



COMUNE DI
TERRANUOVA BRACCIOLINI
<http://www.comune.terranuova-bracciolini.ar.it>

AVVISO DI ASTA PUBBLICA

PER LA VENDITA IN LOTTO UNICO DI IMMOBILE EX SCUOLA ELEMENTARE IN LOCALITA' PENNA

In esecuzione della Deliberazione di Giunta comunale n. 282 del 14.11.2025 "Individuazione dei beni immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali del Comune di Terranuova Bracciolini suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione per l'annualità 2026 - Art.58 del D.L. 112/2008 – L. 133/2008", della Deliberazione consiliare n. 79 del 22.12.2025 "Approvazione Piano delle valorizzazioni e alienazioni immobiliari 2026-2028" e della Determinazione dirigenziale n. 3369 del 29.12.2025 si rende noto che il giorno **giovedì 29 Gennaio 2026 alle ore 9:45** in Terranuova Bracciolini presso l'Aula del Consiglio, via Poggio Bracciolini 3/B, avrà luogo un'asta pubblica, con meccanismo di buste chiuse come da art. 73 lettera c) del R.D. 23.05.1924 n. 827, per la vendita in lotto unico dell'immobile **ex Scuola Elementare posto in località Penna**.

1. ENTE ALIENANTE

Comune di Terranuova Bracciolini
piazza della Repubblica 16, 52028 Terranuova Bracciolini
C.F. Partita IVA 00231100512
Ufficio Patrimonio tel. 0559194755
PEO patrimonio@comune.terranuova-bracciolini.ar.it
PEC protocollo.terranuovabracciolini@cert.legalmail.it

2. OGGETTO DELL'ASTA

Immobile ex Scuola Elementare, privo di interesse storico-artistico. disposto su due livelli e realizzato in muratura mista in pietra e laterizio, situato nel Comune di Terranuova Bracciolini in località Penna, in fregio alla vecchia Strada Provinciale SP5 della Penna e classificato all'interno della sottozona B2 del vigente Regolamento Urbanistico e identificato al Catasto Urbano del Comune di Terranuova Bracciolini al **Foglio 26, Particella 240**.

Le aree esterne dell'immobile evidenziano leggere incoerenze fra la mappa catastale e le recinzioni esistenti che ne delimitano le pertinenze.

È inoltre da verificare la necessità di regolarizzare la presenza di alcune partizioni interne.

Prima della cessione tali situazioni dovranno essere regolarizzate, qualora necessario, a cura e spese dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario, prima della cessione, è tenuto inoltre a demolire a propria cura e spese il fabbricato, in pessimo stato di conservazione, **presente nella confinante particella 624**, rimuovendone e smaltendone macerie e materiali di risulta secondo le normative vigenti, ripristinando l'area sgombra da detriti. Per potenzialità urbanistica e specifici dettagli si rinvia all'allegata Perizia di stima (Allegato 1).

3. BASE D'ASTA

il valore posto a base d'asta per la vendita è stabilito in **€ 85.500,00 (Ottantacinquemilacinquecento/00)**.

La suddetta stima tiene conto delle regolarizzazioni e dell'intervento di demolizione di cui al punto precedente.

Tale valore è determinato al solo scopo della formazione del prezzo minimo di offerta, sollevando l'Amministrazione alienante dal fornire garanzia su ogni possibilità di utilizzo e sul futuro valore dell'immobile ceduto.

4. SCELTA DEL CONTRAENTE

Ai sensi dell'art. 73, comma 1 lett. c) del R.D. 23.05.1924 n. 827, la vendita avverrà con procedura di asta pubblica per mezzo di offerte segrete da confrontarsi col prezzo a base d'asta indicato al punto 3.

Risulterà aggiudicataria la miglior offerta, intesa per tale quella più vantaggiosa, il cui importo, calcolato fino alla seconda cifra decimale, sia almeno pari o superiore rispetto alla base d'asta (art. 76 c. 2 R.D. n. 827/1924).

5. SOGGETTI AMMESSI ALL'ASTA – OFFERTE PER PROCURA – OFFERTE PER PERSONA DA NOMINARE – OFFERTE CUMULATIVE

Possono presentare domanda di partecipazione e conseguente offerta tutte le persone, fisiche o giuridiche, che non si trovino in una delle seguenti situazioni:

- a) assoggettate a liquidazione giudiziale o incorse negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali ;
- b) versino in stato di inabilitazione o interdizione legale o giudiziale;
- c) gravate da sussistenza delle cause di divieto, decadenza o sospensione previste dall'art. 67 del D.Lgs. 06.09.2011 n. 159;
- d) versino in condizione comportante il divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione;

Sono ammesse offerte per procura, anche per persona da nominare, ai sensi dell'art. 1401 e ss. del Codice Civile; le procure speciali devono essere conferite per atto notarile (atto pubblico o scrittura privata con firma autenticata da notaio) e, salvo che risultino iscritte nel Registro delle Imprese, devono essere presentate in originale o copia autentica.

Sia il procuratore che il soggetto dallo stesso rappresentato devono possedere i sopra esposti requisiti necessari per essere ammessi all'asta; in caso di aggiudicazione l'offerta si intende fatta in nome e per conto del mandante.

L'offerente per persona da nominare deve avere i requisiti necessari per essere ammesso all'asta e presentare a suo nome la domanda di partecipazione dichiarando che l'offerta è presentata per persona da nominare; ove l'offerente per persona da nominare risulti aggiudicatario, il medesimo deve dichiarare la persona per la quale ha agito, producendo procura di data anteriore al termine di scadenza per la presentazione delle offerte o dichiarazione di accettazione della stessa, attestando essere garante e solidale della medesima. Tali attestazione, dichiarazione e procura devono essere rese mediante atto pubblico o scrittura privata con firma autenticata da notaio e fatte pervenire al Comune di Terranuova Bracciolini entro 3 (tre) giorni lavorativi dal ricevimento della formale comunicazione di aggiudicazione provvisoria.

Qualora l'offerente non produca le sopracitate dichiarazioni nei termini e modi descritti o dichiari persona incapace di obbligarsi o non legittimamente autorizzata, sarà considerato a tutti gli effetti come vero ed unico aggiudicatario.

Non è valida la nomina di persona fisica o giuridica che abbia presentato, singolarmente o insieme ad altri offerenti, altra offerta per il medesimo lotto.

Sono ammesse offerte cumulative, cioè presentate in forma congiunta da parte di due o più partecipanti o a nome di più soggetti; operando nei confronti dell'Amministrazione comunale la solidarietà passiva tra gli offerenti, l'alienazione a favore degli aggiudicatari avverrà in comunione indivisa.

In caso di offerta cumulativa la previa domanda di partecipazione congiunta, in assenza di un unico procuratore, dovrà essere presentata separatamente da ciascuno degli offerenti e le fotocopie dei documenti di identità dovranno essere allegate da ciascuno dei firmatari le domande di partecipazione.

L'offerta presentata si intende essere immediatamente vincolante, valida ed irrevocabile per il periodo di 150 (centocinquanta) giorni successivi a quello dello svolgimento dell'asta.

6. TERMINE E DOCUMENTAZIONE PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

I partecipanti dovranno far pervenire al Comune di Terranuova Bracciolini - Ufficio Protocollo, piazza della Repubblica 16, 52028 Terranuova Bracciolini, improrogabilmente **entro le ore 8:00 (otto e minuti zero) di giovedì 29 Gennaio 2026** un plico chiuso e sigillato (intendendosi per tale l'apposizione di un timbro o firma sui lembi di chiusura) riportante sull'esterno denominazione ed indirizzo del mittente e la dicitura: ***"NON APRIRE. Contiene documenti asta pubblica del 29.01.2026 per vendita immobile ex Scuola Elementare Penna"***.

Il plico potrà essere consegnato in qualsiasi modalità prescelta dal partecipante.

A prescindere dalle modalità di inoltro, il termine di cui sopra è da considerarsi perentorio, cioè a pena di non ammissione all'asta, non assumendosi l'Amministrazione comunale alcuna responsabilità ove il plico stesso, anche se per cause di forza maggiore, giunga all'ufficio Protocollo oltre il detto termine.

Si specifica che, al riguardo, farà fede unicamente la data di protocollazione apposta sul plico da parte dell'Ufficio Protocollo all'atto del ricevimento, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale o del vettore; qualora il plico sia recapitato l'ultimo giorno utile per la presentazione farà fede l'orario di arrivo.

I plichi, con qualsiasi mezzo pervenuti, presentati successivamente alla scadenza del termine suddetto non saranno ritenuti validi ed i relativi concorrenti non saranno ammessi all'asta.

Parimenti non saranno ritenuti validi e non saranno ammessi all'asta i plichi sui quali non siano apposte le denominazioni dei rispettivi mittenti o le sopra riportate indicazioni relative al contenuto, o che non risultino debitamente chiusi e sigillati, nel senso sopra specificato.

