

Comune di Villar Dora (Torino)

**Avviso d'Asta Pubblica per alienazione di terreni edificabili di proprietà comunale in via Sant'Ambrogio – Villar Dora (TO) di proprietà del Comune di Villar Dora (TO) come approvato con determinazione dell'Area Tecnica n. 168/78 del 24/10/2023.**

## **AVVISO D'ASTA PUBBLICA**

**Alienazione di terreni edificabili di proprietà comunale in via Sant'Ambrogio – Villar Dora (TO) di proprietà del Comune di Villar Dora (TO).**

### **IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

In seguito all'autorizzazione all'alienazione approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del, 19/10/2023, nonché alla determinazione dell'Area Tecnica n. 168/78 del 24/10/2023, si rende noto che questa Amministrazione Comunale intende procedere nella vendita dei seguenti terreni edificabili di proprietà comunale in via Sant'Ambrogio – Villar Dora (TO) di proprietà del Comune di Villar Dora (TO), in unico lotto così composto:

- Terreno edificabile – Comune di Villar Dora (TO), Via Sant'Ambrogio SNC - Foglio 9, mappali 867-884 – Valore di perizia posto a base d'asta: Euro 175.500,00 (diconsi Euro centosettantacinquemilacinquecento/00)

La procedura si svolgerà con il sistema delle offerte segrete, ai sensi dall'art. 73, comma 1, lettera c), del Regio Decreto nr. 827 del 23 maggio 1924 "Regolamento di attuazione della Contabilità generale dello Stato".

### **ART. 1 - OGGETTO DELL'ASTA – PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO**

I terreni sopra indicati, sono venduti nello stato di fatto in cui si trovano e come meglio descritto nell'allegata "Perizia di stima del valore di mercato", redatta dal geom. Giovanni Condò e approvata con deliberazione di Giunta Comunale n. 64 dell'08/09/2023. I terreni potranno essere visionati previo accordo con il personale dell'Ufficio Tecnico, telefonando al numero 0119350231 – interno 2 o tramite richiesta a mezzo mail rivolta all'indirizzo tecnico@comune.villardora.to.it.

### **ART. 2 - PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE**

L'asta si terrà, ai sensi dell'art. 73, lett. c) del Regio Decreto n. 827/1924, a mezzo di offerte segrete e l'aggiudicazione avverrà col criterio del prezzo più alto, da confrontarsi con il prezzo posto a base d'asta per ogni singolo lotto fissato dall'Amministrazione comunale. Saranno escluse:

- a) offerte inferiori alla base d'asta;
- b) offerte condizionate od espresse in modo indeterminato;
- c) offerte recanti abrasioni o correzioni.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida per ciascun lotto. Il prezzo offerto dovrà essere espresso in cifre e in lettere. In caso di discordanza tra quanto indicato

in cifre e quanto indicato in lettere, prevarrà il valore più conveniente per l'Amministrazione comunale. Si prenderanno in considerazione solo due decimali procedendo pertanto ad arrotondamento all'unità superiore nel caso di ulteriore cifra decimale pari o superiore a 5. In presenza di due o più offerte di uguale valore per singolo lotto, seduta stante, il Responsabile del procedimento richiederà agli offerenti che hanno presentato la medesima offerta, se tutti presenti alla seduta di gara, di migliorare per iscritto la propria offerta. Se i suddetti offerenti non sono tutti presenti, oppure se presenti, non vogliono migliorare la propria offerta, si procederà per sorteggio.

### **ART. 3 - SOGGETTO OFFERENTE**

Chiunque abbia interesse può partecipare alla presente asta. I soggetti interessati dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- insussistenza di cause che comportano l'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- insussistenza di provvedimenti definitivi o pendenti di interdizione, inabilitazione, fallimento, liquidazione coatta, concordato preventivo;
- per gli operatori economici rappresentanza legale della società per conto della quale presentano l'offerta.

Le spese inerenti alla vendita saranno a totale carico del soggetto offerente/aggiudicatario, comprese quelle relative al passaggio di proprietà o per l'eventuale radiazione od eventuali ulteriori adempimenti fiscali. È vietata la partecipazione alla presente procedura ai pubblici amministratori comunali ai sensi dell'art. 1471 del Codice Civile e del Decreto Legislativo n. 267/2000 art. 77, comma 2°, sia direttamente che per interposta persona.

