente la verifica della presenza di tali aggiornamenti prima della presentazione di ciascuna offerta.

L'ANBSC fa divieto di replicare con qualunque mezzo le pubblicazioni di tale bando o del lotto che lo compone o diffondere la relativa documentazione per scopi commerciali, non riconoscendo le attività di intermediazione di soggetti terzi, e riservandosi di agire presso gli organi competenti in caso di violazione di tale divieto.

Per tutto quanto non disciplinato dalle leggi sopra indicate si rinvia alla normativa, anche di attuazione, in materia di dismissioni del patrimonio immobiliare pubblico.

1. TIPOLOGIA

1.1 ASTA CON INCANTO

L'Asta è effettuata per un singolo lotto, costituito da una unità immobiliare in corso di costruzione, comprensiva di eventuali pertinenze ed accessori. La partecipazione all'Asta consiste nella presentazione di un'offerta segreta di tipo cartaceo, digitale o cartaceo digitalizzato innanzi al Notaio Banditore o al Notaio Periferico (Notaio abilitato alla Rete Aste Notarili – R.A.N – il cui elenco è consultabile sul sito del Notariato www.avvisinotarili.notariato.it) di importo almeno pari al prezzo base indicato nel Bando d'Asta. In caso di presentazione di un'unica offerta segreta valida si provvederà all'aggiudicazione del Lotto a favore del soggetto che avrà presentato la valida offerta segreta mentre in caso di presentazione di più offerte segrete valide verrà esperito l'incanto tra gli offerenti che abbiano presentato le tre offerte di importo più elevato (compresi tutti gli eventuali ex aequo da intendersi sia per l'offerta più alta che per la seconda e la terza), con le modalità descritte al punto 4.3 del presente Disciplinare. L'incanto consiste nella presentazione da parte degli offerenti innanzi al Notaio Banditore o al Notaio Periferico presso cui è depositata l'offerta, di offerte palesi in aumento rispetto alla valida offerta segreta di importo più elevato, con rilancio minimo pari ad € 1.000,00 (euro mille).

In mancanza di valide offerte palesi in aumento, durante l'incanto, si provvederà all'aggiudicazione in favore del soggetto che ha presentato l'offerta più alta o, in caso di offerte *ex aequo*, in base alla priorità temporale di registrazione dell'offerta ed in ipotesi di contemporanea registrazione temporale si procederà con estrazione a sorte.

L'Asta sarà decretata deserta se non risulterà presentata alcuna valida offerta segreta ed in tal caso non verrà redatto alcun verbale.

2 MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE SEGRETE

2.1. REDAZIONE DELL'OFFERTA SEGRETA

L'Offerta, a pena di esclusione, deve essere compilata in formato cartaceo, digitale o cartaceo digitalizzato, per poi essere presentata, previo appuntamento, al Notaio Banditore o al Notaio Periferico, entro i termini indicati nel Bando d'Asta, con le seguenti modalità:

- a) deve essere redatta in uno dei suddetti formati conformemente al modulo di cui all'Allegato 1 del presente Disciplinare d'Asta e contenuta:
 - ✓ in un plico cartaceo, che deve essere chiuso e controfirmato dall'offerente su almeno uno dei lembi di chiusura della busta;

- ✓ in un file digitale, in formato pdf, firmato digitalmente dall'Offerente, reso disponibile su un supporto digitale (cd, dvd o pen-drive). Per i casi in cui l'Offerente non sia provvisto di firma digitale è ammessa la digitalizzazione del plico cartaceo; l'Offerente potrà quindi recarsi presso il Notaio, Banditore o Periferico, consegnando sia il plico cartaceo contenente l'Offerta chiusa e controfirmata come sopra, che la scansione del suo contenuto in formato pdf, reso disponibile su supporto digitale (cd, dvd o pen-drive), non firmato digitalmente; contestualmente alla consegna del plico cartaceo e del file pdf dovrà essere redatta, conformemente all'Allegato 2 ed innanzi al Notaio, la "Dichiarazione per la registrazione dell'Offerta cartacea digitalizzata"; il Notaio provvederà inoltre a conservare agli atti il plico cartaceo e la relativa dichiarazione. Il file pdf, in ogni caso, non deve superare il peso di 3 Mb.
- b) deve avere ad oggetto il singolo Lotto;
- c) non è consentita la presentazione di più Offerte 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 codice civile.

2.1.1 CONTENUTO DELL'OFFERTA SEGRETA

L'Offerta, cartacea, digitale o cartacea digitalizzata, conformemente all'Allegato 1 del presente Disciplinare d'Asta, deve contenere:

- a) "Domanda di partecipazione all'Asta e Offerta economica" compilata, datata e firmata;
- b) "Prova dell'avvenuta costituzione della cauzione" secondo le modalità precisate al successivo punto 3.1, inserita in originale all'interno del plico o consegnata al Notaio (in tal caso sarà comunque necessario inserire nel plico una fotocopia dell'originale);
- e) "Documenti" da inserire a secondo del soggetto che presenta l'offerta:
 - ✓ persone fisiche offerenti o designate a rappresentare il soggetto offerente: copia di un valido documento di riconoscimento sottoscritto dall'offerente;
 - ✓ legale rappresentante del soggetto offerente: dichiarazione sostitutiva di atto notorio dei poteri di firma del rappresentante;
 - ✓ procuratore del soggetto offerente: 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;
 - ✓ offerenti diversi da persone fisiche: copia di un valido certificato di iscrizione al competente pubblico Registro. Tali certificazioni possono essere sostituite dalla dichiarazione di cui all'art.46 del T.U. 445/2000 (Autocertificazione).

2.1.2 CONSEGNA DELL'OFFERTA SEGRETA

Le Offerte Segrete cartacee, digitali o cartacee digitalizzate, dovranno essere consegnate al Notaio Banditore o al Notaio Periferico, scelto dall'offerente, previo appuntamento ed entro i termini indicati nel Bando d'Asta.

La consegna Segreta dell'Offerta potrà essere effettuata anche attraverso un delegato munito di documento di riconoscimento valido e delega scritta, accompagnata da copia del documento di riconoscimento valido dell'Offerente.

Nel caso di deposito di un'Offerta in formato cartaceo presso il Notaio Periferico rimane ad esclusivo carico dell'offerente l'onere e il rischio che, per qualsiasi motivo, la stessa non giunga al Notaio Banditore entro la data di svolgimento dell'Asta e in tal caso nulla potrà essere imputato al Notaio Banditore o al Notaio Periferico per il ritardo o per la mancata consegna da parte del mezzo di trasmissione prescelto.

Non saranno accettate Offerte presentate oltre i termini indicati nel Bando d'Asta; sono escluse offerte successive all'aggiudicazione anche se formulate nei termini e con le modalità previsti nell'art. 584 codice di procedura civile.

2.2 IRREVOCABILITÀ DELLE OFFERTE SEGRETE

Tutte le offerte sono vincolanti e irrevocabili sino all'esito dell'asta. Le Offerte alle quali avrà fatto seguito l'aggiudicazione si riterranno vincolanti ed irrevocabili per l'aggiudicatario fino al termine essenziale di 180 giorni, naturali e consecutivi, successivi alla data di Aggiudicazione.

La sottoscrizione della Domanda di Partecipazione all'Asta implica, in relazione al Lotto per cui viene presentata l'Offerta, esplicita accettazione della situazione edilizia ed urbanistica in essere ed esplicita assunzione di tutti gli eventuali oneri, rischi e costi derivanti da regolarizzazioni urbanistico catastali e/o condoni eventualmente già richiesti o da richiedere, nei casi previsti dalla normativa vigente

3. CAUZIONE

3.1 CAUZIONE PER L'OFFERTA SEGRETA

Per il Lotto i partecipanti all'Asta dovranno, a pena di esclusione, a garanzia dell'Offerta costituire a favore di "Esse I servizi industriali s.r.l.", una cauzione per un importo pari almeno al 10% del prezzo base d'asta (quale risultante dagli allegati del Bando d'Asta) del Lotto per cui intendono presentare l'offerta.

La cauzione dovrà essere costituita, a pena di esclusione, **mediante assegno circolare non trasferibile** emesso da istituto bancario o equivalente assegno postale recante la clausola di non trasferibilità intestato a "Esse I servizi industriali s.r.l."

La cauzione dovrà essere **depositata presso il Notaio Banditore o Periferico, presso il quale viene depositata l'Offerta.**

3.2 RESTITUZIONE DELLE CAUZIONI AI NON AGGIUDICATARI

Al termine delle procedure, nello stesso giorno d'Asta, il Notaio Banditore o Periferico, provvederà a restituire, *brevi manu*, l'assegno non trasferibile della cauzione, ai non aggiudicatari. In assenza dei non aggiudicatari, la cauzione resterà in deposito presso il Notaio incaricato sino alla restituzione in via diretta all'avente diritto.

Gli assegni circolari emessi a titolo di cauzione dagli aggiudicatari, saranno trattenuti dal Notaio Banditore/Periferico fino alla verifica dell'effettivo successivo versamento della somma pari al 10% del prezzo di aggiudicazione a mezzo bonifico, secondo le modalità di cui al successivo punto 4.5.

4. PROCEDURA DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA

4.1 REGISTRAZIONE SOGGETTO E PRODUZIONE OFFERTA SEGRETA

Le **Offerte cartacee** consegnate presso il Notaio Banditore o Periferico, secondo le modalità descritte e nei termini indicati negli allegati del Bando d'Asta, dovranno essere dagli stessi registrate, contestualmente alla ricezione ed entro i termini per la presentazione delle Offerte, nel sistema informatico del Consiglio Nazionale del Notariato (RAN), unitamente alle generalità del soggetto che consegna l'offerta.

Le **Offerte digitali** consegnate presso il Notaio Banditore o Periferico, secondo le modalità descritte e nei termini indicati negli allegati del Bando d'Asta, dovranno essere dagli stessi registrate, contestualmente alla ricezione ed entro i termini per la presentazione delle Offerte, unitamente alle generalità del soggetto che consegna l'offerta, e caricate nel sistema Informatico del Consiglio Nazionale del Notariato (RAN), che applicherà al file pdf le doppie chiavi di cifratura, che ne garantiranno la segretezza.