All'interno del plico dovranno essere inserite n. 2 (due) buste, entrambe chiuse e sigillate, riportanti rispettivamente all'esterno la dicitura:

Busta "A – Documentazione"

Busta "B – Offerta economica"

La busta "A - Documentazione" dovrà contenere, a pena di esclusione, i seguenti documenti, redatti in lingua italiana:

- 1) **Domanda di partecipazione**, redatta su carta libera, conforme al modello facsimile allegato al presente Avviso (Allegato 2), datata e sottoscritta con firma autografa non autenticata dall'offerente o dal suo legale rappresentante, se l'offerente è persona giuridica, o da altra persona avente i poteri di impegnare l'offerente.

È consentito l'utilizzo di altro stampato purché contenente tutti i dati e le dichiarazioni di cui al presente punto.

Nella domanda dovrà essere specificato se il partecipante agisce in nome proprio o per persona o soggetto da nominare o, ancora, nella qualità di procuratore.

Nel caso in cui sia necessaria firma sociale in maniera congiunta, la domanda di partecipazione all'asta dovrà essere presentata da ciascuno dei legali rappresentanti, firmatari congiunti, della Società/Ente offerente.

Parimenti, nel caso di procura congiunta, la domanda dovrà essere presentata da ciascuno dei rappresentanti del soggetto offerente.

La domanda dovrà indicare, per le persone fisiche, nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale, indirizzo di posta elettronica ordinaria e/o certificata, e specifica del regime patrimoniale dell'offerente, qualora coniugato, mentre per le Società ed Enti di qualsiasi tipo, denominazione o ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita I.V.A. della Società/Ente, nonché nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale e indirizzo di posta elettronica ordinaria e/o certificata del soggetto che sottoscrive la domanda per conto della Società/Ente nonché la qualifica da esso ricoperta, atta a conferirgli il potere di rappresentanza.

Nel caso in cui la domanda di partecipazione sia sottoscritta da un procuratore vanno indicate anche le generalità, il codice fiscale, l'indirizzo di posta elettronica ordinaria e/o certificata di tale procuratore e gli estremi identificativi della procura.

Qualora diverso dalla residenza, nella domanda dovrà essere indicato un domicilio cui trasmettere le comunicazioni relative all'asta.

Dovrà essere riportato l'IBAN dell'offerente, ciò a fini di restituzione della cauzione ai non aggiudicatari.

Indipendentemente dal soggetto offerente, la domanda dovrà contenere le seguenti dichiarazioni, da prestare ai sensi degli art. 46 e 47 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445:

- a) (solo se l'offerta è presentata per persona da nominare) "di presentare l'offerta per persona da nominare, ai sensi dell'art. 1401 del Codice Civile, con riserva di nominare successivamente, ai sensi del medesimo articolo e nei termini prescritti dall'Avviso di vendita, la persona per la quale ha agito";
- b) "di aver preso conoscenza e di accettare incondizionatamente le prescrizioni e le condizioni riportate nel presente Avviso di vendita, **inclusi** l'onere di regolarizzazione catastale delle pertinenze, delle partizioni interne e l'onere di demolizione del fabbricato insistente sulla particella 624, il tutto a propria cura e spese e da soddisfare antecedentemente alla cessione dell'immobile";
- c) "di aver preso conoscenza dei dati ed elementi risultanti dalla Perizia di Stima riferita al lotto in argomento e dai documenti ad essa allegati e di accettarli incondizionatamente";
- d) "di aver preso conoscenza e di accettare integralmente e senza riserve la situazione di fatto e di diritto del lotto posto in vendita, come "visto e piaciuto", anche in riferimento alla regolarità catastale, ad oneri, vincoli, diritti di terzi, servitù passive e ad ogni altro elemento o circostanza suscettibile di influire sul valore dell'immobile, avendone tenuto conto nella formulazione dell'offerta, rinunciando alla facoltà eventualmente spettante di richiedere la risoluzione del contratto di vendita, la riduzione del prezzo o il risarcimento di qualsivoglia danno causato in relazione a quanto sopra";
- e) "di aver preso conoscenza e di accettare che l'offerta presentata è comunque vincolante, valida ed irrevocabile per il periodo di 150 (centocinquanta) giorni successivi a quello dello svolgimento dell'asta";
- f) (solo nel caso di offerta cumulativa, cioè presentata in forma congiunta da più offerenti, anche a mezzo di procura ad un unico soggetto) "di aver preso conoscenza e di accettare che con la presentazione dell'offerta cumulativa, gli offerenti assumono obbligazione solidale tra loro nei confronti del Comune di Terranuova Bracciolini";
- g) "di aver preso conoscenza e di accettare il fatto che l'aggiudicazione del lotto non produrrà alcun effetto traslativo e che esso si realizzerà solamente con la stipulazione del contratto di compravendita e comunque solo ad avvenuto ed integrale pagamento del prezzo di acquisto con le modalità precisate nell'Avviso di vendita";
- h) "di aver preso conoscenza e di accettare che tutti gli oneri, costi e spese, ivi incluse imposte, tasse e spese notarili etc. relativi alla vendita del lotto, saranno totalmente a carico dell'acquirente";
- i) "di aver preso conoscenza e di accettare il fatto che, in caso di aggiudicazione del lotto oggetto della vendita, la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario o il mancato pagamento del prezzo comporteranno la decadenza dal diritto all'acquisto e la conseguente perdita del diritto alla ripetizione del deposito cauzionale infruttifero";
- j) "di aver preso conoscenza e di accettare il fatto che la restituzione del deposito cauzionale, a seguito dell'intervenuta aggiudicazione provvisoria ad altro partecipante all'asta, non libererà l'offerente non aggiudicatario dagli obblighi assunti nei confronti del Comune di Terranuova Bracciolini con la presentazione dell'offerta, la quale continuerà comunque ad

essere vincolante, valida ed irrevocabile per il periodo di 150 (centocinquanta) giorni successivi a quello dello svolgimento dell'asta, ragion per cui, ove a seguito dello scorrimento della graduatoria l'offerente sia dichiarato, entro il predetto termine di validità, nuovo aggiudicatario, egli sarà tenuto, entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento della formale comunicazione del Comune, a produrre dichiarazione di proroga della validità dell'offerta fino a 150 (centocinquanta) giorni dalla ricezione di detta comunicazione ed a ricostituire nelle forme prescritte dall'Avviso di vendita il deposito cauzionale stabilito per il lotto, restituito a seguito dell'intervenuta aggiudicazione provvisoria ad altro offerente, pena la decadenza del diritto all'acquisto";

- k) (solo per le persone fisiche) "di non essere assoggettato a liquidazione giudiziale e di non essere incorso negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali";
- l) (solo per le persone fisiche) "di non trovarsi in stato di inabilitazione o interdizione legale o giudiziale e di non essere incorso nel divieto di concludere contratti con Pubbliche Amministrazioni";
- m) (solo per le persone fisiche) "che nei propri confronti non sussistono le cause di divieto, decadenza o sospensione previste dall'art. 67 del D.Lgs. 06.09.2011 n. 159 e di non essere a conoscenza dell'esistenza di tali cause nei confronti dei soggetti indicati nell'art. 85 del medesimo Decreto";
- n) (solo per le persone fisiche) "di non ricadere nel divieto di cui all'art. 1471 del Codice Civile";
- o) (solo per le persone giuridiche o Enti di qualsiasi tipo) "che l'Impresa/Società/Ente che rappresenta non è assoggettata a liquidazione giudiziale e non è incorsa negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali";
- p) (solo per le persone giuridiche o Enti di qualsiasi tipo) "che l'Impresa/Società/Ente che rappresenta non si trova in nessuna condizione che comporta il divieto di concludere contratti con Pubbliche Amministrazioni";
- q) (per le persone giuridiche o Enti di qualsiasi tipo) "che nei propri confronti non sussistono le cause di divieto, di decadenza o di sospensione previste dall'art. 67 del D.Lgs. 06.09.2011 n. 159 e di non essere a conoscenza dell'esistenza di tali cause nei confronti dei soggetti indicati nell'art. 85 del medesimo Decreto per l'Impresa/Società/Ente che rappresenta";
- r) (per offerte presentate in forza di procura o per persona da nominare) "che le predette dichiarazioni si intendono rese sia per proprio conto ed in riferimento alla propria situazione soggettiva che in nome e per conto del soggetto rappresentato o da nominare ed in riferimento alla situazione di quest'ultimo".

Nel caso in cui l'offerta sia presentata in forza di procura, le predette dichiarazioni dovranno essere rese dal procuratore sia per proprio conto ed in riferimento alla propria situazione soggettiva che in nome e per conto del soggetto rappresentato ed in riferimento alla situazione di quest'ultimo; stessa condizione vige per le offerte presentate per persona da nominare.