### **ART. 4 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DOCUMENTAZIONE**

L'offerta/le offerte dovrà/dovranno pervenire in plico chiuso idoneamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura sulla quale dovrà essere riportata l'indicazione del mittente con la scritta in modo chiaro ed inequivocabile "NON APRIRE – OFFERTA PER ASTA PUBBLICA PER ALIENAZIONE DI TERRENI EDIFICABILI DI PROPRIETÀ COMUNALE – LOTTO UNICO" presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Villar Dora – Piazza San Rocco, 1, Villar Dora (TO) - **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 07/12/2023.** Oltre detto termine non resta valida alcuna offerta anche se sostitutiva od aggiuntiva ad offerta precedente. Il recapito del plico entro il termine indicato è a totale rischio dell'offerente, nessuna eccezione potrà, pertanto, essere sollevata se, per qualsiasi motivo lo stesso non dovesse pervenire entro i termini fissati nel presente avviso. Saranno esclusi i plichi pervenuti oltre il suddetto termine per qualsiasi motivo. NON farà fede il timbro postale. All'interno del plico principale dovranno essere inseriti, a pena di esclusione:

1) ISTANZA E DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA (Allegato "A") compilata in ogni sua parte, sottoscritta dall'offerente. Alla dichiarazione sostitutiva deve essere allegata, a pena di esclusione, fotocopia non autenticata di un documento di identità, in corso di validità, del sottoscrittore. Tale dichiarazione potrà essere contenuta anche nel plico esterno oppure in uno specifico plico chiuso, recante all'esterno la dicitura "CONTIENE DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA".

2) OFFERTA ECONOMICA (Allegato "B") resa in bollo (Marca da bollo € 16,00), ai sensi di legge ed in lingua italiana, sottoscritta con firma leggibile per esteso, con indicazione del prezzo offerto in cifre ed in lettere relativa al lotto interessato. A pena di esclusione:

➤ tale proposta dovrà essere inserita in una separata busta chiusa inserita all'interno del plico principale, anch'essa debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura dallo stesso soggetto che ha espresso l'offerta medesima, in modo che ne sia garantita la non

manomissibilità. Inoltre sulla stessa busta dovrà essere apposta la dicitura “OFFERTA ECONOMICA – LOTTO UNICO” (specificare i lotti cui si intende partecipare).

3) DEPOSITO CAUZIONALE INFRUTTIFERO, a garanzia dell’offerta, costituito in una delle modalità previste dalla normativa vigente, dell’importo di € 17.550,00 (diconsi € diciassettemilacinquecentocinquanta/00), nei seguenti modi:

➤ mediante **bonifico bancario** sul conto intestato al:

COMUNE DI VILLAR DORA – IBAN: IT47 S030 6930 0521 0000 0300 019

indicando quale causale: “Deposito cauzionale per partecipazione Asta Pubblica Alienazione terreni – Lotto unico”; in tal caso nel plico di cui all’art. 4 del presente Avviso dovrà essere inserita dichiarazione di avvenuta esecuzione del bonifico da parte dell’Istituto bancario;

➤ mediante **fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa** (rilasciata da società di assicurazione autorizzata ai sensi di legge all’esercizio del ramo cauzioni) avente scadenza non inferiore a mesi dodici decorrenti dalla data della seduta pubblica di gara e intestata a “COMUNE DI VILLAR DORA, p.zza San Rocco n. 1 - 10040 Villar Dora (TO) - C.F. 86002210010” ; in tal caso nel plico di cui all’art. 4 del presente Avviso dovrà essere inserita copia della polizza fideiussoria stipulata, con ricevuta di versamento del premio.

## **ART. 5 - MODALITÀ’ DI SVOLGIMENTO DELL’ASTA**

L’apertura delle buste verrà effettuata presso l’Ufficio Tecnico posto nella sede del Comune di Villar Dora – Piazza San Rocco, 1, Villar Dora – Piano primo, in data di cui verrà dato avviso tramite pubblicazione sul sito del Comune di Villar Dora. L’apertura delle offerte è pubblica. Coloro che avranno presentato l’offerta potranno presenziare all’asta muniti di documento di riconoscimento o, se loro rappresentanti, muniti di specifica delega. In assenza di tali titoli, la partecipazione è ammessa come semplice uditore. Il Responsabile del Procedimento si riserva la facoltà di non dare luogo all’asta, di revocarla, di prorogarla, di sospenderla e/o rinviarla ad altra data, anche limitatamente ad uno o più lotti, senza che i partecipanti possano vantare alcuna pretesa al riguardo. In ogni caso, ne sarà data tempestiva comunicazione mediante pubblicazione sul sito internet del Comune di Villar Dora ([www.comune.villardora.to.it](http://www.comune.villardora.to.it)).

L’aggiudicazione definitiva sarà subordinata alla verifica di quanto dichiarato dall’offerente nella Dichiarazione Sostitutiva di Certificazione e di Atto di Notorietà (Allegato 1). Verranno prese in considerazione soltanto le offerte in aumento rispetto al prezzo a base d’asta fissato per ogni singolo lotto come di seguito indicato:

In caso di carenze di elementi formali o mancanza di dichiarazioni/documenti non essenziali, la Commissione ammetterà con riserva l’offerta, dichiarando sospesa la seduta di gara e procederà a richiedere le necessarie integrazioni ai soggetti concorrenti; le stesse dovranno essere prodotte entro il termine di 10 giorni dalla richiesta, pena l’esclusione dalla gara. La seduta di gara, in relazione ai Lotti per cui si ricorre al soccorso istruttorio, proseguirà in altra data, la cui notizia verrà resa nota mediante avviso pubblicato sul sito internet del Comune di Villar Dora.