Le **Offerte cartacee digitalizzate** consegnate presso il Notaio, Banditore o Periferico, secondo le modalità descritte e nei termini indicati negli allegati del Bando d'Asta, dovranno essere dagli stessi registrate, contestualmente alla ricezione ed entro i termini per la presentazione delle Offerte, unitamente alle generalità del soggetto che consegna l'offerta nel sistema informatico del Consiglio Nazionale del Notariato (RAN), che applicherà al file pdf le doppie chiavi di cifratura, che ne garantiranno la segretezza. Il plico cartaceo, unitamente alla relativa dichiarazione, verrà conservato agli atti presso il Notaio, Banditore o Periferico.

Non verranno accettate e comunque saranno escluse tutte le Offerte prive dei requisiti essenziali di cui al presente Disciplinare d'Asta.

4.2 APERTURA DELLE OFFERTE, ESPLETAMENTO DELL'INCANTO ED AGGIUDICAZIONE

Il Notaio Banditore, nel luogo e nella data indicati negli allegati del Bando d'Asta, utilizzando il sistema informatico del Consiglio Nazionale del Notariato (RAN), aprirà le Offerte, cartacee, digitali o cartacee

digitalizzate, pervenute e registrate, rimuovendo, ove necessario, la chiave di cifratura, e verificherà la completezza e la conformità di tutte le loro parti alle disposizioni del presente Disciplinare d'Asta.

Ferma restando l'esclusione delle Offerte che non siano conformi a quanto stabilito nel presente Disciplinare d'Asta, il Notaio Banditore ha facoltà di richiedere all'Offerente chiarimenti, documenti e certificazioni integrative. Pertanto l'Offerente su invito del Notaio potrà procedere alla regolarizzazione formale dell'offerta, esclusa, in ogni caso, la sottoscrizione dell'offerta, la cauzione e l'inserimento dell'importo. In caso di difformità degli importi indicati in lettere e in cifre sarà considerato prevalente l'importo maggiore. Il Notaio Banditore dell'Asta provvederà:

- in caso di presentazione di un'unica offerta valida, all'aggiudicazione del Lotto a favore dell'unico soggetto Offerente;
- in caso di presentazione di più offerte valide a dare corso all'Incanto tra gli offerenti che abbiano presentato le tre offerte di importo più elevato (compresi eventuali ex aequo) secondo le modalità di cui al punto 4.3 ed all'aggiudicazione del Lotto a favore del soggetto che, al termine dell'espletamento dell'Incanto stesso, risulterà aver presentato la valida offerta palese in aumento di valore più elevato;
- nel solo caso in cui non siano pervenute offerte valide provvederà a terminare la procedura dichiarando l'Asta non Aggiudicata ("Asta Deserta").

In caso di impedimento, il Notaio Banditore rinvierà la sessione ad altra data congrua. È onere degli Offerenti informarsi sul risultato dell'Asta.

4.3 PROCEDURA DI SVOLGIMENTO DELL'INCANTO

Il Notaio Banditore, non appena conclusa l'apertura delle offerte e nei casi previsti dal presente Disciplinare, terrà l'Incanto utilizzando il sistema informatico del Consiglio Nazionale del Notariato (RAN). Provvederà quindi a legittimare i 3 (tre) migliori Offerenti (compresi eventuali ex aequo) per la partecipazione all'Incanto e a dichiararne il prezzo base, tenuto conto dell'importo della migliore offerta valida pervenuta.

L'incanto si terrà in sessioni della durata di 3 minuti entro cui ciascun Offerente potrà prenotarsi e presentare un'Offerta Palese in aumento rispetto al prezzo base d'Incanto e per le successive sessioni in aumento rispetto alla valida Offerta di importo più elevato, con rilancio minimo pari ad € 1.000,00 (euro mille). Il Notaio Banditore procederà a confermare la validità di ciascuna Offerta Palese in aumento e ad avviare una nuova sessione.

In assenza di ulteriori valide Offerte Palesi, in aumento, allo scadere della sessione d'Incanto (3 minuti), il Notaio Banditore procederà ad aggiudicare il Lotto a favore del miglior Offerente ed indicherà quale prezzo di aggiudicazione l'importo dell'ultima valida Offerta Palese.

Sia in assenza degli offerenti ammessi all'Incanto che in caso di inerzia o di rifiuto degli stessi di presentare valide Offerte Palesi in aumento rispetto alle valide Offerte già presentate, si provvederà all'aggiudicazione in favore del soggetto che ha presentato l'offerta più alta o, in caso di ex aequo, in base alla priorità temporale di

registrazione dell'Offerta o in subordine mediante estrazione a sorte. È onere degli Offerenti informarsi sul risultato consultando le pubblicazioni o prendendo contatto con lo studio del Notaio Banditore.

4.4 REDAZIONE DEL VERBALE D'ASTA

In caso di aggiudicazione del Lotto il Notaio Banditore redige il verbale d'asta dando conto:

- ✓ del rispetto dei termini prescritti per la registrazione delle Offerte, cartacee, digitali o cartacee digitalizzate;
- ✓ dell'apertura delle Offerte e della conformità delle stesse alle prescrizioni del presente Disciplinare d'Asta;
- ✓ della presenza di Offerte valide e della graduatoria delle stesse;
- ✓ della presentazione di Offerte Palesi in aumento;
- ✓ dell'aggiudicazione del Lotto, eventualmente anche in base all'ordine temporale di deposito dell'offerta o dell'estrazione a sorte;
- ✓ della presenza o meno dell'aggiudicatario all'Asta;
- ✓ dell'aggiudicazione provvisoria o definitiva del Lotto d'Asta.

Il Verbale d'Asta non ha valore di contratto. Gli effetti contrattuali e traslativi si produrranno solo al momento della stipula del contratto di compravendita con il contestuale pagamento integrale del prezzo di acquisto. La società proprietaria, pertanto, non assumerà alcun obbligo verso l'aggiudicatario, che rimarrà, invece, vincolato alla propria Offerta e ai conseguenti obblighi derivanti dall'aggiudicazione sino allo scadere del termine di 180 giorni naturali e consecutivi previsto al precedente punto 2.2.

Tutti gli oneri di verbalizzazione sono a carico dell'aggiudicatario definitivo, come previsto al successivo punto 8.

L'Asta sarà decretata deserta se non risulterà presentata alcuna valida Offerta ed in tal caso non verrà redatto alcun verbale.

4.5 TRASMISSIONE ALL'ANBSC DEL VERBALE D'ASTA, INTEGRAZIONE CAUZIONE DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO ED EFFETTI DELL'EVENTUALE INADEMPIMENTO

Il Notaio Banditore trasmette all'ANBSC tramite PEC (agenzia.nazionale@pec.anbsc.it) e tramite mail (agenzia.nazionale@anbsc.it), nel più breve tempo possibile e comunque entro cinque giorni lavorativi (escluso il sabato) dall'espletamento dell'asta, il verbale d'asta e copia di tutta la documentazione presentata dagli offerenti. La stessa documentazione sarà trasmessa dal Notaio Banditore anche alla "Esse I servizi industriali s.r.l." all'indirizzo PEC esseiregalbuto@pec.it

L'Aggiudicatario definitivo dovrà, entro il **termine essenziale di quindici giorni**, naturali e consecutivi, dalla data dell'aggiudicazione definitiva, a pena di decadenza dalla stessa e di incameramento della cauzione prestata per presentare l'offerta (di cui al punto 3.1), effettuare un ulteriore versamento pari al 10% (dieci per

cento) del prezzo di Aggiudicazione del Lotto.

Tale versamento dovrà essere effettuato, con unico bonifico bancario o postale con causale "Versamento Cauzione per lotto in Enna, Località Ferrante", con la specifica indicazione del nome e cognome dell'aggiudicatario, sul conto corrente n. IBAN: IT43X 08954 83719 00900 00223 55; BIC: CCRTIT2TO00 (in caso di bonifico eseguito dall'estero), intestato a ESSE I SERVIZI INDUSTRIALI S.R.L.

Il bonifico, ai fini della restituzione dell'assegno cauzionale già versato di cui al punto 3.1 del presente disciplinare, dovrà essere provato attraverso documento contabile che contenga il nr. di CRO/TRN (Codice Riferimento Operazione/Transaction Reference Number) dell'operazione.

Il bonifico stesso sarà consegnato *brevi manu* al Notaio depositario dell'assegno cauzionale o notificato allo stesso a mezzo raccomandata a/r o PEC, entro 15 (quindici) giorni, decorrenti dalla data dell'aggiudicazione definitiva, essendo onere di ciascun Offerente informarsi sul risultato dell'Asta per rispettare tale termine, qualora ne risulti aggiudicatario. Il Notaio depositario, ricevuta come sopra la prova del bonifico, restituirà all'Offerente l'assegno cauzionale di cui al predetto 3.1 e di tutto ciò ne farà comunicazione all'ANBSC tramite PEC (agenzia.nazionale@pec.anbisc.it) e tramite mail (agenzia.nazionale@anbisc.it), nel più breve tempo possibile e comunque entro cinque giorni lavorativi (escluso il sabato), La stessa comunicazione sarà fatta dal Notaio depositario dell'assegno anche alla "Esse I servizi industriali s.r.l." all'indirizzo PEC esseiregalbutto@pec.it

In caso di inadempimento dell'aggiudicatario definitivo agli obblighi a lui imposti da questo Disciplinare, la "Esse I servizi industriali s.r.l." potrà, nella propria piena discrezionalità, incamerare la cauzione prestata (salvo il risarcimento del maggior danno) ed aggiudicare il bene oggetto dell'asta al soggetto che abbia presentato la seconda valida offerta, qualora lo stesso, previo specifico interpello da parte della società stessa, sia disposto a pareggiare la prima offerta aggiudicataria. Nel caso in cui fossero presenti plurimi secondi migliori pari offerenti e più di uno si dica disposto a pareggiare l'offerta aggiudicataria, si procederà ad estrazione a sorte pubblica tra gli interessati.

In tali sopra descritte ipotesi il nuovo aggiudicatario, entro il termine essenziale di quindici giorni, naturali e consecutivi, dalla ricezione della comunicazione dell'aggiudicazione definitiva in proprio favore, dovrà costituire, con gli stessi mezzi e modalità indicati come sopra una cauzione pari al 10% del prezzo di aggiudicazione.