- 2) **Fotocopia** integrale e leggibile di valido documento di identità del sottoscrittore della domanda;
- 3) (solo se la domanda è presentata da un procuratore o, per le persone giuridiche, qualora la procura non risulti dal certificato di iscrizione al Registro delle Imprese) **Procura speciale** per atto notarile, in originale o copia autenticata;
- 4) (solo per gli offerenti diversi dalle persone fisiche non iscritti nel Registro delle Imprese) Copia, non autenticata, dell'**atto da cui risulti il conferimento dei poteri di rappresentanza** al soggetto sottoscrittore dell'offerta;
- 5) Copia della **ricevuta telematica di pagamento** in favore del Comune di Terranuova Bracciolini del deposito cauzionale di importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo a base d'asta, pari ad € **8.550,00 (Ottomilacinquecentocinquanta/00)** da effettuarsi tramite il servizio online PagoPA.

Non verranno ritenuti idonei, a pena di esclusione, depositi cauzionali effettuati in altra forma.

Per pagare tramite il servizio PagoPA andare sul sito istituzionale del Comune all'indirizzo

<https://comune.terranuova-bracciolini.ar.it/servizi/servizio-dettaglio/2926081>

Il pagamento può essere effettuato accedendo al portale con SPID o CIE cliccando nella pagina su "Accedi all'area personale", o direttamente tramite il pulsante "Accedi al servizio online" andando successivamente su "Pagamenti spontanei" e scegliere "Cauzioni" pervenendo così all'indirizzo https://pratiche.comune.terranuova-bracciolini.ar.it/portal/servizi/pagamenti/nuovo_pagamento_online/37 ; nel campo "Causale" scrivere "**Deposito cauzionale asta per immobile ex Scuola Elementare Penna**"

L'ammontare della cauzione è infruttifero.

Il deposito cauzionale versato dai concorrenti non aggiudicatari verrà svincolato a favore degli stessi a conclusione dell'asta; quello versato dal concorrente risultato aggiudicatario sarà trattenuto e portato in detrazione dal prezzo di aggiudicazione.

La Busta "B – Offerta economica" dovrà contenere, a pena di esclusione:

1. **Offerta economica**, con apposto contrassegno telematico (marca da bollo) da € 16,00 (sedici/00), conforme al facsimile allegato al presente Avviso di cui costituisce parte integrante (Allegato 3), datata e sottoscritta con firma autografa leggibile e per esteso dall'offerente o da persona avente i poteri di impegnare l'offerente, con riportati:
 - a. Generalità dell'offerente:
 - i. (in caso di persona fisica a nome proprio) nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale e indirizzo elettronico;
 - ii. (in caso di rappresentante persona fisica nominata) propri nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale, indirizzo elettronico e qualifica nonché nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale della persona fisica rappresentata;
 - iii. (in caso di rappresentante persona giuridica) propri nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale, indirizzo elettronico e qualifica nonché sede legale, codice fiscale e partita IVA della persona giuridica rappresentata
 - b. Prezzo offerto per il lotto, espresso in euro, in cifre e lettere, fino alla seconda cifra decimale, al netto di ogni imposta o tassa.

Nel caso in cui la firma sociale sia richiesta in maniera congiunta, l'offerta economica dovrà essere presentata e sottoscritta da ciascuno dei legali rappresentanti la Società/Ente offerente.

Nel caso di procura congiunta, l'offerta economica dovrà essere presentata e sottoscritta da ciascuno dei rappresentanti l'offerente.

In caso di offerta cumulativa, ossia quando due o più soggetti intendano acquistare congiuntamente il lotto oggetto del presente Avviso, l'offerta dovrà essere presentata e sottoscritta da ciascuno degli offerenti.

Non costituisce fattispecie di offerta cumulativa l'offerta singolarmente rimessa da persona coniugata in regime di comunione legale dei beni.

L'offerta, a pena di nullità, deve essere di importo almeno pari o superiore al prezzo a base d'asta; non saranno ritenute valide offerte parziali, condizionate, espresse in modo indeterminato o contenenti riferimento ad altra offerta, né offerte di permuta parziale o totale.

L'offerta non dovrà recare, a pena di invalidità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in lettere e quello indicato in cifre sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione comunale (art. 72 c. 2 R.D. n. 827/1924)

Non sono ammesse offerte aggiuntive, fatta salva la procedura di cui all'art. 77 del R.D. 23.05.1924 n. 827, come pure non è consentita la presentazione di più offerte da parte del medesimo soggetto.

La presentazione dell'offerta vincola da subito l'offerente, ritenendosi la stessa per esso valida ed irrevocabile per il periodo di 150 (centocinquanta) giorni successivi a quello dello svolgimento dell'asta, mentre il Comune di Terranuova Bracciolini non assume verso l'aggiudicatario provvisorio obbligo alcuno.

7. CONDIZIONI PARTICOLARI REGOLANTI L'ASTA

La partecipazione all'asta implica la piena conoscenza delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile e degli atti tecnici in visione e l'aggiudicatario non potrà sollevare a riguardo eccezioni di sorta.

Il presente Avviso non vincola l'Amministrazione comunale la quale si riserva di annullare o revocare l'Avviso medesimo, dar corso o meno allo svolgimento della procedura, prorogarne la data, sospenderne o aggiornarne le operazioni senza che i partecipanti possano avanzare pretese di sorta; niente potrà pretendersi dagli offerenti, nei confronti del Comune di Terranuova Bracciolini, per mancato guadagno o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.

L'Amministrazione comunale, fino alla stipula del contratto, si riserva la facoltà di recedere dalle operazioni di vendita; il recesso sarà comunicato all'aggiudicatario a mezzo posta elettronica certificata (PEC) o raccomandata A/R e, conseguentemente, sarà restituita la cauzione, escluso ogni altro indennizzo.

Qualora non si addivenga alla stipula del contratto per cause non imputabili all'aggiudicatario, il Comune provvederà alla restituzione della cauzione e l'aggiudicatario non potrà comunque rivendicare diritti o indennizzi di sorta.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese notarili e per le operazioni catastali necessarie e afferenti al rogito.

L'aggiudicazione del lotto non produce alcun effetto traslativo che si realizzerà solamente con la stipula del contratto di compravendita previo avvenuto ed integrale pagamento del prezzo di acquisto e del soddisfacimento degli oneri di regolarizzazione e di demolizione del fabbricato insistente sulla particella 624 con le modalità precisate nel presente Avviso.

8. PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

La procedura è disciplinata dal Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità dello Stato, approvato con R.D. 23 maggio 1924 n. 827 e s.m.i. e sarà tenuta per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo base indicato nel presente Avviso d'asta, ai sensi dell'art. 73, comma 1, lettera c), e 76 del medesimo R.D.

L'apertura dei plichi pervenuti entro i termini avverrà in seduta pubblica in data 29 Gennaio 2026 alle ore 9:45 presso l'Aula consiliare in via Poggio Bracciolini 3/B; eventuali variazioni di sede o della predetta data come pure il calendario di eventuali ulteriori sedute saranno comunicati esclusivamente sul sito istituzionale del Comune.

Saranno esclusi dall'asta e non aperti i plichi pervenuti una volta scaduti i termini indicati nel presente Avviso. Si procederà in primo luogo all'apertura delle buste "A" contenenti la documentazione e sarà verificata l'ammissibilità all'asta dei partecipanti sotto il profilo della completezza e regolarità della documentazione presentata.

Qualora la verifica si concluda con esito negativo il partecipante verrà escluso ed entrambe le buste, la "B" ancora chiusa, saranno messe agli atti.

Determineranno l'esclusione dall'asta senza possibilità di ricorrere al soccorso istruttorio:

- il ricorrere dei motivi di esclusione di cui ai punti da a) a d) di cui al punto 5.

- irregolarità non sanabili nella documentazione quali:

- le carenze del plico e della documentazione che non consentono l'individuazione del contenuto o del soggetto responsabile della stessa;
- la mancata sigillatura del plico con modalità di chiusura che ne assicurino l'integrità e ne impediscano l'apertura senza lasciare manomissioni;
- la mancata apposizione sulle buste interne al plico di idonea indicazione per individuare il contenuto delle stesse, tale da non poter individuare la busta contenente l'offerta economica nemmeno dopo l'invito rivolto al concorrente, ove presente all'asta, per il riconoscimento di tale busta;
- il mancato inserimento dell'offerta economica in busta separata, debitamente chiusa e sigillata, all'interno del plico;
- l'impossibilità di evincere dalla documentazione amministrativa presentata gli estremi identificativi univoci dell'offerente;
- la violazione delle forme prescritte per il conferimento della procura;
- la costituzione del deposito cauzionale con modalità diverse da quelle previste dal presente Avviso (PagoPA);

Al di fuori delle ipotesi di esclusione per insanabile irregolarità, le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda potranno essere sanate attraverso una procedura di soccorso istruttorio; in particolare, in caso di mancanza, incompletezza e ogni altra irregolarità degli elementi e delle dichiarazioni richiesti ai sensi del presente Avviso, con esclusione di quelli afferenti l'offerta economica, l'Amministrazione comunale assegnerà all'offerente un termine perentorio, non superiore a 5 (cinque) giorni lavorativi dalla richiesta, entro il quale dovranno essere prodotti, integrati o regolarizzati i documenti e le dichiarazioni necessarie, obbligatoriamente di data antecedente il termine per la presentazione delle offerte.