Terminata la verifica della documentazione contenuta nel plico di cui al punto 1) dell’art. 4, la Commissione procederà all’apertura della busta contenente l’OFFERTA ECONOMICA. L’aggiudicazione verrà pronunciata a favore del/della concorrente che avrà presentato l’offerta più alta rispetto al prezzo posto a base d’asta. L’aggiudicazione avrà luogo anche in caso di una sola offerta valida riferita al Lotto, purché almeno pari al prezzo posto a base d’asta. In caso di parità di valide offerte si procederà ad una licitazione privata tra i/le pari offerenti, con offerta migliorativa in busta chiusa. È pertanto onere di ciascun soggetto offerente essere presente all’apertura dei plichi contenenti le offerte. Nel caso di procuratore/procuratrice speciale, la procura dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto all’offerta segreta. Ove nessuno/a di coloro che ha presentato offerte uguali sia presente, o i/le presenti non vogliono migliorare

l'offerta, si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio. Della seduta pubblica di gara verrà redatto apposito verbale, contenente anche la graduatoria in ordine decrescente a partire dalla migliore offerta. L'aggiudicazione verrà approvata con apposita determinazione dirigenziale e diverrà definitiva solo a seguito del positivo esito dei controlli sul possesso dei requisiti in capo al soggetto aggiudicatario e delle verifiche di legge sulla veridicità delle dichiarazioni rilasciate. L'aggiudicazione diverrà vincolante per l'Amministrazione nel momento in cui saranno divenuti esecutivi, ai sensi di legge, i provvedimenti di approvazione dell'esito della procedura e di trasferimento definitivo della proprietà. L'esito della seduta di gara e la graduatoria saranno pubblicati sul sito internet del Comune di Villar Dora, per 30 giorni consecutivi successivi all'aggiudicazione. Ogni atto successivo è subordinato al positivo esito delle verifiche di legge sulla veridicità delle dichiarazioni rilasciate. Il deposito cauzionale costituito verrà restituito ai/alle concorrenti non aggiudicatari/aggiudicatariarie nel più breve tempo possibile. Tutte le cauzioni provvisorie verranno restituite senza riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese. In caso di restituzione a mezzo bonifico, le spese saranno a carico del beneficiario. Le cauzioni verranno restituite o imputate in conto prezzo senza riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese. L'ammontare della somma prestata a titolo di cauzione dal soggetto aggiudicatario verrà imputato in conto prezzo al momento della stipula dell'atto di trasferimento della proprietà (nel caso di polizza fideiussoria o fideiussione bancaria, l'Amministrazione provvederà alla relativa restituzione non appena sottoscritto il contratto). Si precisa che la presentazione di offerte e/o l'esistenza di diritti di prelazione non costituiscono obbligo a contrarre per l'Amministrazione, la quale, per sopravvenute e comprovate esigenze istituzionali o di interesse pubblico, nei casi consentiti dalla legge, potrà esercitare i poteri di autotutela, senza che ciò comporti risarcimento o indennizzo alcuno.

#### **ART. 6 - CONDIZIONI DI ESCLUSIONE**

Si precisa che:

- Non si procederà all'apertura del plico pervenuto oltre il termine stabilito dal presente avviso (faranno fede l'ora e la data apposta sulla busta dall'Ufficio Protocollo del Comune) o sul quale non sia stato apposto il mittente o la scritta relativa alla specificazione dell'oggetto del bando, o non sia chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura;
- Non si procederà all'apertura della busta contenente l'offerta economica (All. B), se nel plico non sarà presente la Dichiarazione Sostitutiva (All. A) o se a quest'ultima non sarà allegata fotocopia non autenticata di un documento di identità, in corso di validità, del sottoscrittore;

In relazione a ciascun lotto in caso di dichiarazioni mendaci rilasciate dal soggetto primo classificato, lo stesso sarà dichiarato decaduto. In tal caso si procederà in riferimento allo specifico lotto all'aggiudicazione al secondo in classifica.

Non sarà ritenuta valida l'offerta economica:

- non inserita in busta chiusa, debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura;
- non sottoscritta dall'offerente;
- nel caso in cui l'offerta sia inferiore alla base d'asta;
- nel caso in cui l'offerta sia pari alla base d'asta;
- nel caso in cui l'offerta risulti condizionata od espressa in modo indeterminato, recante abrasioni o correzioni o non opportunamente controfirmate.

#### **ART. 7 - OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO**

L'aggiudicatario è tenuto a provvedere all'esecuzione di quanto stabilito nel successivo "Art. 9 – Stipulazione dell'atto e consegna del bene".

