



FONDAZIONE E.N.P.A.I.A.
ENTE NAZIONALE DI PREVIDENZA PER GLI
ADDETTI E PER GLI IMPIEGATI IN AGRICOLTURA



Delibera n. 55/2017

Consiglio di Amministrazione

Seduta del 27 settembre 2017

VISTO l'art. 8 comma 2 dello Statuto;

CONSIDERATE, le delibere del C.d.A. della Fondazione nn.56 in data 20 luglio 2015, n. 61 in data 4 novembre 2015, e n. 8 in data 23 marzo 2016, il cui contenuto si richiama integralmente, con le quali è stato approvato rispettivamente il piano di dismissione di quota parte del patrimonio di proprietà della Fondazione avente ad oggetto interi stabili in Roma, da attuarsi nell'arco di un triennio 2015 -2017, e di regolamentazione della procedura di vendita del compendio di via Viarisio n.21;

PRESO ATTO, della comunicazione dell'Agenzia delle Entrate prot. n. 20727, che ha indicato il valore complessivo di mercato libero del complesso immobiliare in Roma, Via Enrico Viarisio n.21 in Euro 6.551.711,84 ;

CONSIDERATO, quanto previsto nella proposta degli uffici, in allegato, ovvero di procedere alla dismissione delle unità abitative e relative pertinenze condotte in locazione, in presenza di una soglia di acquirenti, aventi regolare titolo, non inferiore al 70% rispetto alle unità occupate (n.17), ai valori indicati in tale proposta ovvero al - 30% rispetto ai valori stabiliti dalla predetta Agenzia ;

VALUTATA, la proposta di dismettere le unità abitative libere e relative pertinenze ad un valore di vendita pari al -5% rispetto al valore libero indicato dalla predetta Agenzia, singolarmente o in blocco previa adeguata pubblicizzazione ;





PRESO ATTO, della proposta di dare seguito all'alienazione a terzi , delle unità immobiliari e relative pertinenze occupate non oggetto d'interesse all'acquisto da parte dei regolari conduttori, ad un valore di vendita pari al -30% rispetto al valore libero indicato dalla predetta Agenzia;
RAVVISATA, la necessità di salvaguardare, in caso di mancato interesse all'acquisto, i conduttori non interessati all'acquisto ed aventi regolare titolo, ricompresi nelle c.d. fasce deboli, mediante offerta in locazione di alloggi con analoghe caratteristiche locative ed economiche;

DELIBERA

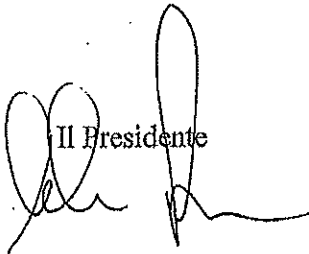
- a) di procedere relativamente al complesso immobiliare sito in Roma alla via E. Viarisio n.21 di proprietà della Fondazione, alla vendita delle singole unità immobiliari, d'interesse da parte degli occupanti aventi regolare titolo, in presenza di una soglia di acquirenti non inferiore al 70% rispetto al numero complessivo delle unità occupate dello stabile, per un valore complessivo pari ad € € 2.715.000,00 circa;
- b) di procedere all'alienazione complessiva e frazionata delle restanti unità immobiliari e relative pertinenze, inoptate ricomprese nel compendio immobiliare in questione, per un valore complessivo finale non inferiore ad € 1.100.815,00 circa con le modalità di cui alla presente delibera ed alla relazione in allegato di cui è parte integrante;
- c) di procedere all'alienazione complessiva e frazionata a terzi delle restanti unità immobiliari e relative pertinenze, libere ricomprese nel compendio immobiliare in questione, per un valore complessivo finale non inferiore ad € 923.022,00;
- d) di proporre in locazione , ai conduttori non interessati all'acquisto ricompresi nelle c.d. fasce deboli, in altri stabili di proprietà della Fondazione, un alloggio con analoghe caratteristiche locative ed economiche, sottoscrivendo un contratto di locazione della durata di anni 4+4, ai sensi dell'art. 2 comma 1 L.431/98;





f) di applicare tali modalità di dismissione ai restanti compendi immobiliari la cui alienazione è stata già oggetto di avvenuta deliberazione da parte del C.d.A. della Fondazione nel corso delle precedenti riunioni;

e) di dare mandato alla Tecnostruttura al fine di porre in essere tutti gli adempimenti di cui alla presente delibera.


Il Presidente


Il Segretario





VALORE DI LIBRO	€ 2.087.359,50
VALORE DI MERCATO AG. DELLE ENTRATE AL 2015, LIBERO	€ 6.551.711,84
VALORE DI MERCATO AG. DELLE ENTRATE AL 2015, OCCUPATO -30%	€ 4.586.198,29

N. UNITA' IMMOBILIARI PRINCIPALI	20 + pertinenze
N. UNITA' OCCUPATE PRINCIPALI	17 + pertinenze
N. UNITA' LIBERE PRINCIPALI	3 + pertinenze (n. 3 cantine + n. 3 p. auto coperti); n.2 posti auto coperti

Unità immobiliari occupate : vendita a conduttori - 30% ; occupate vendita a terzi -30%