Ove risulti necessario attivare la predetta procedura di soccorso istruttorio la seduta d'asta sarà sospesa ed aggiornata alla data che sarà comunicata singolarmente agli offerenti e resa nota sul sito internet del Comune.

In caso di inutile decorso del termine assegnato per la regolarizzazione documentale, l'offerente sarà escluso dall'asta.

In caso la verifica abbia esito positivo il partecipante sarà ammesso alla fase successiva, nella data che sarà fissata, in cui si procederà all'apertura delle buste "B" contenenti l'offerta economica.

Saranno considerate insanabilmente irregolari o inammissibili le offerte economiche:

- presentate plurime, con la precisazione che nel caso di violazione del divieto di partecipazione all'asta con più offerte verranno esclusi tutti i soggetti coinvolti
- con presenza di cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente;
- non sottoscritte dall'offerente o suo procuratore o da uno degli offerenti in caso di offerta cumulativa, priva di unica procura, o in caso di prescritta firma plurima ;
- presentate al ribasso, parziali, condizionate, espresse in modo indeterminato o contenenti riferimento ad altra offerta, oppure offerte di permuta parziale o totale.

L'aggiudicazione avverrà a favore del partecipante che avrà presentato l'offerta economica più vantaggiosa per l'Amministrazione comunale, intendendosi per tale quella che avrà offerto il prezzo più alto rispetto alla base d'asta.

Si addiverrà all'aggiudicazione anche in caso di presentazione di una sola offerta valida.

In caso di due o più migliori offerte di identico valore si procederà, nella medesima seduta e ai sensi dell'articolo 77 del R.D. n. 827/1924, ad una licitazione tra i partecipanti in parità, i quali saranno invitati a presentare una offerta migliorativa in busta chiusa; qualora anche la licitazione si risolva in parità si procederà con il medesimo metodo ad oltranza fino all'individuazione dell'offerta migliore.

È onere di ciascun offerente essere presente, di persona oppure a mezzo di procuratore speciale o legale rappresentante, all'apertura delle buste contenenti offerta; nel caso di procuratore speciale, la procura dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto all'offerta segreta originale.

In assenza dell'offerente o del suo legale rappresentante o procuratore, il partecipante non sarà ammesso alla licitazione, ferma restando l'offerta segreta già presentata. Ove nessuno dei partecipanti che abbiano presentato la stessa offerta sia presente, ovvero pur presenti non intendano migliorarla, l'aggiudicatario verrà scelto tramite pubblico sorteggio.

Della procedura esperita verrà redatto Verbale.

L'aggiudicazione non produce alcun effetto traslativo del bene il quale si realizzerà con la stipula del contratto di compravendita a mezzo rogito notarile, previa formale approvazione del Verbale d'asta parte del competente organo dell'Amministrazione comunale con cui verrà dichiarata l'aggiudicazione definitiva, ed integrale pagamento del prezzo di acquisto offerto.

Qualora non siano state presentate offerte l'asta verrà dichiarata deserta.

9. PERSONE AUTORIZZATE A PRESENZIARE ALL'ASTA

Chiunque può assistere alla seduta d'asta.

Saranno verbalizzate le sole dichiarazioni rilasciate dall'offerente o suo rappresentante.

10. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLO SVOLGIMENTO DELL'ASTA – STIPULA DEL CONTRATTO

A seguito dell'aggiudicazione provvisoria l'Amministrazione Comunale richiederà all'aggiudicatario di produrre la seguente documentazione:

- qualora sia persona fisica e coniugato in regime di comunione legale dei beni, dichiarazione resa da parte di entrambi i coniugi con la quale gli stessi attestino se l'acquisto debba avvenire o meno in comunione dei beni;

- ogni altro documento e autocertificazione utili all'accertamento dei requisiti necessari alla partecipazione. Nel caso di presentazione di offerta per persona da nominare la suddetta richiesta documentale avrà decorrenza dalla ricezione della nomina del terzo.

Sia l'offerente per persona da nominare che il soggetto nominato saranno tenuti a produrre la documentazione necessaria all'accertamento dei requisiti di partecipazione, come pure, in caso di offerta per procura, sarà tenuto a ciò il procuratore.

L'efficacia dell'aggiudicazione definitiva rimarrà sospesa fino all'accertamento del possesso dei requisiti dell'aggiudicatario ed eventualmente del coniuge acquirente in regime di comunione legale dei beni, dell'offerente per persona da nominare o del procuratore.

I predetti documenti dovranno essere forniti entro 7 (sette) giorni lavorativi dalla ricezione della richiesta, pena la facoltà per il Comune di considerare tale omissione quale rinuncia ingiustificata all'acquisto, con le conseguenze di cui al presente Avviso.

Nel caso in cui l'aggiudicatario risulti, alle verifiche d'ufficio, non in regola con quanto dichiarato in sede di offerta, ovvero dichiari di voler recedere dall'acquisto, oppure non indichi la data del rogito entro il termine di 90 (novanta) giorni dalla data di comunicazione del provvedimento di aggiudicazione definitiva, non si presenti per la stipula del contratto, non versi il saldo del prezzo nei termini stabiliti o risulti incapace alla stipula o, ancora, non adempia alla prescritta demolizione dell'immobile insistente sulla particella 624, l'aggiudicazione sarà ritenuta nulla e l'Amministrazione comunale tratterrà la cauzione a titolo di penale fatta salva l'applicazione delle penali previste per legge, e procederà nell'aggiudicazione scorrendo la graduatoria procedendo all'aggiudicazione in favore della seconda migliore offerta e così via di seguito.

Effettuati con esito favorevole i prescritti controlli, si procederà all'aggiudicazione definitiva con specifico provvedimento che sarà pubblicato sull'home page del sito istituzionale sezione Alienazione immobili comunali e comunicato all'aggiudicatario tramite PEC o raccomandata AR.

Il deposito cauzionale dell'aggiudicatario verrà introitato dall'Amministrazione comunale a titolo di acconto sul prezzo di vendita.

Ai partecipanti non aggiudicatari o non ammessi verrà restituito il deposito cauzionale, senza maturazione di interessi, entro 10 (dieci) giorni lavorativi dal provvedimento di aggiudicazione definitiva.

L'aggiudicazione dell'immobile viene effettuata con riserva degli eventuali diritti di prelazione da parte degli aventi titolo.

L'atto di compravendita dovrà essere rogato da un notaio individuato dalla parte acquirente, d'intesa con l'Amministrazione comunale, non prima di 30 (trenta) giorni e non oltre 90 (novanta) giorni dalla data di comunicazione all'aggiudicatario del provvedimento di aggiudicazione definitiva; data e luogo della stipula dovranno essere concertati con l'Amministrazione comunale.

Il citato termine fissato per la stipula dell'atto di compravendita potrà essere prorogato una sola volta e per non più di ulteriori 30 (trenta) giorni qualora l'acquirente presenti richiesta di mutuo e questo non sia ancora stato erogato per cause indipendenti dalla volontà dell'acquirente medesimo; l'accettazione della eventuale richiesta è subordinata ad una dichiarazione dell'acquirente medesimo che confermi la validità dell'offerta per il periodo di proroga concedibile dall'Amministrazione.

Analoga proroga potrà aversi qualora dalle Autorità competenti non sia stata rilasciata la documentazione necessaria alla verifica dei requisiti.

Il prezzo di aggiudicazione, determinato dall'importo offerto dall'aggiudicatario dedotta la cauzione introitata a titolo di acconto, dovrà essere pagato in unica soluzione mediante versamento presso la Tesoreria comunale prima dell'atto di compravendita e la relativa quietanza dovrà essere esibita al momento della stipula del rogito notarile.

Tutte le spese inerenti e conseguenti all'atto notarile sono a carico dell'aggiudicatario, senza possibilità di rivalsa nei confronti del Comune; il contratto di vendita è soggetto ad imposta di registro, ipotecaria e catastale nelle percentuali previste dalla vigente legislazione fiscale, in quanto il Comune, nella presente procedura di vendita, non riveste la qualifica di soggetto I.V.A.

11. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ai sensi dell'art. 8 Legge n. 241/90 il responsabile del procedimento in oggetto è l'arch. Marco Novedrati c/o l'ufficio Patrimonio del Comune di Terranuova Bracciolini, piazza della Repubblica 17, telefono 0559194704, PEO patrimonio@comune.terranuova-bracciolini.ar.it, PEC

protocollo.terranuovabracciolini@cert.legalmail.it presso cui, in orario di ufficio nei giorni di martedì e giovedì, è visionabile la documentazione inerente gli immobili oggetto della presente asta.

I soggetti interessati potranno chiedere di effettuare un sopralluogo negli immobili oggetto di vendita, concordando le visite con il suddetto Ufficio, negli stessi orari di apertura.

12. TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Ai sensi del disposto del D.lgs. n. 196/2003 e degli artt. 13 e 14 del Regolamento UE n. 2016/679 GDPR disciplinanti la protezione dei dati personali, il Comune di Terranuova Bracciolini, in qualità di titolare del trattamento, informa che i dati personali di cui venga in possesso in relazione all'espletamento della presente procedura saranno raccolti presso l'ufficio Patrimonio e trattati per le sole finalità istituzionali di gestione dell'asta e del successivo rogito nonché per adempiere a specifici obblighi normativi, compresi quelli previsti dalla L. 07.08.1990 n.241 sul diritto di accesso alla documentazione amministrativa, e formeranno oggetto di trattamento, con l'utilizzo anche di sistemi informatici, nel rispetto della normativa sopra richiamata, improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza e di tutela della riservatezza e dei diritti degli offerenti, senza scopi di profilazione.

I dati conferiti potranno essere diffusi nell'ambito degli uffici del Comune e comunicati ad altri soggetti pubblici per i quali la comunicazione sia obbligatoria per legge.

Agli interessati sono riconosciuti i diritti di cui all'art. 15 e ss. GDPR e 7 e ss. del D.lgs. n. 196/2003; ai sensi della normativa nazionale e comunitaria i soggetti interessati hanno diritto di accedere ai dati che li riguardano e di chiederne, nel rispetto delle disposizioni e dei termini inerenti alla procedura, l'aggiornamento, la rettifica, l'integrazione, la cancellazione o il blocco qualora non pertinenti o raccolti in modo non conforme alle norme.

L'opposizione al trattamento, sebbene legittima, comporta l'impossibilità per l'Amministrazione comunale di ammettere il soggetto alla procedura d'asta.

Il partecipante, con la partecipazione, consente il trattamento dei propri dati limitatamente alle esigenze connesse alla procedura in argomento e conseguente contratto.

Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Terranuova Bracciolini, nella persona del Sindaco pro tempore, piazza della Repubblica 16, 52028 Terranuova Bracciolini.

Responsabile della protezione dei dati è Consolve S.r.l. nella persona del socio unico avv. Marco Giuri, via Cosseria 28, 50129 Firenze, tel. 055489464 PEC marco.giuri@firenze.pecavvocati.it

13. ULTERIORI INFORMAZIONI

Per ogni controversia sarà competente il Giudice Ordinario del Foro di Arezzo; è escluso l'arbitrato.

Per quanto non previsto o non in contrasto con il presente Avviso si fa espresso richiamo alle disposizioni del Regolamento sulla contabilità generale dello Stato approvato con R.D. 23.05.1924 n. 827 e successive integrazioni e modifiche.

14. PUBBLICITA'

Il presente avviso è pubblicato all'Albo Pretorio elettronico del Comune di Terranuova Bracciolini e sul sito istituzionale del Comune di Terranuova Bracciolini nella sezione "Iniziative, bandi e progetti extra codice".

- Allegato 1 Perizia di stima
- Allegato 2 Modello Domanda di partecipazione e dichiarazione sostitutiva
- Allegato 3 Modello Offerta economica

Terranuova Bracciolini lì 29.12.2025

Il Dirigente
arch. Marco Novedrati



COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI
PROVINCIA DI AREZZO

AREA SERVIZI DEL TERRITORIO
SERVIZIO EDILIZIA AMBIENTE URBANISTICA

52028 TERRANUOVA BRACCIOLINI
P.zza Repubblica, 17
Tel. 055.9194739/38/37
Fax. 055.9199656
Part. IVA 00231100512

EDIFICIO ADIBITO AD EX SCUOLA IN LOCALITA' PENNA

EX SCUOLA NELLA FRAZIONE PENNA
Via Penna snc

PERIZIA DI STIMA



Inquadramento su ORTOFOTO



COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI
PROVINCIA DI AREZZO

AREA SERVIZI DEL TERRITORIO
SERVIZIO EDILIZIA AMBIENTE URBANISTICA

52028 TERRANUOVA BRACCIOLINI
P.zza Repubblica, 17
Tel. 055.9194739/38/37
Fax. 055.9199656
Part. IVA 00231100512

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente relazione è situato nel comune di Terranuova Bracciolini situato in fregio alla vecchia Strada Provinciale SP5 della Penna. All'edificio si accede direttamente dalla strada pubblica tramite una porta che dà accesso al piano rialzato. Originariamente destinato a scuola, al momento della scelta di unificare tutte le scuole del territorio in un unico plesso nel capoluogo avvenuta a partire dagli anni '70, l'immobile ha iniziato un declino prima funzionale e poi fisico dovuto allo scarso utilizzo e alla manutenzione sempre più rarefatta. Nell'ultimo periodo è stato utilizzato come sede per alcune realtà associative presenti sul territorio comunale.

Il fabbricato è disposto su due livelli di circa mq 145 cadauno ed è realizzato in muratura mista in pietra e laterizio, il solaio d'interpiano come quello di copertura sono realizzati in materiale latero cementizio. La copertura è costituita da elementi in laterizio. Al piano rialzato, dalla porta di ingresso si accede alla scala che conduce al piano superiore e al primo dei tre locali principali che caratterizzano questo livello. Da questo, attraverso porte interne si accede agli altri due locali e, dal secondo, accessibile anche dall'esterno attraverso una scala posta sul resede tergale, si accede ai servizi igienici. Il piano superiore è del tutto identico al piano rialzato con alcune differenze distributive: infatti dalla scala interna si accede al locale che disimpegna ai servizi igienici e da questo, agli altri due che si affacciano sulla facciata principale. Completa l'immobile al piano terra un locale tecnico di circa 15 mq. per impianti e un resede esclusivo di dimensioni variabili su tutti i lati del fabbricato per una superficie complessiva di aree scoperte pari a circa mq. 50.





COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI
PROVINCIA DI AREZZO

AREA SERVIZI DEL TERRITORIO
SERVIZIO EDILIZIA AMBIENTE URBANISTICA

52028 TERRANUOVA BRACCIOLINI
P.zza Repubblica, 17
Tel. 055.9194739/38/37
Fax. 055.9199656
Part. IVA 00231100512





COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI
PROVINCIA DI AREZZO

AREA SERVIZI DEL TERRITORIO
SERVIZIO EDILIZIA AMBIENTE URBANISTICA

52028 TERRANUOVA BRACCIOLINI
P.zza Repubblica, 17
Tel. 055.9194739/38/37
Fax. 055.9199656
Part. IVA 00231100512



STATO DI CONSERVAZIONE

L'immobile, stante il lungo periodo di sottoutilizzazione e la scarsa manutenzione, presenta uno stato di conservazione piuttosto scarso con presenza di umidità di risalita, infissi non idonei a garantire i requisiti oggi richiesti e impiantistica di livello minimo e comunque vetusta. L'immobile comunque, con un intervento di ristrutturazione importante può essere avviato al recupero verso le destinazioni consentite dallo strumento urbanistico.

PROPRIETA' E PROVENIENZA

Il complesso immobiliare oggetto della presente stima risulta costruito sul terreno di proprietà del Comune di Terranuova Bracciolini;

IDENTIFICATIVI E CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile principale risulta catastalmente correttamente identificato al Catasto Urbano del Comune di Terranuova Bracciolini al Foglio 26 particella 240. Si riscontra la sostanziale corrispondenza fra le planimetrie catastali e lo stato di fatto dell'immobile. Per quanto attiene invece alle aree esterne si evidenziano leggere incoerenze fra la mappa catastale e le recinzioni esistenti che ne delimitano le pertinenze. Situazione che prima della cessione dovrà essere regolarizzata a cura e spese dell'aggiudicatario.

CONFINI:

Il complesso oggetto di vendita confina su strada pubblica (Via Penna), Battaglia Massimo e Battaglia Alessandro (F.26 p.la 554), parte venditrice (F.26 p.la 624) Ona Marinella e Leone Cosimo (F.26 p.la 251) Ona Miniati Ettore (F.26 p.la 250), salvo se altri;



COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI
PROVINCIA DI AREZZO

AREA SERVIZI DEL TERRITORIO
SERVIZIO EDILIZIA AMBIENTE URBANISTICA

52028 TERRANUOVA BRACCIOLINI
P.zza Repubblica, 17
Tel. 055.9194739/38/37
Fax. 055.9199656
Part. IVA 00231100512

DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel Regolamento urbanistico vigente del comune di Terranuova Bracciolini gli immobili oggetto della presente verifica sono classificati all'interno della sottozona B2 – definita come Zona di saturazione normata dall'art. 22 delle NTA del RU vigente di seguito riportato:

Art. 21 LE SOTTOZONE "B2"

Le sottozone B2, sono prevalentemente interessate da edifici di più recente edificazione in contesti abitati, normalmente periferici e destrutturati. Trattasi, in genere, di edilizia in linea, a schiera o di tipo puntuale ordinata sulla viabilità ma non necessariamente attestata sulla stessa.

La sottozona B2 è caratterizzata da edilizia prevalentemente puntuale di tipo mono o bifamiliare o a schiera collocata al centro del lotto

Destinazioni

In queste zone sono previste le seguenti destinazioni:

- - residenza e pertinenze residenziali;
- - attività artigianali con superficie massima di 100 m², con l'esclusione delle attività produttive non compatibili con la residenza;
- - attività di ristorazione;
- - attività ricettive con un massimo di 15 posti letto;
- - commercio al dettaglio sino agli esercizi di vicinato come definiti dalla normativa vigente;
- - direzionali e di servizio;
- - attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili;
- - attrezzature pubbliche in genere;
- - E' vietata l'apertura di sale da gioco di cui alla L.R.57/2013.