Tale offerta e deposito saranno vincolanti ed irrevocabili per il nuovo aggiudicatario fino al termine essenziale di 180 giorni, naturali e consecutivi, successivi alla data di Aggiudicazione.

In caso di inadempimento agli obblighi di cui sopra il nuovo aggiudicatario decadrà dall'aggiudicazione del bene e l'ANBSC a suo insindacabile giudizio, potrà scegliere se indire una nuova Asta alle stesse condizioni della precedente, oppure seguire la stessa procedura di aggiudicazione di cui sopra anche con i soggetti eventualmente collocati in graduatoria nelle posizioni immediatamente successive.

5. FACOLTÀ E RISERVE A FAVORE DELL'ENTE PROPRIETARIO

L'ANBSC si riserva, comunque, in ogni momento della procedura e fino alla stipula del contratto, per motivate ragioni, la facoltà di modificare, sospendere e/o non dare ulteriore corso agli atti della Procedura d'Asta e all'aggiudicazione, senza che gli offerenti o l'aggiudicatario possano avanzare alcuna pretesa nei suoi confronti, fermo restando, in caso di annullamento della Procedura d'Asta o dell'aggiudicazione, l'obbligo alla restituzione in favore degli offerenti o dell'aggiudicatario della cauzione versate di cui ai punti 3.1 e 4.5 e degli onorari e spese sostenuti di cui al punto 8 del presente Disciplinare. Gli offerenti ovvero l'aggiudicatario non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti dell'ANBSC per mancato guadagno e/o per costi sostenuti per la presentazione dell'Offerta.

Qualora l'immobile, per il quale viene presentata l'offerta, risultasse occupato abusivamente ovvero venisse occupato abusivamente nel corso dell'espletamento della gara, la stipula del contratto di vendita avverrà al momento della consegna effettiva dell'immobile libero di persone e cose, e comunque non oltre sei mesi dalla data di aggiudicazione definitiva. In caso di mancato sgombero dell'immobile, la "Esse I servizi industriali s.r.l.", restituirà le cauzioni versate di cui al punto 3.1 e 4.5 e gli onorari e spese sostenuti di cui al punto 8 del presente Disciplinare, senza che l'aggiudicatario possa in alcun modo rivalersi nei confronti della società stessa, esonerandola da ogni onere e responsabilità in ordine a tale mancato adempimento.

6. STIPULA DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

Il contratto di compravendita tra la "Esse I servizi industriali s.r.l." e l'Aggiudicatario potrà anche essere stipulato dal Notaio (Banditore o Periferico) presso il quale ha presentato l'Offerta il soggetto Aggiudicatario.

La conclusione del contratto di compravendita dovrà avvenire entro il termine essenziale di 60 giorni naturali e consecutivi dall'aggiudicazione, ovvero, in caso di aggiudicazione provvisoria, dalla data di ricezione di comunicazione di intervenuta aggiudicazione definitiva, secondo quanto previsto al punto 4 del presente Disciplinare, fermo restando che nel caso di mancata stipula entro detto termine del contratto di compravendita, per fatto non imputabile all'aggiudicatario, l'offerta del medesimo dovrà restare valida fino alla scadenza dei termini di 180 giorni naturali e consecutivi di cui al punto 2.2.

Nel caso, invece, di mancata stipula del contratto di compravendita entro il termine essenziale di 60 giorni naturali e consecutivi sopra indicato, per fatto o colpa imputabile all'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la "Esse I servizi industriali s.r.l." avrà diritto ad incamerare la cauzione, salvo il diritto al maggior danno.

In tale caso l'ANBSC potrà, a suo insindacabile giudizio, indire una nuova asta alle stesse condizioni della precedente, oppure 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.

Il nuovo aggiudicatario dovrà, inoltre, nei 60 giorni naturali e consecutivi successivi alla comunicazione

dell'avvenuta nuova aggiudicazione stipulare il contratto di compravendita alle condizioni sopra indicate. In mancanza di quanto sopra, il nuovo aggiudicatario sarà automaticamente decaduto dall'aggiudicazione del Lotto e l'ANBSC, a suo insindacabile giudizio, potrà scegliere se 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.

In ogni caso ai sensi dell'art.3 del D.L. n. 133/2013 così come modificato dalla Legge di conversione n.5 del 29.01.2014, è vietata la vendita di immobili *"a società la cui struttura non consente l'identificazione delle persone fisiche o delle società che ne detengono la proprietà o il controllo. L'utilizzo di società anonime, aventi sede all'estero, nelle operazioni immobiliari di cui al presente comma è vietato e costituisce causa di nullità dell'atto di trasferimento"*.

Nel caso in cui l'unità immobiliare aggiudicata sia priva dei requisiti relativi alla conformità degli impianti, tenendo anche conto del fatto che l'unità è stata 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, rinuncerà esplicitamente ad ogni contestazione in merito; in atto rinuncerà altresì esplicitamente alla facoltà di richiedere riduzioni del prezzo o risarcimenti di qualsivoglia danno connesso a quanto sopra.

L'immobile sarà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto esistente (anche in mancanza della documentazione e dei requisiti relativi alla conformità degli impianti di cui al Decreto Ministeriale del 22 gennaio 2008, n. 37), con le relative accessioni, pertinenze, diritti, obblighi, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi.

Qualora nell'immobile vi sia presenza di masserizie, l'onere della rimozione sarà totalmente a carico dell'acquirente, esclusa ogni contestazione.

Qualora non sia stata effettuata o comunque non sia stata possibile la visita all'immobile, l'offerente/aggiudicatario, rinuncerà esplicitamente ad ogni contestazione in merito.

Qualora la rappresentazione grafica catastale dell'immobile aggiudicato non risultasse conforme allo stato di fatto, la "Esse I Servizi Industriali s.r.l." provvederà all'aggiornamento catastale prima della stipula dell'atto di compravendita, in conformità alle norme vigenti, con riferimento alla Circolare n. 2/2010 del 09/07/2010 dell'Agenzia del Territorio e alle disposizioni di cui alla Legge n. 122/2010.

L'offerente accetta integralmente l'assunzione di tutti gli eventuali oneri, rischi e costi derivanti da condoni eventualmente già richiesti o da richiedere, ai sensi del combinato disposto del comma 59 dell'art.2 della legge n.662/1996 e dell'art. 40 della legge 47/1985 con esonero da ogni responsabilità dell'Azienda riguardo all'esito delle citate istanze di concessione in sanatoria e ad eventuali difformità urbanistiche del bene.

Alla vendita in oggetto non si applica la disciplina di esonero del decreto "Sblocca Italia" (DL n. 133/2014 convertito in Legge 11 novembre 2014 n. 164), bensì trova applicazione la citata disciplina di cui al combinato disposto dell'art. 2, comma 59 della legge n. 662/1996 e dell'art.40, commi 5 e 6, della legge 47/1985.

Ne consegue che, ferma rimanendo l'applicazione della disciplina generale valevole per i beni di costruzione iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 (sostituibilità, nell'atto transattivo, degli estremi della licenza

edilizia con dichiarazione sostitutiva della parte alienante in merito alla anteriorità della costruzione rispetto alla data del 1° settembre 1967), qualora l'immobile aggiudicato sia stato realizzato **in data anteriore al 17 marzo 1985**:

- 1) si esclude che in mancanza delle menzioni di carattere urbanistico il relativo atto di trasferimento possa configurarsi come affetto da nullità;
- 2) nel caso in cui la parte, venditrice od anche suoi danti causa avessero eseguito o comunque oggettivamente risultasse, relativamente alle porzioni immobiliari oggetto di trasferimento a seguito dell'Asta, un qualsiasi mutamento di destinazione od opera non conforme alle norme urbanistiche ma rientranti tra quelle soggette a sanatoria, ove previsto dalla indicata legge 47/85, l'aggiudicatario/acquirente potrà presentare a tutte sua cure e spese per detti mutamenti od opere la relativa domanda di sanatoria finalizzata all'ottenimento della relativa concessione, negli inderogabili modi e termini (**entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento**) recati dai commi 5° e 6° dell'art.40 della indicata legge 47/85, sollevando l'Azienda dismettente da ogni responsabilità e onere al riguardo.

7. ADEMPIMENTI IN MATERIA DI PRIVACY E ANTIRICICLAGGIO

Ai sensi del Reg. Gen. sulla protezione dei dati R.U.E. 2016/679 (GDPR) e del Cod. Privacy D.Lgs. n. 196/2003 t.v., l'ANBSC 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 all'ANBSC. Il trattamento concerne informazioni personali contenute nelle Offerte presentate dai partecipanti persone fisiche all'Asta sia in formato cartaceo che digitale. In esecuzione della normativa richiamata, tali trattamenti saranno improntati ai principi di correttezza, liceità e trasparenza e nel rispetto delle norme di sicurezza.

Il trattamento dei dati potrà 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 sarà effettuata ai fini della pubblicazione delle graduatorie nonché a favore dei soggetti che risultano dalle disposizioni del presente disciplinare; i dati saranno comunicati ad altri soggetti solo ove espressamente previsto da previsioni normative o regolamentari.

Il Titolare del trattamento è ANBSC. Ogni ulteriore informazione è disponibile sul sito dell'Ente: www.benisequestraticonfiscati.it. Gli adempimenti in materia di antiriciclaggio sono a cura del Notaio presso il quale l'aggiudicatario aveva depositato l'offerta.

8. ONORARI E SPESE

In relazione al fatto che il contratto di compravendita potrà essere stipulato anche dal Notaio (Banditore o Periferico) presso il quale ha presentato l'Offerta il soggetto aggiudicatario, ciascun offerente ha facoltà di

richiedere, al momento della presentazione dell'Offerta, un preventivo di massima ai sensi della normativa vigente, ed in particolare, ai sensi dell'art. 9 del DL 1/2012, convertito dalla legge n. 27 del 24 marzo 2012.

L'onorario del Notaio Banditore per la redazione del Verbale d'asta è variabile, in base alla complessità di ciascuna asta ed al valore del bene in vendita, fino ad un importo massimo di € 1.200,00 (Euro milleduecento/00) oltre IVA. Sono inoltre dovute le spese e le imposte inerenti il Verbale d'Asta quali, a titolo meramente esemplificativo, le spese per bolli, accessori, imposte, tasse ed oneri di qualsiasi genere. Gli onorari e le imposte suddette sono interamente a carico dell'aggiudicatario.