SCALA A

cod. sgap	destinazione d'uso	Valore appartamento + quota parti comuni (libero)	cod. sgap	destinazione d'uso	Valore cantina + quota parti comuni (libero)	cod. sgap	destinazione d'uso	Valore posto auto (n. autorimessa + quota parti comuni) (libero)	valori di vendita finali (libero)	coefficiente di riduzione	valori di vendita finali -30% (occupato)
A			B			C		(A+B+C)	%		
450101A001	residenziale	€ 277.293,57	450101C001	cantina	€ 3.054,85	450101P001	p. auto coperto	€ 41.174,80	€ 321.523,22	-30	€ 225.066,25
450101A002	residenziale	€ 276.967,68	450101C002	cantina	€ 3.326,44	450101P002	p. auto coperto	€ 37.603,59	€ 317.897,71	-30	€ 222.528,40
450101A003	residenziale	€ 286.391,53	450101C003	cantina	€ 2.456,37	450101P003	p. auto coperto	€ 21.450,21	€ 310.298,11	-30	€ 217.208,68
450101A004	residenziale	€ 286.048,76	450101C004	cantina	€ 2.469,40	450101P004	p. auto coperto	€ 21.288,66	€ 309.806,82	-30	€ 216.864,97
450101A005	residenziale	€ 291.716,69	450101C005	cantina	€ 2.459,51	450101P005	p. auto coperto	€ 24.533,22	€ 318.709,42	-30	€ 223.096,59
450101A006	residenziale	€ 291.377,53	450101C006	cantina	€ 2.456,37	450101P006	p. auto coperto	€ 30.440,83	€ 324.274,73	-30	€ 226.992,31
450101A007	residenziale	€ 291.545,66	450101C007	cantina	€ 2.459,51	450101P007	p. auto coperto	€ 24.535,39	€ 318.540,56	-30	€ 222.978,39
450101A008	residenziale	€ 291.209,88	450101C008	cantina	€ 2.466,02	450101P008	p. auto coperto	€ 24.225,57	€ 317.901,47	-30	€ 221.531,03
450101A009	residenziale	€ 299.446,92	450101C009	cantina	€ 2.453,00	450101P009	p. auto coperto	€ 24.229,67	€ 326.129,59	-30	€ 228.290,71
450101A010	residenziale	€ 299.118,61	450101C010	cantina	€ 2.453,00	450101P010	p. auto coperto	€ 24.534,19	€ 326.105,80	-30	€ 228.278,06
									€ 5.451.302,39		€ 3.815.911,57

SCALA B

450102A001	residenziale	€ 277.293,57	450102C001	cantina	€ 3.054,85	450102P011	p. auto coperto	€ 24.535,39	€ 304.883,81	-30	€ 213.418,67
450102A002	residenziale	€ 276.967,68	450102C002	cantina	€ 3.323,06	450102P012	p. auto coperto	€ 24.530,09	€ 304.820,83	-30	€ 213.374,58
450102A004	residenziale	€ 286.048,76	450102C004	cantina	€ 2.469,40	450102P014	p. auto coperto	€ 24.683,43	€ 313.201,59	-30	€ 219.241,11
450102A005	residenziale	€ 291.716,69	450102C005	cantina	€ 2.459,51	450102P015	p. auto coperto	€ 24.685,36	€ 318.801,56	-30	€ 223.203,09
450102A006	residenziale	€ 291.377,53	450102C006	cantina	€ 2.459,51	450102P016	p. auto coperto	€ 24.677,15	€ 318.514,19	-30	€ 222.959,93
450102A008	residenziale	€ 291.209,88	450102C008	cantina	€ 2.459,51	450102P018	p. auto coperto	€ 43.482,57	€ 337.151,96	-30	€ 236.007,37
450102A010	residenziale	€ 299.118,61	450102C010	cantina	€ 2.459,51	450102P020	p. auto coperto	€ 61.102,90	€ 362.681,02	-30	€ 253.876,71
									€ 5.451.302,39		€ 3.815.911,57

Unità immobiliari libere vendita a terzi -5%

450102A003	residenziale	€ 286.391,53	450102C003	cantina	€ 2.456,37	450102P013	p. auto coperto	€ 24.534,19	€ 313.382,09	-5	€ 297.712,99
450102A007	residenziale	€ 291.545,66	450102C007	cantina	€ 2.466,02	450102P017	p. auto coperto	€ 27.164,65	€ 321.176,33	-5	€ 305.117,51
450102A009	residenziale	€ 299.446,92	450102C009	cantina	€ 2.456,37	450102P019	p. auto coperto	€ 35.140,31	€ 337.043,60	-5	€ 320.191,42
									€ 971.602,02		€ 923.021,92

Posti auto in autorimessa liberi, vendita a terzi -20%

450102P021	p. auto coperto	€ 68.218,42	€ 68.218,42	-20	€ 54.574,74	
450101P022	p. auto coperto	€ 60.589,01	€ 60.589,01	-20	€ 48.471,21	
					€ 128.807,43	€ 103.045,94

INQUILINI DISPONIBILI PER L'ACQUISTO

IPOTESI DI DISMISSIONE FRAZIONATA

UNITA' IMMOBILIARI OCCUPATE -30% (inquilini disponibili all'acquisto)	€ 2.715.096,22
UNITA' IMMOBILIARI OCCUPATE VENDUTE A TERZI -30%	€ 1.100.815,45
UNITA' IMMOBILIARI LIBERE VENDUTE A TERZI -5	€ 923.021,92
POSTI AUTO IN AUTORIMESSA LIBERE VENDUTI A TERZI -20%	€ 103.045,94
TOTALE	€ 4.841.979,54