La partecipazione alla gara implica la piena conoscenza delle condizioni sopra descritte e l'aggiudicatario non potrà quindi sollevare eccezioni al riguardo. Il rifiuto di accettare anche una sola delle condizioni medesime, sarà considerata rinuncia all'aggiudicazione.

#### **ART. 8 - ALLEGATI**

Gli allegati al presente avviso ne costituiscono, a tutti gli effetti, parte integrante e sostanziale. Sono rappresentati da:

- Dichiarazione sostitutiva Allegato "A";
- Offerta economica Allegato "B";
- Perizia di stima del valore di mercato.

#### **ART. 9 – STIPULAZIONE DELL'ATTO E CONSEGNA DEL BENE**

L'Aggiudicatario/a, entro il termine fissato dal Comune con formale comunicazione, dovrà presentare i documenti utili al perfezionamento contrattuale. L'atto di alienazione dovrà essere stipulato entro 180 (centottanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva con contestuale integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione (e dell'eventuale conguaglio delle spese d'asta). Una volta fissato, tale termine potrà essere posticipato esclusivamente per:

- sopravvenute esigenze dell'Amministrazione, tempestivamente e debitamente comunicate all'aggiudicatario/a;
- ritardo nella conclusione del procedimento finalizzato al rilascio dell'eventuale mutuo richiesto per l'acquisto dell'immobile; tale circostanza dovrà essere debitamente documentata attraverso presentazione di idonea documentazione da parte dell'istituto erogante;
- sussistenza di ulteriori oggettive cause di forza maggiore eccedenti la normale prevedibilità ed evitabilità, idoneamente documentate a cura dell'aggiudicatario/a.

L'atto verrà rogato da notaio/a incaricato/a dalla parte acquirente, sulla quale graveranno le spese d'atto, fiscali e conseguenti; si precisa che l'alienazione è soggetta al regime fiscale dell'imposta di registro. Si informa, infine, che non sarà possibile la stipula dell'atto a rogito del Segretario Comunale. In caso di carente, irregolare o intempestiva presentazione di tutti i documenti prescritti, ovvero di non veridicità delle dichiarazioni rilasciate e, in generale, di mancati adempimenti connessi o conseguenti all'aggiudicazione, verrà pronunciata la decadenza dalla stessa (oltre alle ulteriori conseguenze di legge) e verrà escussa la cauzione provvisoria, fermo restando ogni diritto al risarcimento dell'ulteriore danno subito per la mancata stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario; l'Amministrazione potrà, a sua discrezione, aggiudicare il bene al/alla concorrente che segue nella graduatoria, ove ancora interessato (e così via, fino all'esaurimento della graduatoria stessa. Le spese di pubblicazione dell'avviso di gara saranno a carico del soggetto aggiudicatario e dovranno essere versate nel termine che verrà indicato dall'Amministrazione. L'importo delle stesse, suddiviso per ciascun Lotto, sarà pubblicato dopo l'aggiudicazione sul sito Internet del Comune di Villar Dora. La consegna del bene sarà effettuata contestualmente alla sottoscrizione dell'atto.

#### **ART. 10 - FORO COMPETENTE E NORME APPLICABILI**

Per ogni controversia che dovesse insorgere con il soggetto aggiudicatario è competente il Foro di Torino. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso di asta, sarà fatto riferimento al R.D. n. 2240/1923, al Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità Generale

dello Stato di cui al R.D. n. 827/1924, al “Regolamento per la Disciplina dei Contratti” ed al “Regolamento per l’Alienazione degli Immobili di Proprietà Comunale” del Comune di Villar Dora, al Codice Civile nonché a tutte le altre norme vigenti in materia.

#### **ART. 11 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Ai sensi del Regolamento UE n.2016/679 e s. m. i. l’Amministrazione informa che tratterà i dati personali inerenti alla procedura d’asta esclusivamente per le finalità e con le modalità connesse all’assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti in materia. I dati giudiziari, raccolti ai sensi del DPR 445/2000 e DPR 412/2000, saranno trattati in conformità al Regolamento UE n.2016/679. In relazione ai suddetti dati l’interessato può esercitare i diritti previsti dalla normativa vigente. Titolare del trattamento è il Comune di Villar Dora.

#### **ART. 12 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Ai sensi dell’art.5 della L.241/1990, il responsabile del procedimento è l’arch. Alessandro Tosini – Responsabile dell’Area Tecnica del Comune di Villar Dora come da Decreto Sindacale n. 03 del 30/06/2022. Eventuali informazioni possono essere richieste entro 10 giorni dalla pubblicazione dell’avviso in forma scritta alla seguente casella di posta elettronica: tecnico@comune.villardora.to.it

#### **ART. 13 - PUBBLICAZIONE**

Il presente bando verrà pubblicato:

- per la durata di almeno trenta giorni consecutivi sul sito del Comune di Villar Dora in formato elettronico, unitamente agli allegati;
- sul B.U.R. della Regione Piemonte, alla sezione corrispondente degli avvisi legali.