Sono altresì da corrispondersi al Notaio Banditore le spese, sostenute dallo stesso per la gestione informatica della procedura d'Asta, nella misura di **€ 300 (Euro trecento) oltre IVA**, per il lotto aggiudicato, e per la pubblicazione sul portale "Avvisi Notarili" e la relativa replica su "Immobiliare.it" in **€ 70,00 (euro settanta)** oltre IVA, per il lotto aggiudicato.

Il versamento dei suddetti importi dovrà essere effettuato dall'Aggiudicatario, mediante assegno o bonifico bancario, sul conto che sarà indicato a cura del Notaio Banditore ed entro 30 giorni dalla ricezione della comunicazione di avvenuta aggiudicazione. La prova dell'avvenuto versamento di tali importi dovrà essere fornita al Notaio incaricato della stipula, nel giorno fissato per la stipula dell'atto di compravendita. Qualora, secondo quanto previsto al punto 5 del presente Disciplinare d'Asta, non venga dato ulteriore corso agli atti della Procedura d'Asta e all'aggiudicazione, tali onorari saranno a carico dell'ANBSC, che provvederà a corrisponderli al notaio incaricato o per suo tramite all'aggiudicatario.

Al momento della stipula del contratto di compravendita con la "Esse I servizi industriali s.r.l.", l'Aggiudicatario dovrà corrispondere il prezzo di acquisto, maggiorato dell'IVA di Legge, in un'unica soluzione mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Esse I servizi industriali s.r.l." emesso da un istituto bancario anche mediante imputazione in conto prezzo di quanto già versato a titolo cauzionale.

L'Aggiudicatario al momento della stipula è, inoltre, tenuto a corrispondere al Notaio che stipulerà l'atto di compravendita un importo corrispondente al compenso del medesimo e tutte le spese relative alla compravendita (le spese per bolli, imposte, ecc.) senza possibilità di rivalsa nei confronti dell'ANBSC; il saldo delle spese e dell'onorario notarile dovrà avvenire il giorno del rogito secondo le modalità comunicate dal notaio all'Aggiudicatario.

Il notaio avvenuta la stipula dovrà darne comunicazione ufficiale all'ANBSC tramite PEC (agenzia.nazionale@pec.anbsc.it) e mail (agenzia.nazionale.i@anbsc.it).

9. ALLEGATI

Gli allegati al presente Disciplinare d'Asta ne costituiscono, a tutti gli effetti, parte integrante.

ALLEGATO 1: OFFERTA

L'Offerta potrà essere redatta o su carta semplice o in formato digitale e conformemente al seguente schema:

INDICAZIONE DA APPORRE SUL PLICO CONTENENTE L'OFFERTA CARTACEA



Offerta per la partecipazione all'Asta del giorno __/__/__ presentata da:

Offerente/i:

Nome _____ Cognome _____ Codice Fiscale _____

Residente in:

(Via/Piazza) _____ N°civico _____ Cap _____ Città _____ Prov. (__)

Tel _____ E-mail: _____

Eventuale delegato alla consegna del Plico:

Nome _____ Cognome _____ Codice Fiscale _____

Residente in:

(Via/Piazza) _____ N°civico _____ Cap _____ Città _____ Prov.(__)

Relativa al Lotto n° _____ dell'ANBSC

Sito in:

(Via/Piazza) _____ N°civico _____ Interno _____ Scala _____ Cap _____ Città _____ Prov. (__)

L'Offerta cartacea dovrà, a pena di esclusione, essere contenuta in un plico chiuso e controfirmato dall'offerente su almeno uno dei due lembi di chiusura.

In caso di più Offerenti è necessario indicarli tutti.

OFFERTA DI TIPO DIGITALE - INDICAZIONI DA UTILIZZARE PER NOMINARE IL FILE

Riferimenti Lotto: **Offerta Lotto n. ANBSC**

Offerente:(es. **Maria Rossi**)

Offerente:(es. **Andrea Bianchi**)

Delegato alla consegna : (es. **Giuseppe Verdi**)

Esempio denominazione del file:

Offerta Lotto3001_ANBSC MariaRossi AndreaBianchi ConsegnanteGiuseppeVerdi.pdf

L'Offerta cartacea o digitale dovrà essere consegnata al Notaio previo appuntamento entro i termini previsti dal Bando d'Asta.

DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA E OFFERTA ECONOMICA
PER L'ACQUISTO DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELL' ANBSC

IL SOTTOSCRITTO/ I SOTTOSCRITTI:

NOME		COGNOME	
DATA DI NASCITA		COMUNE DI NASCITA	PROVINCIA
RECAPITO TELEFONICO / FAX		E-MAIL / PEC	
CODICE FISCALE			
INDIRIZZO DI RESIDENZA		CIVICO	
COMUNE	PROVINCIA	CAP	

Da compilare in caso di acquisto effettuato da più soggetti

NOME		COGNOME	
DATA DI NASCITA		COMUNE DI NASCITA	PROVINCIA
RECAPITO TELEFONICO / FAX		E-MAIL / PEC	
CODICE FISCALE			
INDIRIZZO DI RESIDENZA		CIVICO	
COMUNE	PROVINCIA	CAP	

Questi i recapiti ai quale dovrà essere trasmessa qualsiasi comunicazione ai fini della presente proposta.

DICHIARA/DICHIARANO DI PRESENTARE L'OFFERTA, CON CONSAPEVOLEZZA DELLE SANZIONI PENALI PREVISTE IN CASO DI FALSA DICHIARAZIONE, IN QUALITA' DI:

- Offerente/i
 Rappresentante legale o procuratore speciale di:

DATI DEL SOGGETTO RAPPRESENTATO		
NOME COGNOME (o DENOMINAZIONE o RAGIONE SOCIALE)		
(REGISTRO DELLE IMPRESE)		
RECAPITO TELEFONICO / FAX	E-MAIL / PEC	
CODICE FISCALE (PARTITA IVA)		
INDIRIZZO DI RESIDENZA (SEDE LEGALE)		CIVICO
COMUNE	PROVINCIA	CAP

CHIEDE/CHIEDONO DI:

partecipare all'Asta indetta il giorno ___/___/_____ presso il Notaio Banditore:

NOME	COGNOME		
COMUNE	PROVINCIA	CAP	
INDIRIZZO			CIVICO

e relativa al lotto di proprietà dell'ANBSC

NUMERO DEL LOTTO (DA BANDO D'ASTA)				
COMUNE DI UBICAZIONE DEL LOTTO			PROVINCIA	CAP
INDIRIZZO	CIVICO	SCALA	PIANO	INTERNO

SI IMPEGNA/IMPEGNANO IRREVOCABILMENTE IN CASO DI AGGIUDICAZIONE A:

- corrispondere all'ANBSC, con le modalità previste nel Disciplinare d'Asta, il prezzo indicato nella seguente Offerta Economica.
- corrispondere l'ulteriore cauzione ed il prezzo di acquisto degli immobili eventualmente aggiudicati nei termini e secondo le modalità stabilite nel Disciplinare d'Asta.

DICHIARA/DICHIARANO INOLTRE:

di aver preso conoscenza e di accettare tutto quanto previsto e contenuto nel Bando d'Asta e nei Disciplinare d'Asta ed in particolare di:

- > aver preso conoscenza dei documenti pubblicati sul sito del Notariato;
- > accettare integralmente, in caso di aggiudicazione, la situazione di fatto e di diritto nonché quella edilizia ed urbanistica in essere del bene per cui viene presentata l'offerta e assumersi esplicitamente tutti gli eventuali oneri, rischi e costi;
- > accettare integralmente, in caso di aggiudicazione, l'assunzione di tutti gli eventuali oneri, rischi e costi derivanti da condoni eventualmente già richiesti o da richiedere ai sensi del combinato disposto del comma 59 dell'art.2 della legge n.662/1996 e dell'art. 40 della legge 47/1985, con esonero da ogni responsabilità dell'Azienda riguardo all'esito delle citate istanze di concessione in sanatoria e ad eventuali difformità urbanistiche del bene;
- > aver preso conoscenza e di accettare il fatto che qualora negli immobili vi sia presenza di masserie, l'onere della rimozione sarà totalmente a carico dell'aggiudicatario, esclusa ogni contestazione;
- > aver preso conoscenza e di accettare integralmente, in caso di aggiudicazione, la situazione di fatto e di diritto dell'immobile, per il quale viene presentata l'offerta, ivi compresa l'eventuale mancanza della documentazione e dei requisiti relativi alla conformità degli impianti di cui al Decreto Ministeriale del 22 gennaio 2008, n. 37;
- > aver preso conoscenza e di accettare che qualora non sia stata effettuata o comunque non sia stata possibile la visita agli immobili, l'offerente, anche aggiudicatario, rinunciando fin d'ora ad ogni contestazione in merito, compresa la facoltà di richiedere riduzioni del prezzo o risarcimenti di qualsivoglia danno connesso a quanto sopra;
- > aver preso conoscenza e di accettare che qualsiasi onere, costo e spesa (ivi inclusi i bolli, le imposte e tasse, nonché gli oneri e le spese notarili) relativi alla vendita degli immobili, alla procedura d'Asta ed ai relativi verbali di aggiudicazione saranno totalmente a carico dell'aggiudicatario; sono altresì a carico dell'aggiudicatario le **spese per la realizzazione e la gestione della procedura d'Asta nella misura di euro 300,00 IVA esclusa per ogni lotto**, e per la pubblicazione sul portale "Avvisi Notarili" e la relativa replica su "Immobiliare.it" in **Euro 70,00 oltre IVA**, per ogni lotto aggiudicato, nonché l'onorario concordato per il Notaio incaricato di gestire le aste, secondo quanto definito nel Disciplinare d'Asta;
- > essere a conoscenza che tutte le offerte sono vincolanti e irrevocabili sino all'esito dell'asta. Le Offerte alle quali avrà fatto seguito l'aggiudicazione si riterranno vincolanti ed irrevocabili per l'aggiudicatario fino al termine essenziale, nell'interesse dell'ANBSC, di 180 giorni, naturali e consecutivi, successivi alla data di aggiudicazione;
- > aver preso conoscenza e di accettare il fatto che l'aggiudicazione non produce alcun effetto contrattuale e traslativo, e che tale effetto si realizzerà solamente con la stipula del contratto definitivo di compravendita e con il contestuale integrale pagamento del prezzo di acquisto;
- > aver preso conoscenza e di accettare il fatto che entro il termine essenziale nell'interesse di ANBSC, di quindici giorni dalla data di aggiudicazione, ovvero, a seconda del caso, dalla ricezione da parte dell'aggiudicatario della comunicazione dell'esito dell'Asta, quest'ultimo dovrà, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, di incameramento della cauzione, salvo il risarcimento dei maggiori danni, provvedere, con gli stessi mezzi indicati al punto 4.5 del Disciplinare d'Asta, ad integrare il deposito cauzionale versando una somma pari **al 10% del prezzo di aggiudicazione**;
- > essere a conoscenza che l'Azienda Territoriale può, in ogni momento della procedura, modificare, sospendere e/o non dare ulteriore corso agli atti della procedura d'asta, all'aggiudicazione ed alla stipula del contratto, senza che gli offerenti e/o gli aggiudicatari possano avanzare alcuna pretesa nei confronti dell'Ente stesso;
- > essere a conoscenza che gli offerenti e/o gli aggiudicatari, nelle ipotesi di cui sopra, non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti dell'Azienda Territoriale per mancato guadagno e/o per i costi sostenuti per la presentazione dell'Offerta;
- > **aver preso conoscenza ed accettare il fatto che, in caso di aggiudicazione dell'immobile oggetto della vendita, la stipula del contratto di compravendita ed il pagamento integrale del prezzo dovranno avvenire entro il termine essenziale, nell'interesse dell'Azienda Territoriale di 60 giorni dalla data di aggiudicazione** e che la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario e/o il mancato pagamento del prezzo di acquisto comporteranno la decadenza dall'aggiudicazione e la conseguente perdita del diritto alla restituzione della cauzione prestata.

Si dichiara inoltre, ai sensi e per gli effetti di **cui all'art. 46 del T.U. 445/2000**, l'insussistenza delle fattispecie vietate ai sensi del Disciplinare d'Asta.

SI IMPEGNA/IMPEGNANO IRREVOCABILMENTE, IN CASO DI AGGIUDICAZIONE, AD ACQUISTARE IL SEGUENTE IMMOBILE:

contraddistinto dal Numero Lotto (da Bando D'Asta): _____

NUMERO DEL LOTTO (DA BANDO D'ASTA)				
COMUNE DI UBICAZIONE DEL LOTTO			PROVINCIA	CAP
INDIRIZZO	CIVICO	SCALA	PIANO	INTERNO
Ad un prezzo pari almeno ad euro				
IN CIFRE	IN LETTERE			
che sarà corrisposto nei termini e secondo le modalità fissate dal Disciplinare d'Asta e nella domanda di Partecipazione all'Asta cui la presente si riferisce.				

In caso d'Incanto il presente impegno irrevocabile sarà da considerarsi al prezzo effettivo di aggiudicazione.

La presente Offerta Economica è vincolante, valida ed irrevocabile sino all'esito dell'asta e, nel caso in cui il sottoscritto sarà dichiarato aggiudicatario fino al 180° giorno **successivo** alla data di aggiudicazione.

Autorizzazione ed informativa ai sensi del Reg. Gen. sulla protezione dei dati R.U.E. 2016/679 (GDPR) e del Cod. Privacy D.Lgs. n. 196/2003 t.v e successive modifiche e integrazioni: i dati sopra riportati sono prescritti dalle disposizioni vigenti ai fini del procedimento per il quale sono richiesti e verranno utilizzati esclusivamente per tale scopo, anche come previsto al punto 7 del vigente Disciplinare.

In fede

Luogo

Data

Firma/e

N.B.: è obbligatorio allegare fotocopia di validi documenti di riconoscimento, sottoscritti in originale da ciascun offerente.

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO NOTORIO

La Dichiarazione Sostitutiva di Atto Notorio, da compilarsi in caso di Offerta presentata dal legale rappresentante del soggetto offerente, dovrà essere redatta su carta semplice o file digitale conformemente al seguente schema.

IL SOTTOSCRITTO:

NOME		COGNOME	
DATA DI NASCITA		COMUNE DI NASCITA	PROVINCIA
RECAPITO TELEFONICO / FAX		E-MAIL / PEC	
CODICE FISCALE			
INDIRIZZO DI RESIDENZA		CIVICO	
COMUNE	PROVINCIA	CAP	

IN QUALITA' DI RAPPRESENTANTE LEGALE DI:

(nel seguito anche il "Soggetto Rappresentato") i cui dati, se diversi dallo scrivente, sono i seguenti:

NOME, DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE			
REGISTRO DELLE IMPRESE			
RECAPITO TELEFONICO / FAX		E-MAIL / PEC	
CODICE FISCALE / PARTITA IVA			
SEDE LEGALE / INDIRIZZO DI RESIDENZA		CIVICO	
COMUNE	PROVINCIA	CAP	

CONSAPEVOLE DELLE SANZIONI PENALI PREVISTE IN CASO DI FALSA DICHIARAZIONE, DICHIARA CHE:

- 1) di essere la persona designata a rappresentare e ad impegnare legalmente il Soggetto Rappresentato nella presentazione dell'Offerta;
- 2) che il Soggetto Rappresentato non si trova in stato di fallimento, liquidazione o situazioni equivalenti e che non sono pendenti in relazione al medesimo domande di concordato né amministrazione controllata.

Autorizzazione ed informativa ai sensi del Reg. Gen. sulla protezione dei dati R.U.E. 2016/679 (GDPR) e del Cod. Privacy D.Lgs. n. 196/2003 t.v e successive modifiche e integrazioni: i dati sopra riportati sono prescritti dalle disposizioni vigenti ai fini del procedimento per il quale sono richiesti e verranno utilizzati esclusivamente per tale scopo, anche come previsto al punto 7 del vigente Disciplinare.

In fede

Data e luogo

Firma

**DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE (EX ART. 46 DEL DPR N. 445/00)
ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DELLA CAMERA DI COMMERCIO**

IL SOTTOSCRITTO:

NOME		COGNOME	
DATA DI NASCITA		COMUNE DI NASCITA	PROVINCIA
RECAPITO TELEFONICO / FAX		E-MAIL / PEC	
CODICE FISCALE			
INDIRIZZO DI RESIDENZA		CIVICO	
COMUNE	PROVINCIA	CAP	
IN QUALITA' DI (titolare, legale rappresentante, procuratore, institore, altro)			
DELL'IMPRESA			

CONSAPEVOLE DELLE SANZIONI PENALI PREVISTE IN CASO DI FALSA DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART. 46 DEL D.P.R. 445/2000

DICHIARA CHE L'IMPRESA:

- è regolarmente iscritta presso:

IL REGISTRO DELLE IMPRESE CAMERA DI COMMERCIO, INDUSTRIA, ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI		
NUMERO DI ISCRIZIONE	DATA DI ISCRIZIONE	REA
CODICE FISCALE / PARTITA IVA		
CON SEDE IN		CIVICO
COMUNE	PROVINCIA	CAP
FORMA GIURIDICA ATTUALE		
OGGETTO SOCIALE		
CAPITALE SOCIALE IN EURO		

- gode del pieno e libero esercizio dei propri diritti, non è in stato di liquidazione, fallimento o concordato preventivo, non ha in corso alcuna procedura prevista dalla legge fallimentare e tali procedure non si sono verificate nell'ultimo quinquennio antecedente la data della gara.

La presente dichiarazione riporta le notizie/dati iscritte nel registro delle imprese alla data odierna.

Autorizzazione ed informativa ai sensi del Reg. Gen. sulla protezione dei dati R.U.E. 2016/679 (GDPR) e del Cod. Privacy D.Lgs. n. 196/2003 t.v e successive modifiche e integrazioni: i dati sopra riportati sono prescritti dalle disposizioni vigenti ai fini del procedimento per il quale sono richiesti e verranno utilizzati esclusivamente per tale scopo, anche come previsto al punto 7 del vigente Disciplinare.

In fede

Luogo

Data

Firma

N.B. In caso di associazione temporanea di imprese, sia già costituita che ancora da costituire e nel caso di consorzi, la presente dichiarazione deve essere presentata da ciascuna impresa.

ALLEGATO 2: DICHIARAZIONE PER LA REGISTRAZIONE DELL'OFFERTA CARTACEA DIGITALIZZATA

IL SOTTOSCRITTO:

NOME		COGNOME	
DATA DI NASCITA		COMUNE DI NASCITA	PROVINCIA
RECAPITO TELEFONICO / FAX		E-MAIL / PEC	
CODICE FISCALE			
INDIRIZZO DI RESIDENZA		CIVICO	
COMUNE	PROVINCIA	CAP	
IN QUALITA' DI (titolare, legale rappresentante, procuratore, institore, altro)			
DELL'IMPRESA			

A PENA DI ESCLUSIONE DELL'OFFERTA, DICHIARA CHE:

IL FILE PDF DENOMINATO COME DI SEGUITO

Riferimenti Lotto : **Offerta Lotto n. ANBSC** Offerente:(es. **Maria Rossi**)
Offerente:(es. **Andrea Bianchi**)
Delegato alla consegna: (es. **Giuseppe Verdi**)
Denominazione del file:
(es. **OffertaLotto3001MariaRossiAndreaBianchiConsegnanteGiuseppeVerdi.pdf**)

RIPRODUCE ESATTAMENTE IL CONTENUTO DEL PLICO CARTACEO DENOMINATO COME DI SEGUITO

Offerente/i:

Nome _____ Cognome _____ Codice Fiscale _____

Residente in:

(Via/Piazza) _____ N°civico _____ Cap _____ Città _____ Prov. (___)

Tel _____ E-mail: _____

Eventuale delegato alla consegna del Plico:

Nome _____ Cognome _____ Codice Fiscale _____

Residente in:

(Via/Piazza) _____ N°civico _____ Cap _____ Città _____ Prov.(___)

Relativa al Lotto n° _____ dell' ANBSC

Sito in:

(Via/Piazza) _____ N°civico _____ Interno _____ Scala _____ Cap _____ Città _____ Prov. (___)

E DICHIARA INOLTRE CHE:

- a tale/i file pdf sono state correttamente applicate le doppie chiavi di cifratura, che ne garantiranno la segretezza;
- tale/i file pdf è stato inserito nel sistema di gestione telematica dell'asta.