Il Responsabile dell’Area Tecnica  
Comune di Villar Dora  
Arch. Alessandro Tosini  
(firmato digitalmente)

**Allegato A)**

Al Comune di Villar Dora  
Piazza San Rocco, 1  
10040 – Villar Dora (TO)

**ALIENAZIONE DI TERRENI EDIFICABILI DI PROPRIETÀ COMUNALE IN VIA  
SANT'AMBROGIO – VILLAR DORA (TO)  
DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA**  
(Dichiarazione ai sensi degli artt.46 e 47 D.P.R. 28.12.2000, n.445)

Il sottoscritto.....nato a.....

.....

residente a.....in via.....

avente il seguente C.F.....(recapito Tel.....

in qualità di ..... con sede

in .....Via ..... n°.....

codice fiscale n. ....

P.IVA.....

**CHIEDE DI PARTECIPARE ALL'ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE  
DELL'IMMOBILE IN OGGETTO**

A tal fine, consapevole che, in caso di mendace dichiarazione, verranno applicate nei suoi riguardi, ai sensi dell'art.76 D.P.R. 28.12.2000, n.445, le sanzioni previste dal codice penale e dalle leggi speciali in materia di falsità di atti

**DICHIARA**

1. di essere pienamente capace a contrarre ed in particolare che a proprio carico non sono state pronunciate condanne con sentenze passate in giudicato per reati per i quali è prevista l'applicazione della pena accessoria dell'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione, l'inesistenza di cause ostative di cui all'art. 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575 come modificato dall'art. 3 della legge 19 marzo 1990, n. 55 (disposizioni

antimafia), di non essere interdetto, inabilitato o fallito, che a proprio carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di tali stati e che i predetti stati non si sono verificati nel quinquennio precedente (il Comune si riserva, prima di addivenire all'aggiudicazione definitiva, di verificare la veridicità di tale dichiarazione);

2. (per le società commerciali/cooperative/enti)

Di essere legale rappresentante della.....  
con sede in .....  
via ..... n° .....  
C.F.....  
P.I. ....  
Iscritta alla CCIAA di .....  
con il n..... in data .....

3. (per le società commerciali/cooperative/enti) che a carico della predetta società non trovasi in stato di fallimento, di concordato preventivo, di amministrazione controllata, di liquidazione volontaria o coatta e che detti eventi non si sono verificati nell'ultimo quinquennio, e che inoltre non sussistono a carico della stessa e dei suoi amministratori misure o condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità a contrarre con la pubblica amministrazione;
4. (per le società commerciali o enti con pluralità di amministratori): documento comprovante la volontà del rappresentato di acquistare l'immobile per la cui vendita è indetta la gara (delibera del competente organo che si allega);
5. di aver preso conoscenza delle condizioni e caratteristiche in fatto e diritto del bene da alienarsi, e di accettarle tutte integralmente ed incondizionatamente esonerando l'Amministrazione da ogni responsabilità al riguardo;
6. di aver preso conoscenza del bando integrale e suoi allegati, e di accettare tutte le condizioni senza riserva alcuna, e di aver vagliato tutte le circostanze che possono influire sull'offerta, ivi compresa l'attuale situazione urbanistico – edilizia dell'immobile;
7. di essere a conoscenza dell'attuale destinazione urbanistica dell'immobile;
8. di essere informato e di autorizzare che tutti i dati dichiarati e riportati nei documenti presentati dall'offerente siano utilizzati e trattati - anche con strumenti informatici - nell'ambito del procedimento per il quale viene resa la dichiarazione, nel pieno rispetto delle disposizioni del D. Lgs. 196/2003.

9. di allegare, per la validità della presente dichiarazione, a pena di esclusione, fotocopia di un documento di identità in corso di validità, ai sensi dell'art.38 c.3 D.P.R. 445/2000

....., .....

(luogo)

(data)

Firma.....

**N.B. :**

- ◆ Alla suddetta domanda dovrà essere allegata, a pena di esclusione, una copia fotostatica, anche non autenticata, di un documento di identità del sottoscrittore
- ◆ In caso di partecipazione in nome e per conto di altre persone fisiche (mandanti), dovrà essere allegata la relativa procura speciale notarile, in originale o in copia autenticata
- ◆ In caso di partecipazione congiunta da parte di due o più concorrenti, questi dovranno presentare domanda congiunta, pertanto la domanda di partecipazione (allegato A) e l'offerta economica (allegato B) dovranno essere sottoscritte da tutti i concorrenti, ed alla suddetta domanda dovrà essere allegata, a pena di esclusione, una copia fotostatica del documento di identità di tutti i sottoscrittori

MARCA DA BOLLO  
IMPORTO € 16,00

**Allegato B)**

Al Comune di Villar Dora  
Piazza San Rocco, 1  
10040 – Villar Dora (TO)

**ALIENAZIONE DI TERRENI EDIFICABILI DI PROPRIETÀ COMUNALE IN VIA  
SANT'AMBROGIO – VILLAR DORA (TO)**

**OFFERTA ECONOMICA**

Il sottoscritto ..... nato a .....