Autorizzazione ed informativa ai sensi del Reg. Gen. sulla protezione dei dati R.U.E. 2016/679 (GDPR) e del Cod. Privacy D.Lgs. n. 196/2003 t.v. e successive modifiche e integrazioni: i dati sopra riportati sono prescritti dalle disposizioni vigenti ai fini del procedimento per il quale sono richiesti e verranno utilizzati esclusivamente per tale scopo, anche come previsto al punto 7 del presente disciplinare.

In fede

Luogo

Data

Firma

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Scelfo Alessandro
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Enna N. 584

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Enna**

Comune di Enna

Sezione: Foglio: 79 Particella: 1095

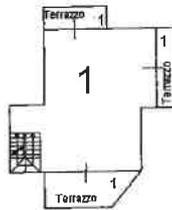
Protocollo n. EN0110342 del 09/08/2010

Tipo Mappale n. 86017 del 11/06/2010

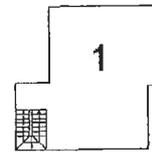
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

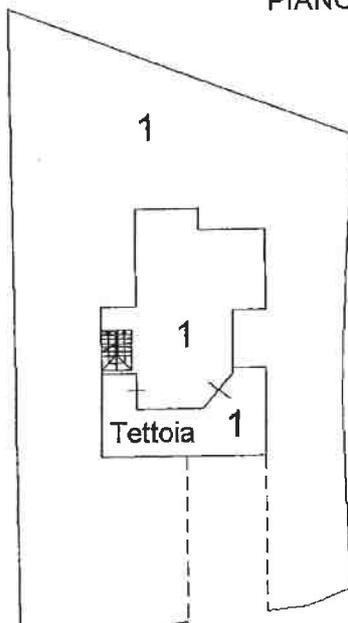
PIANO PRIMO



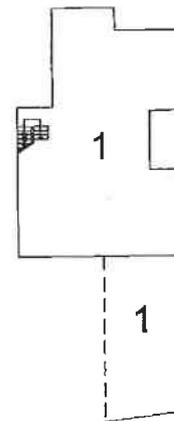
PIANO SECONDO



PIANO TERRA



PIANO S1



Ultima planimetria in atti

Data: 25/10/2019 - n. T83527 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



STUDIO TECNICO
Cusmano

P.zza V. Veneto n. 20 - 94017 Regalbuto (EN)
Tel./Fax 093571736 - cusmanoignazio@hotmail.com
Partita IVA: 00575900865



OGGETTO

UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN ENNA, C.DA FERRANTE, INDIVIDUATA IN CATASTO AL FG. 79, PART. 1095 E UNITÀ

PERIZIA DI STIMA

	DATA:	

	IL TECNICO
	(ING. IGNAZIO CUSMANO)



Ignazio Cusmano

OGGETTO: Unità immobiliare sita in Enna, C.da Ferrante, individuata in catasto al Fg. 79,
Part. 1095

PERIZIA DI STIMA

SOMMARIO

- 1. PREMESSA**
- 2. UNITA IMMOBILIARE SITA IN ENNA AL FG 79, PART 1095**
- 4. CONCLUSIONI**

Allegati:

- Certificati Catastali
- Planimetrie catastali

1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Ignazio Cusmano iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Prov. di Enna al n. 316, con studio tecnico in Regalbuto alla Piazza Vittorio Veneto n. 20, su incarico professionale ricevuto

al fine di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato della unità immobiliare sita in Enna, C.da Ferrante, individuata in catasto al Fg. 79, Part. 1095

redige la seguente relazione.

Gli immobile oggetto della presente relazione sono così meglio individuati in catasto:

<i>Unità Immobiliari site nel Comune di ENNA(Codice C342) - Catasto dei Fabbricati</i>								
<u>Sez.</u>	<u>Fg.</u>	<u>Part.</u>	<u>Sub.</u>	<u>Ubicazione</u>	<u>Cat.</u>	<u>Cl.</u>	<u>Cons.</u>	<u>Rendita €</u>
	79		1095	C.da Ferrante SNC	In corso di costruz			

Al fine di espletare l'incarico affidatogli, il sottoscritto tecnico ha proceduto

in data 6 Novembre 2019 alle ore 9,00 ad apposito sopralluogo nell'immobile sito ad Enna ed individuato in catasto al Fg 79 Part. 1095, allo scopo di accertare l'esatta ubicazione degli stessi, la consistenza plano-volumetrica e le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono influire in modo determinante sul valore di mercato, le caratteristiche tecnico-costruttive e le finiture.

Per la stima dei beni in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla

commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò la stima in oggetto è stata effettuata attraverso un'indagine di mercato immobiliare, l'esperienza personale e la conoscenza dei luoghi.

Il sottoscritto, dopo aver proceduto ad eseguire i necessari sopralluoghi, generali e di dettaglio, indagini presso l'U.T.E. Provinciale, indagini di mercato e lavori di studio con i rilievi e i conteggi del caso, ha maturato il giudizio di stima che viene esposto ed argomentato nella presente relazione.

Il valore, di libero mercato all'attualità, è stato determinato nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili versano.

In questa premessa non è superfluo sottolineare la profonda crisi economica locale. La fragilità dell'economia locale dell'intero **territorio ennese** oltre che dalla percezione che chi vive in questo tratto di Isola ha ogni giorno e dopo l'allarme lanciato più volte dalle associazioni di categoria, adesso viene certificato dai dati diffusi dalla **Banca d'Italia** sullo stato di salute degli istituti bancari nel nostro territorio. Gli ultimi dati rilevano che nell'ennese negli ultimi anni si sono persi sportelli bancari, sono aumentati i depositi e sono diminuite le richieste di prestiti, chiaro segnale di una contrazione degli investimenti anche di quelli privati, dovuti soprattutto all'aumento dell'emigrazione nelle fasce giovanili.

2. UNITA IMMOBILIARE SITA IN ENNA AL FG 79, PART 1095

2.1 Inquadramento territoriale

Il Comune di Enna, si attesta a 931 m s.l.m. sorge nella parte più elevata di un'ampia dorsale montuosa. Dista circa 6,00 Km dall'omonimo svincolo autostradale della A/19 Palermo-Catania e si divide in due "macro-aree": Enna Alta e Enna Bassa, cui si aggiunge Pergusa, che è una frazione.

Enna Bassa si sviluppa a valle sul versante Sud; dagli anni sessanta in poi sono sorti gradatamente quartieri residenziali, aree commerciali, uffici e attività varie. La nascita dell'Università ha avuto un ulteriore effetto propulsivo.

Pergusa dista 10 km dal centro, è presente una sviluppata edilizia di villeggiatura e strutture ricettive e turistiche quali hotel, bed and breakfast e agriturismo, molti dei quali affacciati sul lago, principale meta turistica della località.

L'economia di Enna è stata nei secoli incentrata nella produzione agricola. A partire dal XVIII secolo ha sviluppata l'estrazione dello zolfo, oggi definitivamente chiusa. Una debole attività turistica è sostenuta dalla presenza delle varie aree di interesse archeologico mentre alcune attività commerciali e artigianali si sono insediate nell'area industriale del fiume Dittaino; un agglomerato gestito dall'ASI (Aria di Sviluppo Industriale) che si estende lungo la valle del Dittaino, di fianco all'autostrada A19 e alla ferrovia Palermo-Catania. Accanto all'area industriale, ma su territorio di Agira, è sorto nel 2010 il centro commerciale Sicilia Fashion Village, riproposizione di un antico borgo siciliano che ospita 120 negozi di marca e punti di ristorazione.

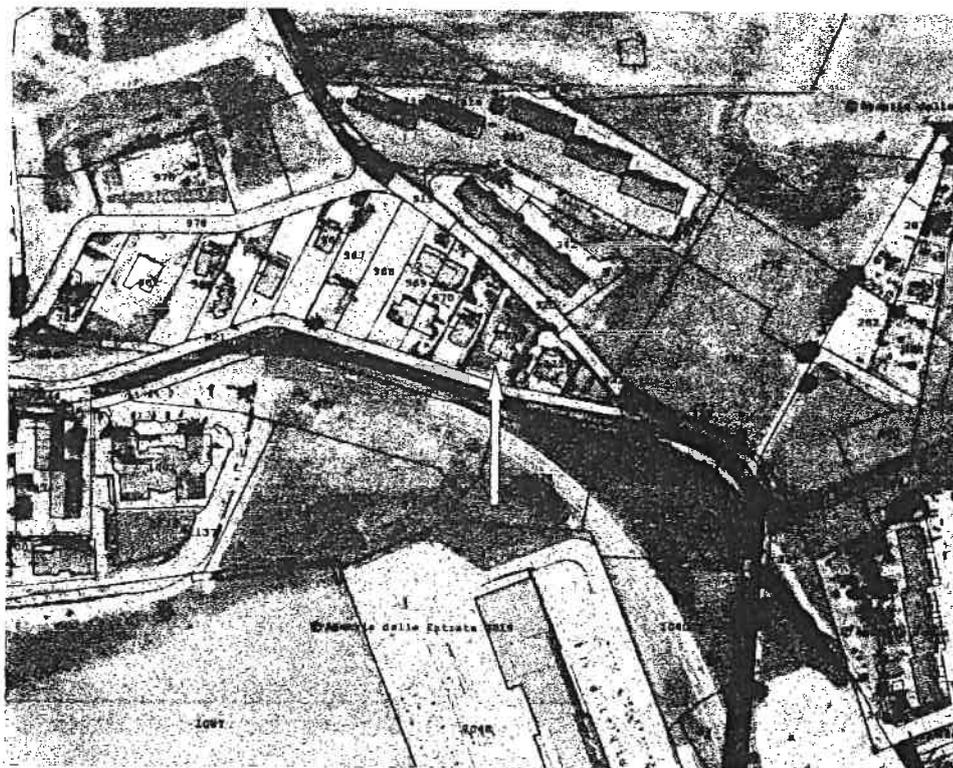
Il mercato immobiliare ennese già da qualche anno, sta vivendo una fase riflessiva, producendo un rallentamento nel numero delle transazioni eseguite ed un ridimensionamento, sia pur contenuto, dei prezzi delle compravendite.