..... il ....., residente

a ..... in via / piazza..... n. ....,

C.F....., in qualità di .....

..... con sede

In ..... Via ..... n. ....

codice fiscale n. .... P.IVA.....

presa visione del bando d'asta relativo alla alienazione di terreni edificabili di proprietà comunale;

**OFFRE**

per l'acquisto dell'immobile oggetto di ASTA PUBBLICA, la somma di

**Euro** \_\_\_\_\_  
**(cifre e lettere)**

.....li.....  
(luogo) (data)

In fede

.....

**N.B.** Per le Società o Enti di qualsiasi tipo, dovrà essere indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA nonché le generalità del soggetto avente i poteri di rappresentanza

## PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO

di un terreno sito in

Comune di Villar Dora

---



*immagine 1 – foto accesso da parcheggio*

Il sottoscritto Geom. Giovanni Condò,

codice fiscale CNDGNN80A09L219N, iscritto al Collegio dei Geometri di Torino e Provincia al n. 8363, con studio professionale in Villar Dora (TO) Piazza San Rocco n. 3,

p.iva 08837820011 tel. 011.9350274 – 333.4054347,

mail [giovannicondo.studio@gmail.com](mailto:giovannicondo.studio@gmail.com) pec [giovanni.condo@geopec.it](mailto:giovanni.condo@geopec.it),

ricevuto incarico dal Comune di Villar Dora con Determina Area Tecnica n. 52/19 del 4 maggio 2023, CUP B55B23000030004 – CIG Z7D3AFB4D6 per la redazione della perizia estimativa di un terreno di proprietà comunale destinato all'alienazione,

effettuato un sopralluogo per la visione diretta del cespite, consultati gli archivi telematici del Catasto Terreni, preso visione della mappa del P.R.G.C. vigente, raccolte le informazioni sui valori dei terreni in zona in regime di libero mercato, espone quanto segue.

### Premessa

La perizia che segue ha lo scopo di formulare il più attendibile valore di mercato di un terreno con classificazione urbanistica residenziale, ubicato nel Comune di Villar Dora (TO), accessibile dalla via Sant'Ambrogio (Strada Provinciale 198) attraverso il parcheggio comunale sito tra i civici 47e 51 della via.



immagine 2 - inquadramento satellite

### Dati catastali

Il terreno oggetto di perizia risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Villar Dora:

- **Foglio 9 particella 884** qualità PRATO, classe 3, superficie 626, mq r.d. 1,62 €, r.a. 1,78 € (derivante da frazionamento della particella 121 prot. 1400.4/1994 del 19/10/1994);
- **Foglio 9 particella 867** qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie 1471, mq r.d. 12,92 €, r.a. 8,36 € (derivante da frazionamento della particella 687 prot. 1400.4/1994 del 19/10/1994);

con superficie complessiva pari a 2097 mq, in unico corpo posto alle coerenze: stesso foglio, particelle 1089, 1235, 138, 1338, 130, 1186, 890, 874.

### Intestazione e provenienza

La particella catastale risulta correttamente intestata a:

**Comune di Villar Dora**, con sede in Villar Dora (TO) – codice fiscale 86002210010

la cui provenienza deriva dall'Atto Notaio Insabella Rosario del 12.04.1995 rep. 120776

### **Descrizione contesto e unità immobiliare oggetto di stima**

Il terreno oggetto di stima è ubicato lungo la Via Sant’Ambrogio (Strada Provinciale 198) da cui risulta accessibile attraversando il parcheggio pubblico adiacente la strada.

Si trova in posizione centrale rispetto al paese, nel cuore dell’area di espansione edilizia iniziata a partire dagli anni ’70 fino a raggiungere il quasi completamento negli anni 2000. Nel comparto compreso tra le vie Sant’Ambrogio – Cerrone – Pellissere si posiziona tra gli ultimi terreni liberi di apprezzabile superficie.

Il contesto è prevalentemente residenziale, circondato da edifici con massimo due piani fuori terra e dotati ciascuno di giardini pertinenziali, creando nell’insieme un ambiente residenziale piacevole e familiare.

Nei pressi dell’area sono già presenti le principali opere di urbanizzazione primaria: fognatura, linee elettriche, linee telefoniche, acquedotto, linee gas metano.

L’area si presenta in unico corpo libera da costruzioni, attualmente mantenuta a prato con alcuni sporadici alberi da giardino e da frutta. Gode di una forma a pianta rettangolare, con le due particelle adiacenti che misurano circa 23 ml di profondità e 22 ml di larghezza la particella 884, e circa 55 ml di profondità e 27 ml di larghezza la particella 867, per una profondità totale di circa 83 ml.

Completamente recintato, è accessibile da cancello carraio che si affaccia direttamente sul parcheggio pubblico.

Ai fini della presente perizia, non sono stati eseguiti rilievi per la verifica delle superfici e/o dei confini, in quanto non richiesto. Si rende noto che la sovrapposizione della mappa catastale alla vista satellitare, evidenzia un’occupazione della particella 884, nella sua porzione iniziale, con parcheggio ed area ecologica, per una profondità stimata di circa 6 mt. In caso di vendita del terreno, l’area pubblicamente utilizzata si dovrà arretrare lungo la corretta dividente di confine, salvo diversi accordi tra le parti.



immagine 3 – sovrapposizione (approssimativa) della mappa catastale alla vista satellite

### Destinazione urbanistica

Il Comune di Villar Dora è dotato di P.R.G.C. aggiornato con Variante Strutturale n. 12 approvata con deliberazione del C.C. 36 del 20.12.2017 B.U.R. n. 3 del 18.01.2018, con successiva Variante Parziale n. 16 approvata con deliberazione del C.C. 34 del 30.07.2018 B.U.R. n. 32 del 09.08.2018, e da ultimo con Variante Parziale n. 17 approvata con deliberazione del C.C. n. 33 del 12.11.2021 B.U.R. n.51 del 20.12.2018.

In base a questo strumento urbanistico il terreno risulta essere completamente ricompreso in:

**Zona ZCa - Zone residenziali di completamento totalmente o parzialmente edificate Uf = 0,20 mq/mq**

Principali parametri edificatori della ZONA ZCa art. 3.6 delle Norme Tecniche di Attuazione:

- **Destinazioni:** *“è ammessa la destinazione d’uso residenziale, per abitazioni di tipo singolo o collettivo, con le attività compatibili quali: negozi di vicinato, uffici, box, garage, esercizi pubblici quali bar, ristoranti, gelaterie e assimilabili, artigianato di servizio per le persone a esclusivo uso delle residenze, quali negozi di parrucchiere o altre attività di vendita diretta al dettaglio; non è invece ammesso il nuovo insediamento di attività artigiane tradizionali, né di attività industriali.”*
- **Indici:** l’indice di Utilizzazione Fondiaria (Uf) è di 0,20 mq/mq con rapporto di copertura di 0,25 mq/mq,
- **Altezze:** l’altezza massima consentita è di 7,50 mt con due piani fuori terra, di cui *“negli edifici residenziali di nuova costruzione non concorre alla determinazione dell’altezza massima di fabbricazione il piano terreno, qualora lo stesso risulti destinato a pilotis aperto o a parcheggio pertinenziale coperto per autoveicoli e che l’altezza netta di tale piano non sia superiore a 2,40 mt.”*
- **Titoli:** *“Gli interventi si attuano con singolo Permesso di costruire o altro titolo abilitativo consentito, in relazione al tipo di opera, ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., o, in alternativa, con obbligo di P.E.C., ...omissis... o ancora per interventi che prevedano Superfici lorde di pavimento in progetto maggiori di 400 mq od oltre le 3 unità abitative”*
- **Bassi fabbricati:** è inoltre ammessa ai sensi dell’art. 4.8 delle Norme Tecniche di Attuazione: *“la possibilità di realizzare per ogni lotto di proprietà, in tutto il territorio comunale, con destinazione residenziale, artigianale, commerciale, con esclusione delle zone destinate a verde privato, ed a uso esclusivo di pertinenza ad abitazione preesistente, una tettoia aperta o chiusa o basso fabbricato della superficie massima di mq. 30 e di altezza massima di mt. 3 al colmo, misurata all’intradosso, con l’obbligo del rispetto delle distanze dalle strade pubbliche prescritte dal P.R.G.”*