Durante gli anni 2012-2019 la domanda di immobili residenziali è divenuta più cauta, mentre l'offerta si è mantenuta molto accentuata. Enna, negli ultimi anni, con un PIL di circa 16.000 euro pro capite, si piazza tra le province più povere d'Italia.

2.2 Descrizione

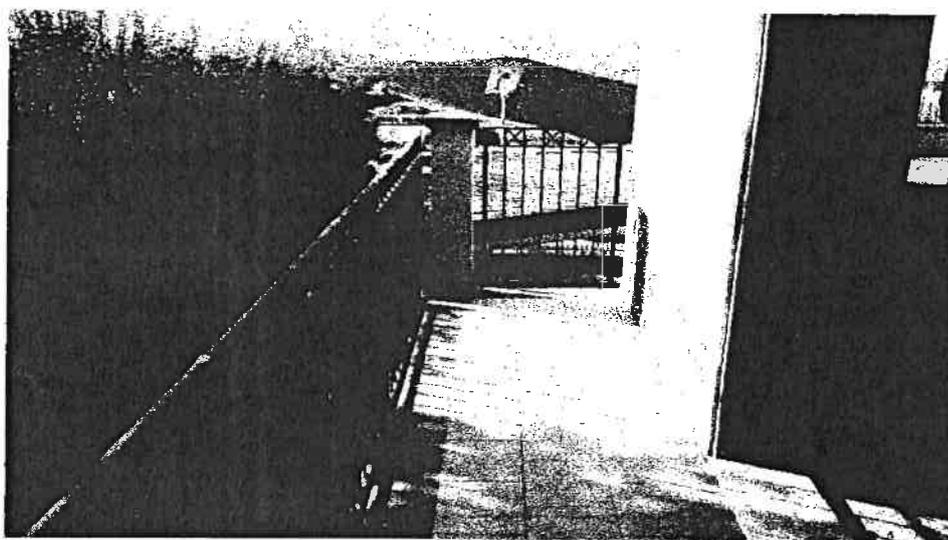
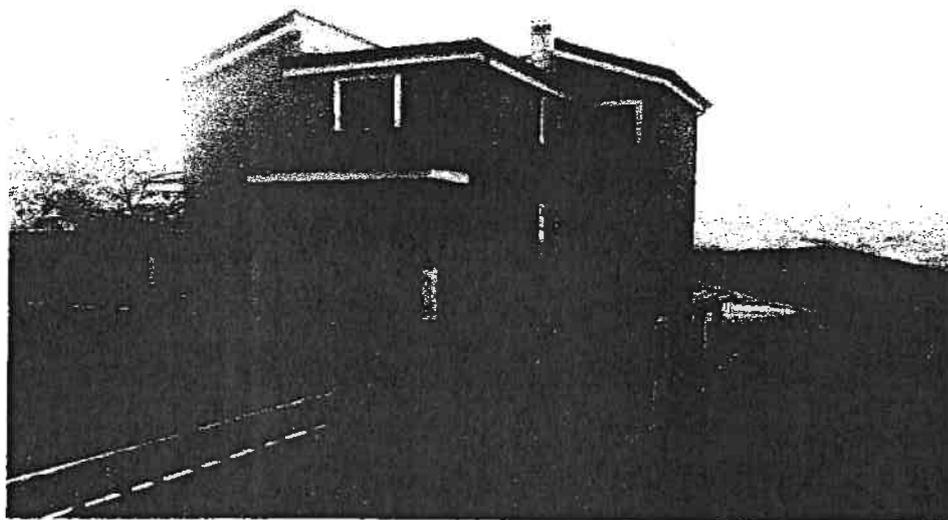
L'immobile di cui si discute sorge in località "Ferrante" di Enna (Enna Bassa) e rientra nel piano di lottizzazione denominato "Corona" lotto "O"; oggi è accatastato in corso di costruzione ed individuato in catasto al Fg. 79 Part. 1095. La superficie dell'intero lotto è di mq 875. E' un immobile di recente costruzione, realizzato tra il 2006 e il 2009 ancora non finito. La

zona di Enna Bassa, risulta apprezzata da un punto di vista residenziale, poiché prossima alla città, di facile accesso, vicina anche alle grandi vie di comunicazione, al raccordo autostradale ed servita da attività commerciali e servizi pubblici in generale. Le strade su cui prospetta il lotto (superiore ed inferiore) non risultano essere molto transitate, poiché, essendo strade interne di lottizzazione, sono percorse solo dal traffico di quartiere: quindi la zona risulta piuttosto tranquilla.

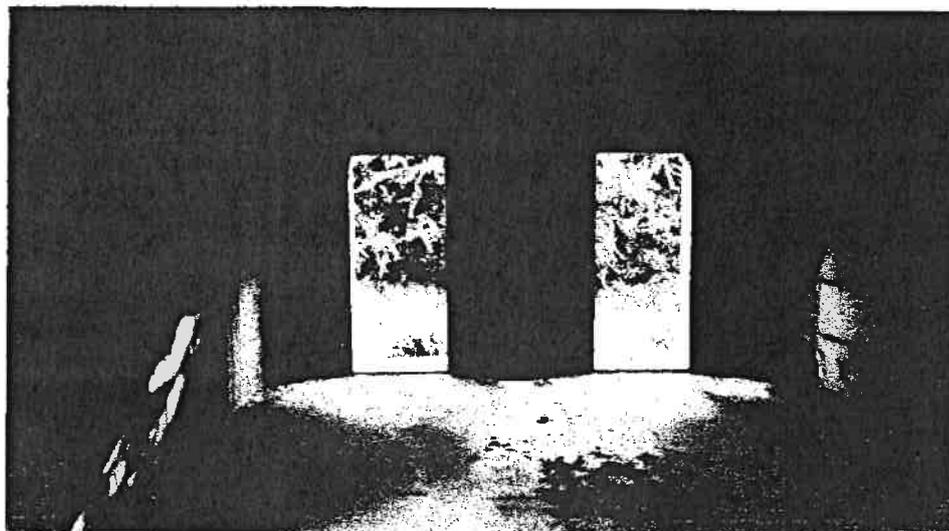


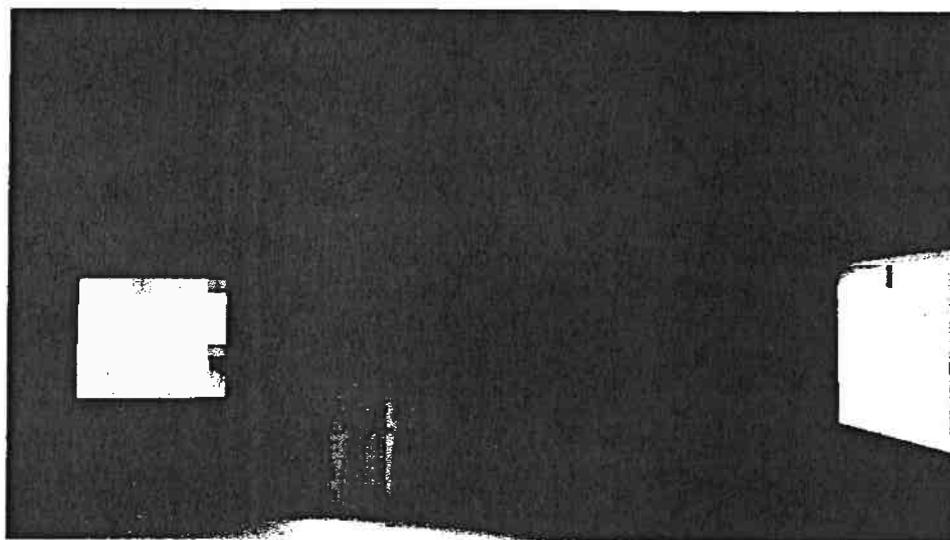
La struttura portante del fabbricato è intelaiata in c.a. costituita da un piano interrato, un piano terra, un primo ed un piano sottotetto. Il collegamento tra la struttura ed il suolo avviene con fondazioni indirette su pali. I solai sono in latero-cemento ed alcuni con soletta piena, così pure anche gli sbalzi. La copertura è a tetto a più falde. Il vano scala posto in una posizione laterale collega i vari piani. La sistemazione esterna è completa di tutte le opere di contenimento costituiti da muri con fondazioni dirette e pareti a mensola.

Il piano interrato ha una destinazione a box-garage, mentre, il piano terra ed il primo piano sono destinati a civile abitazione; l'ultimo piano è un sottotetto non abitabile. L'edificio esternamente risulta completo di tutte le finiture: tamponatura, intonaci esterni, manto di copertura, grondaie, pluviali, stipiti nelle aperture, pavimentazione di terrazze e balconi, ringhiere, etc, ad eccezione degli infissi.

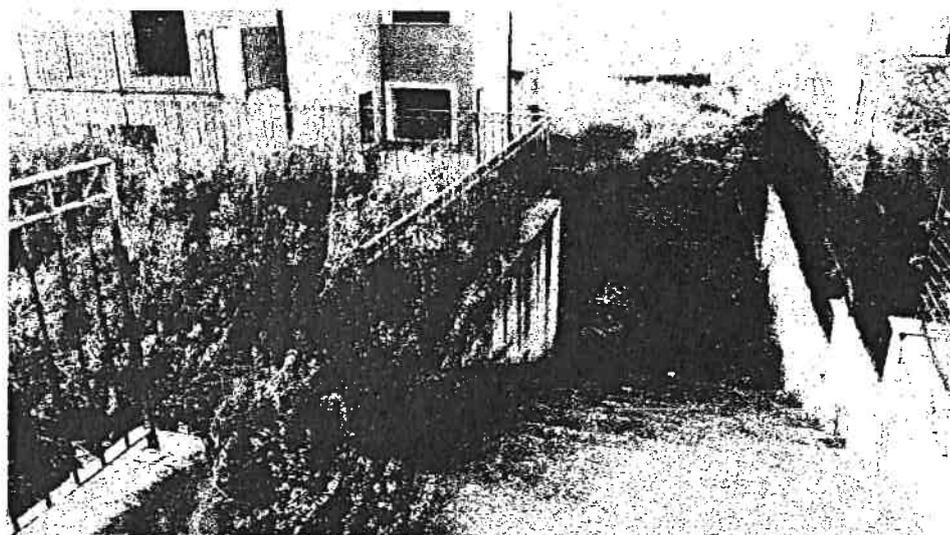
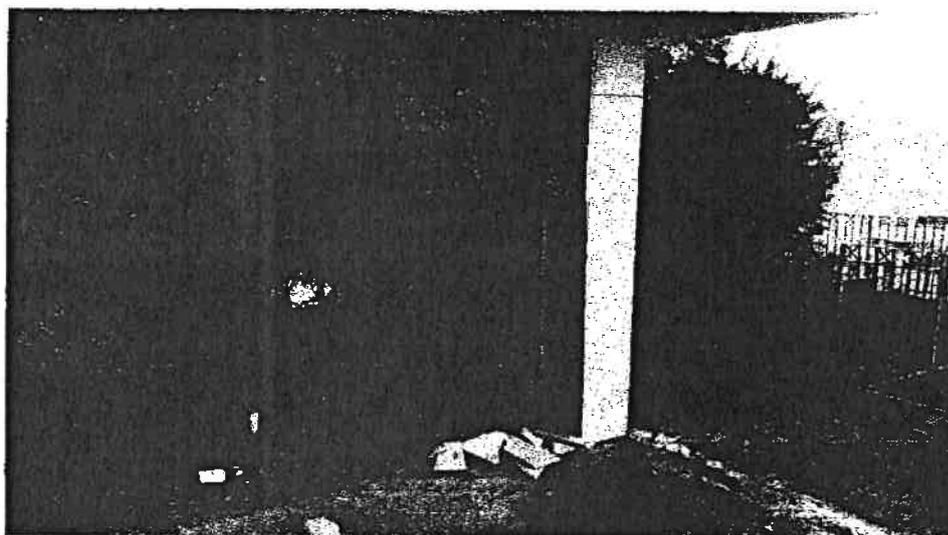


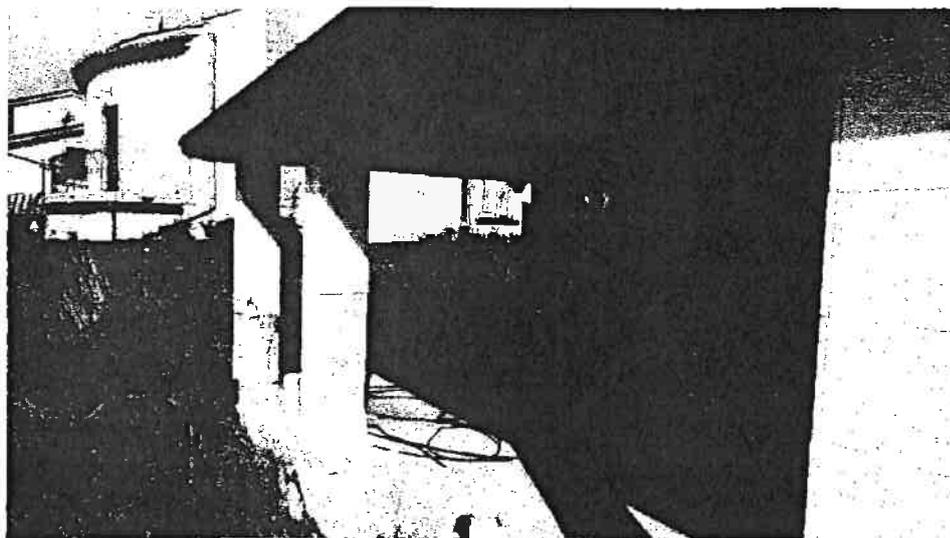
All'interno risulta grezzo e senza tramezzature; naturalmente privo di qualsiasi tipo di impianto. Risulta ancora da realizzare tutta la sistemazione esterna (giardino, muretti, percorsi, verde, etc).





La struttura negli ultimi 10 anni non ha avuto una manutenzione adeguata è risulta completamente abbandonata; ciò nonostante non vi sono segni di umidità o infiltrazioni.





Ai fini della regolarità urbanistica si dichiara che per tale costruzione è stata rilasciata dal Comune di Enna Concessione Edilizia n. 62/06 del 23/06/2006 e successivamente sono state presentate D.I.A. in variante n. 25094 del 14/06/2007 e D.I.A. in variante n. 39599 del 09/10/2007.

Si dichiara inoltre la precisa corrispondenza fra lo stato di fatto dell'immobile in analisi ed i suoi dati catastali e, ovviamente, della sua corrispondente planimetria (in questo caso Elaborato Planimetrico).

2.3 Stima

Tutto ciò premesso il sottoscritto Ing. Ignazio Cusmano al fine di determinare alla data odierna il valore venale dell'immobile in argomento ha proceduto previa ispezione dei luoghi, ai rilievi e conteggi del caso, esponendo come appreso i risultati.

Per il calcolo della consistenza di tutto il compendio immobiliare è stata utilizzata la superficie al netto delle murature, calcolata sulla base della documentazione grafica reperita e verificata con misurazioni dirette sul posto; la consistenza può essere riassunta come segue:

- il piano interrato, da adibire a box-garage, ha una superficie di circa 165 mq (al riguardo occorre precisarlo, la superficie rilevata è un po' maggiore poiché vi sono delle intercapedine previste nell'ultimo D.I.A. di variante ancora da chiudere con tramezzature);
- il piano terra, da adibire a civile abitazione, ha una superficie di circa 92 mq. E' presente, inoltre, un porticato con copertura in c.a. di circa 54 mq;
- il primo piano, da adibire a civile abitazione, ha una superficie di circa 65 mq. Sono presenti inoltre terrazze per una superficie totale di circa 28 mq;

- il secondo ed ultimo piano è un sottotetto non abitabile dalla superficie di circa 65 mq.

Grado di commerciabilità

Viste tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'immobile in oggetto riscuote un buon grado di commerciabilità.

Considerazioni di stima

Il criterio di stima scelto per determinare il più probabile valore di mercato in oggetto è quello sintetico comparativo (o stima per consistenza) in base al parametro del mq di superficie, perché meglio si adatta a riassumere considerazioni dettate dall'esperienza personale, dallo stato degli immobili, dall'uso, dalla zona in cui ricadono gli immobili e dai prezzi medi applicati in essa. Non si è ritenuto attendibile il metodo analitico basato sulla capitalizzazione del reddito, poiché legato a variabili, quali il reddito dell'immobile ed il saggio d'interesse troppo opinabili e difficilmente individuabili nell'attuale contesto di mercato, trattandosi, tra l'altro, di beni non locabili. Pertanto tenuto conto di qualsiasi elemento intrinseco ed estrinseco influente nella presente valutazione, di quanto esposto nei punti precedenti, assolti gli accertamenti del caso, assunte informazioni in loco e con le agenzie immobiliari sul territorio, consultata la banca dati immobiliare dell'Agenzia del Territorio e la banca dati personale, si è determinato il più probabile, presunto ed indicativo valore medio di mercato dell'immobile, allo stato descritto, nella piena ed immediata disponibilità del bene e perdurando le attuali condizioni del mercato immobiliare.

Il sottoscritto ritiene di assegnare un valore medio unitario pari a:

- **V_m = 500,00 € /mq alla sup da dest a garage;**
- **V_m = 900,00 € /mq alla sup da dest ad abitazione.**
- **V_m = 750,00 € /mq alla sup da dest a sottotetto;**

I prezzi sopra indicati includono e tengono conto sia le aree esterne (giardino) che le pertinenze (portici, balconi e terrazze).

Alla luce di quanto sopra:

- Il valore dell'U.I. sita in Enna identificata in catasto al Fg. 79, Part. 1095, allo stato attuale (in corso di costruzione), è così determinato:

€/mq 500,00 x mq 165 = € 82.500,00 (piano interrato - garage)

€/mq 900,00 x mq 92 = € 82.800,00 (piano terra - abitazione)

€/mq 900,00 x mq 65 = € 58.500,00 (piano primo - abitazione)

€/mq 750,00 x mq 65 = € 48.750,00 (secondo piano - sottotetto)

Quindi il valore globale di mercato del compendio immobiliare situato in Enna alla C.da Ferrante, distinta in catasto al Fg. 79 Part. 1095 determinato con il metodo diretto sintetico comparativo assomma a:

€ 272.550,00

ed in cifra tonda è pari a

€ 273.000,00

diconsi euro duecentosettantatremila/00.

4. CONCLUSIONI

Sulla scorta delle considerazioni espresse, delle risultanze ottenute con l'applicazione dei procedimenti estimativi narrati si attribuiscono alle unità immobiliari sopra descritte, il seguente valore:

- al compendio immobiliare di Enna e precisamente l'intero immobile individuato in catasto al Fg. 79 Part. 1095, viene attribuito allo stato attuale un valore complessivo pari a € 273.000,00 (diconsi euro duecentosettantatremila/00), con un'oscillazione in più o in meno del 5%;

nel presupposto che perdurano le attuali condizioni di mercato, che le predette unità immobiliari siano esenti da pesi, oneri, servitù, vincoli, diritti di terzi e gravami di qualsiasi genere e natura e che gli stessi rispettino le norme vigenti in materia urbanistico-edilizia.

Sembra opportuno evidenziare che la ricerca del valore di mercato di un bene immobile è di natura probabilistica, con ciò intendendo che la stima di un bene, fondando le sue radici sull'osservazione dei dati economici registrati dallo specifico settore del mercato immobiliare, risente sempre dell'incertezza tipica di qualsivoglia previsione. Infatti in dottrina e nella corrente prassi estimale, una stima si dice attendibile e congrua se, rispetto al valore effettivo, la stessa oscilla nell'ambito del +/- 5% (ordinaria tolleranza estimativa).

Tanto si doveva per l'incarico conferito.

Regalbuto li 08/11/2019

IL TECNICO
(Ing. Ignazio Cusmano)
11/210



DR. ING. CUSMANO
IGNAZIO
N. 316
ORDINE DEI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI ENNA

Alla presente relazione fanno parte integrante:

- Visure catastali;
- Planimetrie catastali;