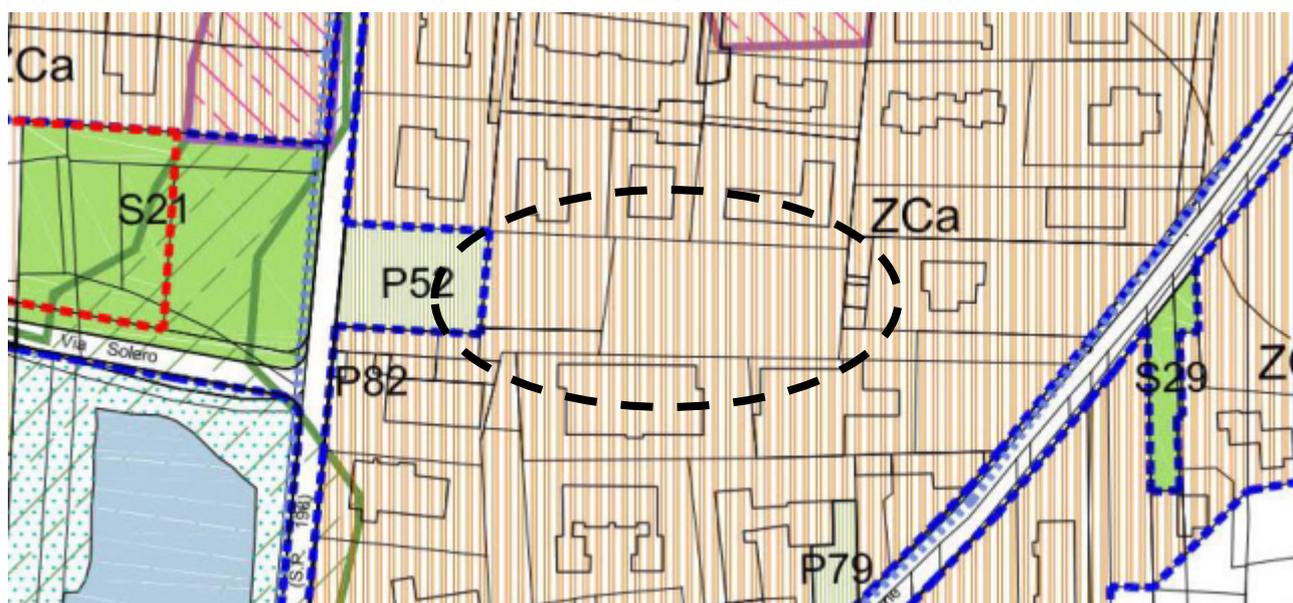


immagine 4 - estratto P.R.G.C.

### Caratterizzazione geologica

Secondo quanto indicato nella CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA allegata al P.R.G.C. vigente come Tavola 6,

l'area in oggetto risulta in CLASSE IIa2 "Porzioni di territorio con caratteristiche simili a quelle della classe IIa1 (aree di fondovalle sub-pianeggianti e sopraelevate rispetto al reticolo idrografico principale) nelle quali, tuttavia, si rileva la presenza di terreni con scadenti caratteristiche geotecniche e di una falda acquifera superficiale"

In tali aree l'utilizzazione urbanistica è subordinata all'adozione di modesti accorgimenti tecnici realizzabili nell'ambito del singolo lotto edificatorio.

In linea generale, per possibile innalzamento di falda nei periodi particolarmente piovosi, è sconsigliata nel contesto la costruzione di piani interrati.

### Area di inviluppo

Le distanze di riferimento per l'edificazione del lotto sono:

- dai confini  $\geq 5$  mt (salvo accordi tra confinanti presi in forma pubblica e nel rispetto della normativa vigente)
- da edifici  $\geq 10$  mt o in aderenza in caso di preesistenze sul confine
- dal parcheggio pubblico  $\geq 5$  mt



immagine 5 - area di inviluppo

### Potenziale edificatorio dell'area oggetto di stima

I parametri edilizi applicabili sul lotto determinano le seguenti superfici massime realizzabili:

- **Superficie utile**  $2.097 \text{ mq} \times 0,20 \text{ mq/mq} = \mathbf{419,40 \text{ mq}}$
- **Superficie coperta**  $2.097 \text{ mq} \times 0,25 \text{ mq/mq} = \mathbf{524,25 \text{ mq}}$

### Valutazione

Il criterio di stima adottato è quello della comparazione con cespiti di simili caratteristiche.

A tal fine, il sottoscritto ha reperito informazioni su transazioni immobiliari stipulate nel corso del 2022, aventi ad oggetto terreni edificabili nel Comune di Villar Dora (es. compravendita del 26.04.2022 Notaio Cordero di Montezemolo rep. 285566).

L'analisi eseguita ha tenuto conto delle caratteristiche morfologiche ed urbanistiche dei terreni recentemente trasferiti e di quelli attualmente in vendita, evidenziando una gamma di valori tra 90,00 €/mq e 95,00 €/mq.

Considerando un valore medio (93,00 €/mq), si ottiene:  $2097 \text{ mq} \times 93,00 \text{ €/mq} = € 195.021,00$

E' opportuno tuttavia considerare che l'area in questione (2097 mq) supera la dimensione media di mercato, risultando adatta alla costruzione di più unità immobiliari. Ciò implica una diminuzione di attrattiva dei potenziali acquirenti alla ricerca di lotti per singole unità immobiliari.

Al fine di compensare la riduzione della platea di possibili acquirenti, stimolando l'interesse da parte di imprese o di privati interessati a investimenti congiunti, che potrebbero vedere vantaggi nell'operazione, si ritiene congruo applicare una riduzione del 10% al valore stimato.

$€ 195.021,00 - 10\% = € 175.518,90$  arrotondabili ad  $€ 175.500,00$

In ottemperanza all'incarico ricevuto, il sottoscritto attribuisce al bene oggetto di stima un valore di mercato pari ad **€ 175.500,00 (centosettantacinquemilacinquecento/00 euro)**.

Tanto riferisce e giudica lo scrivente in questa sua perizia, redatta in maniera conforme alla realtà.

Villar Dora, 29/08/2023

in fede

**Geom. Giovanni Condò**

*f.to digitalmente*