Interventi edilizi ammessi

Gli interventi edilizi ammessi sono

- - manutenzione ordinaria;
- - manutenzione straordinaria;
- - restauro e risanamento conservativo;
- - ristrutturazione edilizia;
- - interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti.
- - sostituzione edilizia;
- - ampliamento delle unità immobiliari residenziali esistenti alla data di adozione del RU.2007 di 50 m² di SUL per ciascuna unità immobiliare. Ogni ampliamento potrà produrre al massimo una nuova unità immobiliare;
- - ampliamento delle unità immobiliari destinate a: uffici, laboratori artigiani, negozi, attività ricettive e/o di ristorazione di 50 m² di SUL per ciascuna unità immobiliare. Detti ampliamenti non potranno incrementare il numero delle unità immobiliari;



COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI
PROVINCIA DI AREZZO

AREA SERVIZI DEL TERRITORIO
SERVIZIO EDILIZIA AMBIENTE URBANISTICA

52028 TERRANUOVA BRACCIOLINI
P.zza Repubblica, 17
Tel. 055.9194739/38/37
Fax. 055.9199656
Part. IVA 00231100512

- - realizzazione di tettoie e di modesti accessori pertinenziali, in legno o ferro e vetro, aventi propria dignità architettonica, con superficie coperta massima di 8,00 m² ed altezza media inferiore a mt.2,40.

Agli interventi di ristrutturazione edilizia si applicano le seguenti ulteriori specificazioni:

- - le autorimesse, legate da vincolo pertinenziale alle unità immobiliari esistenti, potranno essere realizzate nella misura massima di 1 m² ogni 3,3 m² di SUL fermo restando il rispetto degli indici e parametri edilizi stabiliti per la sottozona ed a condizione che le stesse abbiano un'altezza massima pari a mt.2,40 e che vengano eseguite in situazioni morfologiche favorevoli e comunque tali da contenere il dislivello delle scenderie in una misura inferiore agli 80 cm rispetto alla originaria conformazione del terreno;
- - il rialzamento del sottotetto potrà essere realizzato nel rispetto delle altezze massime ammesse per la sottozona e non potrà comportare aumento del numero delle unità immobiliari.

Caratteristiche degli interventi

In caso di interventi di ampliamento e/o di demolizione e ricostruzione, dovranno essere reperite, in ogni caso, le quantità minime di parcheggio così come stabilito dalle leggi vigenti e dalle disposizioni delle presenti N.T.A..

Di norma, in tali sottozone, il R.U. si attua per intervento diretto.

DISCIPLINA DEI BENI CULTURALI

L'immobile, pur rientrando nelle casistiche dell'art.10 c.1 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. non risulta soggetto a tale disciplina in forza di Dichiarazione di assenza di interesse storico-artistico rilasciata in data 17/10/2012 prot. 17095 dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Divisione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana, pervenuta in data 24/10/2012 prot.17666;

LEGITTIMITÀ STATO ATTUALE

Non è riscontrabile agli atti del comune alcuna documentazione relativa a interventi eseguiti negli anni sull'immobile.

Dall'esame della conformazione dell'immobile le criticità appaiono essere la suddivisione presente sia al piano terra che al piano primo dell'originario unico locale ivi ubicato che si affaccia su Via della Penna e, al piano terra, la realizzazione di un locale magazzino. Si segnala che tali suddivisioni risultano comunque compatibili con le NTA vigenti e le stesse possono essere regolarizzate dall'aggiudicatario con una CILA tardiva, ferma restando la necessità di verifica dei corretti rapporti aeroilluminanti.



COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI
PROVINCIA DI AREZZO

AREA SERVIZI DEL TERRITORIO
SERVIZIO EDILIZIA AMBIENTE URBANISTICA

52028 TERRANUOVA BRACCIOLINI
P.zza Repubblica, 17
Tel. 055.9194739/38/37
Fax. 055.9199656
Part. IVA 00231100512

STIMA DELL'IMMOBILE



L'edificio in oggetto, pur essendo ad oggi inutilizzato, risulta aver mantenuto la destinazione a servizi pubblici (era infatti una ex scuola)

L'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate (OMI) non fornisce per la zona in esame i valori afferenti a tale destinazione (terziario): si sono pertanto analizzati i valori disponibili per il centro storico di Terranuova ipotizzando di prevedere un loro adeguato deprezzamento per tenere conto della localizzazione dell'immobile e del suo effettivo stato di manutenzione.

Dall'esame degli stessi si rileva innanzitutto che la destinazione "terziaria" analizzata è riferita a locali destinati ad uffici e presenta una forbice di valori, solo per uno stato di conservazione definito "normale", variabile da 1.050 a 1.030 €/mq.

In considerazione delle difficoltà all'utilizzazione dei prezzi OMI sopra rappresentati, nonché dell'effettivo stato di conservazione dell'edificio estremamente scarso, si è utilizzata una stima basata sul valore di trasformazione dell'immobile attraverso un intervento di ristrutturazione edilizia finalizzato al suo recupero come civile abitazione che si ritiene essere, fra le destinazioni consentite dallo strumento urbanistico, quella più probabile per l'immobile in esame.

Per l'individuazione dei costi di costruzione si sono utilizzati come criteri di riferimento le metodologie e i valori determinati dall'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto adattandoli al mercato



COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI
PROVINCIA DI AREZZO

AREA SERVIZI DEL TERRITORIO
SERVIZIO EDILIZIA AMBIENTE URBANISTICA

52028 TERRANUOVA BRACCIOLINI
P.zza Repubblica, 17
Tel. 055.9194739/38/37
Fax. 055.9199656
Part. IVA 00231100512

locale che da diversi anni pubblicano valori medi afferenti alle tipologie di opere afferenti alla stima in esame.

I valori di vendita sono invece stati ricavati prendendo a riferimento valori presenti in offerte di immobili del mercato locale adeguatamente rapportati alla situazione specifica.

Si evidenzia inoltre che nell'area retrostante l'immobile, nella particella catastalmente identificata al Foglio 26 con la p.lla 624 (non oggetto di alienazione), si trova un immobile precario anch'esso di proprietà dell'Amministrazione e inutilizzato che presenta un pessimo stato di manutenzione e che l'Amministrazione, come evidenziato nella Deliberazione di Giunta Comunale n. 282 del 14/11/2025, ha deciso di demolire per garantire sia l'eliminazione delle situazioni di pericolo derivanti dal suo pessimo stato di manutenzione che per permettere la riqualificazione dell'intera area.

Pertanto, nella determinazione del valore dell'immobile oggetto di perizia con il metodo sopra richiamato e di seguito riportato, vengono stimate anche le spese necessarie per tale demolizione, unitamente a quelle necessarie per le regolarizzazioni catastali e urbanistiche sopra evidenziate, determinando così una contrazione del valore dell'immobile a fronte di un aggravio di costi non direttamente connessi alla riqualificazione dell'immobile.

Le risultanze sono riportate nella sottostante tabella:

Ex scuola Penna					
1	RICAVI DALLA VENDITA DEGLI IMMOBILI				
VOCI DI INCASSO			€/mq.	Ricavi	Resti
Superficie vendibile	305,00	€	2.250,00	€ 686.250,00	
2	UTILE DEL COMMITTENTE + COSTO IMMOBILE				
centro di costo		Superficie mq.	costo unitario	costi	Resti
A	Valore immobile	305,00	€ 280,00	€ 85.400,00	
B	Utile del committente	7,0%		€ 48.037,50	
TOTALE				€ 133.437,50	€ 552.812,50
3	COSTI DI COSTRUZIONE/RISTRUTTURAZIONE E ONERI COMUNALI				
centro di costo		importi unitari	quantità	costo	Resti
A	Costo di ristrutturazione edifici al finito €/Mq	€ 1.300,00	305,00	€ 396.500,00	
B	Demolizioni edifici esistenti di proprietà dell'Amministrazione e smaltimento materiali	€ 45,00	330,00	€ 14.850,00	
C	rettifiche catastali e urbanistiche (€)	€ 2.500,00	1,00	€ 2.500,00	
D	Oneri comunali				
d1	oneri di urbanizzazione primaria €/mc	€ 8,97	1.322,50	€ 11.862,83	
d2	oneri di urbanizzazione secondaria €/mc	€ 17,80	1.322,50	€ 23.540,50	
d3	contributo costo di costruzione €/mq	€ 215,68	244,00	€ 3.683,81	
TOTALE				€ 452.937,14	€ 99.875,36
4	SPESE TECNICHE E SPESE GENERALI				
centro di costo		importi unitari	quantità	costo	Resti
A	spese tecniche di progettazione e DL (10% dei costi di realizzazione)	10%	€ 411.350,00	€ 52.192,09	
B	Onorario agenzia (2% vendite)	2%	€ 686.250,00	€ 13.725,00	
C	spese generali (Interessi passivi/contratti...)	5%	€ 496.750,00	€ 24.837,50	
TOTALE				€ 90.754,59	€ 9.120,77
5	IMPREVISTI E ARROTONDAMENTI				
centro di costo		importi unitari	quantità	costo	Resti
A	Imprevisti	2%	€ 411.350,00	€ 8.227,00	€ 893,77
B	Arrotondamenti			€ 893,77	€ -



COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI
PROVINCIA DI AREZZO

AREA SERVIZI DEL TERRITORIO
SERVIZIO EDILIZIA AMBIENTE URBANISTICA

52028 TERRANUOVA BRACCIOLINI
P.zza Repubblica, 17
Tel. 055.9194739/38/37
Fax. 055.9199656
Part. IVA 00231100512

Dall'esame della stessa si desume il valore dell'immobile (riga 2A) pari a € 85.400,00 e pertanto si propone un valore di stima da mettere a base d'asta nella procedura di alienazione, arrotondato, pari ad **€ 85.500,00**. Considerato che, come detto precedentemente, è rimessa a carico del soggetto aggiudicatario la demolizione del manufatto presente sulla p.lla 624 per un controvalore stimato pari a € 14.850,00 (riga 3B), ne consegue che il valore complessivo attribuibile all'immobile è assumibile in € 100.350,00 (85.000+14.850,00) che determina un costo unitario pari a circa € 329,00 a mq di SUL.

Valore, quest'ultimo, che, oltre a quanto desumibile dalla tabella sopra riportata e a fronte delle specifiche caratteristiche del bene oggetto di stima, si ritiene coerente anche con l'esame di un annuncio immobiliare afferente a un terreno edificabile anch'esso sito in Loc. Penna di 772 mq che, a fronte della possibilità di realizzarvi una nuova costruzione di 131 mq di SUL e 44 mq. di garage per un corrispettivo pari a € 65.000,00, determina il valore della SUL in € 371 a mq di SUL.

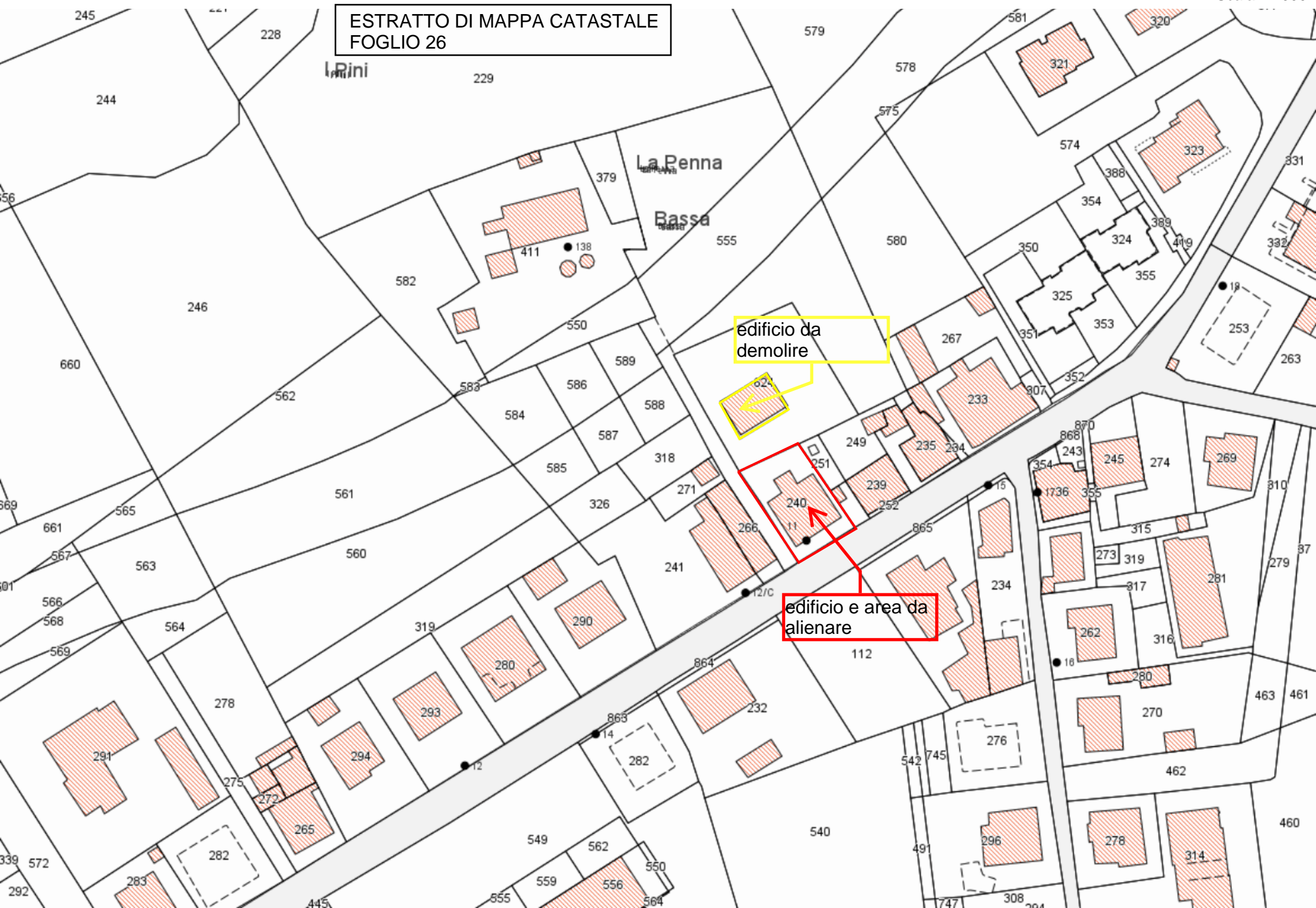
Terranuova Bracciolini, 16/12/2025

Il Dirigente dell'Area 2 Servizi al Territorio

Arch. Marco Novedrati

Allegati:

- 01_Mappa catastale
- 02_Planimetrie catastali
- 03_Tabella dei costi di costruzione per le nuove costruzioni e per le ristrutturazioni e restauri di manufatti edilizi dell'Ordine Ingegneri della Provincia di Grosseto;
- 04_Annuncio immobiliare area edificabile in loc. Penna

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
FOGLIO 26

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo

Dichiarazione protocollo n. AR0011601 del 30/01/2015
Planimetria di u.i.u. in Comune di Terranuova Bracciolini
Frazione Penna

civ. 14

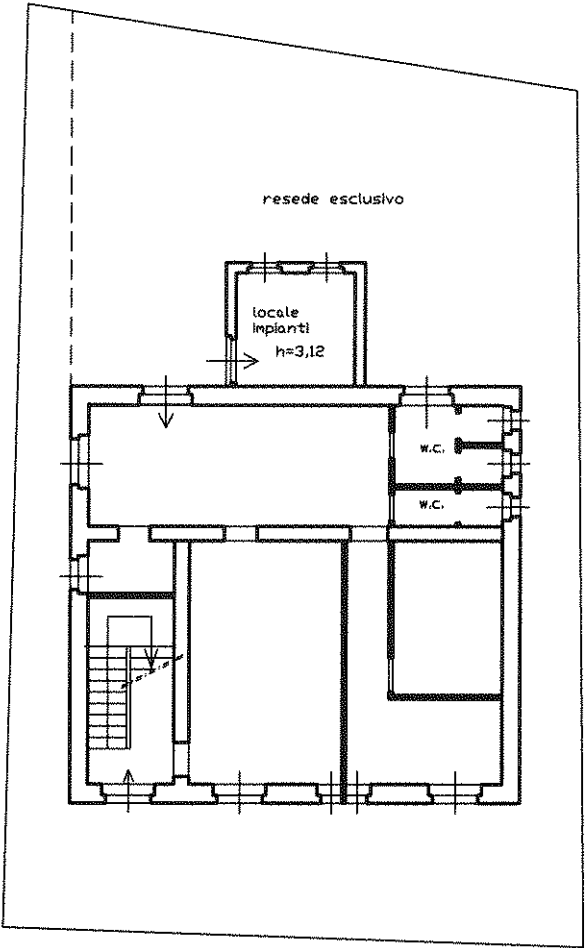
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 26
Particella: 240
Subalterno:

Compilata da:
Benedetti Stelio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Siena N. 610

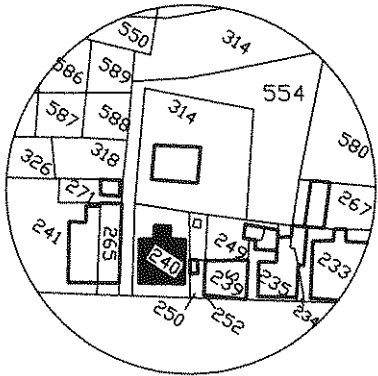
Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA

Altezza locali mt.4,90

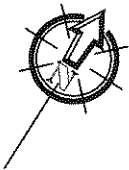
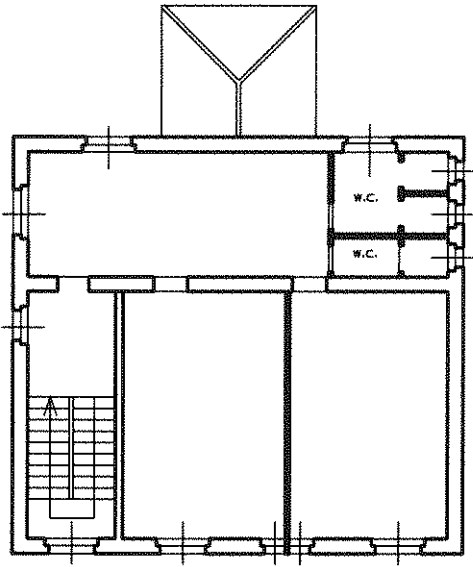


estratto mappa

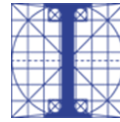


PIANO PRIMO

Altezza locali mt.3,90



Ultima planimetria in atti



**TABELLA DEI COSTI DI COSTRUZIONE PER LE NUOVE
COSTRUZIONI E PER LE RISTRUTTURAZIONI E
RESTAURI DI MANUFATTI EDILIZI**

(Nota n° 1)

2025/1

a valere dal 01/04/2025 fino al successivo aggiornamento

da utilizzare come base di calcolo degli importi presunti dei lavori edili – al netto dell'I.V.A. - per la determinazione degli onorari professionali, di cui alla legge 143/1949, in mancanza di preventivo particolareggiato redatto dal Professionista.

In considerazione dell'attuale periodo caratterizzato ancora da un netto scostamento tra la variazione effettiva dei prezzi nel settore edilizio e la variazione degli indici ISTAT dei prezzi al consumo rilevati dall'Istituto mese per mese, appare corretto confermare, come negli anni precedenti, i criteri di revisione dei prezzi esposti nella Tabella in oggetto.

Il criterio adottato per l'aggiornamento dei prezzi della Tabella in oggetto si basa sull'applicazione di una variazione percentuale calcolata come la media tra l'aumento medio percentuale delle più significative tipologie di lavorazione considerate nel Prezzario Lavori della Regione Toscana, relative alle NUOVE COSTRUZIONI e alle RISTRUTTURAZIONI E RESTAURI e la variazione degli indici ISTAT disponibili al momento dell'aggiornamento regionale stesso.

Note:

Nota n° 1: La tabella rimane in vigore fino al successivo aggiornamento del Prezzario Lavori della Regione Toscana – Prov. di Grosseto.

Nota n° 2: Indice ISTAT dei prezzi al consumo per le rivalutazioni monetarie per le famiglie di operai e impiegati

Delibera di adozione

del Consiglio dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Grosseto in data 29 Aprile 2025

Delibera di adozione

del Consiglio dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto in data 21 Maggio 2025

**IMPORTI MINIMI DEI COSTI DI COSTRUZIONE
(Anno 2025/1)**

1.1.0 -NUOVE COSTRUZIONI –

(aumento percentuale su anno 2025: 0,786%)

CATEGORIA DI LAVORO.....	€/mc. vuoto x pieno.....	€/mq. sup.utile
1.1.0 -...Edifici di cui alla categoria I classe A -.....	304,00.....
1.2.0 -...Edifici residenziali di tipo medio e/o economico.....	416,00.....
1.3.0 -...Edifici residenziali signorili, ville e villini semplici.....	521,00.....
1.4.0 -...Alberghi, case di riposo, edifici commerciali importanti, edifici direzionali.....	704,00.....
1.5.0 -...Ospedali, cliniche e case di cura.....	767,00.....
1.6.0 -...Scuole dell'obbligo.....	416,00.....
1.7.0 -...Scuole superiori/professionali.....	566,00.....
1.8.0 -...Ville e abitazioni di lusso.....	767,00.....

1.9.1 -...Stabilimenti industriali/artigianali (*) o edifici commerciali di caratteristiche semplici (equiparabili a capannoni industriali) FINO A 6 ML. DI ALTEZZA PER PIANO - PER OGNI PIANO.....	645,00.....
1.9.2 -...Stabilimenti industriali/artigianali (*) o edifici commerciali di caratteristiche semplici (equiparabili a capannoni industriali) OLTRE 6 ML. E FINO A 8 ML. DI ALTEZZA PER PIANO - PER OGNI PIANO.....	704,00.....
1.9.3 -...Stabilimenti industriali/artigianali (*) o edifici commerciali di caratteristiche semplici (equiparabili a capannoni industriali) OLTRE 8 ML. DI ALTEZZA PER PIANO - PER OGNI PIANO.....	751,00.....

La **cubatura a mc./v.p.p.**, valida per il calcolo del presunto preventivo di costo per le classi da 1.1.0. a 1.8.0., deve essere computata considerando il solo volume lordo racchiuso completamente da pareti (a partire dal piano piu' basso, anche se interrato, fino alla linea mediana compresa tra la linea di gronda e la linea di colmo delle coperture) escludendo dal calcolo i porticati aperti, i balconi e le verande.

La **superficie utile**, valida per il calcolo del presunto preventivo di costo per le classi da 1.9.1. a 1.9.3 deve essere computata considerando la superficie al netto di murature esterne ed interne (compreso pilastri) e moltiplicando per 0,60 la superficie di eventuali terrazze e sottotetti.

Per le **nuove costruzioni** con cubatura (mc./v.p.p.), **inferiore a 1000 mc.**, i prezzi di riferimento dovranno essere incrementati del 10%.

Per le **nuove costruzioni** con cubatura (mc./v.p.p.), **superiore a 3000 mc.**, i prezzi di riferimento dovranno essere diminuiti del 10%.

Inoltre per le **nuove costruzioni** che si sviluppano solo **al piano terreno** (compreso quelle che prevedono locali interrati), i prezzi di riferimento dovranno essere ulteriormente incrementati del 10%.

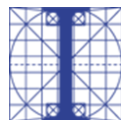
I valori relativi alla cubatura a mc./v.p.p. e alla superficie utile (come sopra calcolati), che si riferiscono alle parti interrate vanno ridotti del 50%, mentre quelli che si riferiscono alle parti dei sottotetti vanno ridotti del 25%.

(*) Qualora gli edifici industriali/artigianali siano provvisti di palazzina per appartamento/i, essa sara' conteggiata a parte secondo il punto 1.2.0. -

(*) Qualora gli edifici industriali o commerciali siano provvisti di palazzina uffici, essa sara' conteggiata a parte secondo il punto 1.4.0. -

1.1.0-NUOVE COSTRUZIONI (solo strutture in cemento armato) – (aumento percentuale su anno 2025: -0,786%)

CATEGORIA DI LAVORO.....	€/mc. vuoto x pieno.....	€/mq. sup.utile
1.10.1 - . Strutture intelaiate in cemento armato per le classi da 1.1.0 a 1.8.0 compreso fondazioni e muri a retta, misurate v.p.p. dal piano di spicco dei pilastri fino alla orditura media del tetto. STRUTTURE NORMALI (CAT. F).....	93,00.....	
1.10.2 - . Strutture intelaiate in cemento armato per le classi da 1.1.0 a 1.8.0 compreso fondazioni e muri a retta, misurate v.p.p. dal piano di spicco dei pilastri fino alla orditura media del tetto. STRUTTURE ANTISISMICHE (CAT. G).....	110,00.....	
1.10.3 - . Strutture intelaiate in cemento armato di cui al punto 1.10.1 di edifici soggetti ad affollamento o pubblici.....	106,00.....	
1.10.4 - . Strutture intelaiate in cemento armato di cui al punto 1.10.2 di edifici soggetti ad affollamento o pubblici.....	125,00.....	
1.10.5 - . Strutture intelaiate in cemento armato per le classi da 1.9.1 a 1.9.3 compreso fondazioni e muri a retta, misurate a metro quadrato di superficie utile STRUTTURE NORMALI (CAT. F) - PER OGNI PIANO.....	199,00.....	
1.10.6 - . Strutture intelaiate in cemento armato per le classi da 1.9.1 a 1.9.3		



compreso fondazioni e muri a retta, misurate a metro quadrato di
superficie utile

STRUTTURE ANTISISMICHE (CAT.G) - PER OGNI PIANO.....|.....215,00.....|

1.10.7 - Strutture intelaiate in cemento armato di cui al punto 1.10.5 di edifici soggetti
ad affollamento o pubblici - PER OGNI PIANO.....|.....215,00.....|

1.10.8 - Strutture intelaiate in cemento armato di cui al punto 1.10.6 di edifici soggetti
ad affollamento o pubblici - PER OGNI PIANO.....|.....238,00.....|

La **cubatura a mc./v.p.p.**, valida per il calcolo del presunto preventivo di costo per le classi da 1.10.1 a 1.10.4, deve essere computata considerando il solo volume lordo racchiuso completamente da pareti (a partire dal piano piu' basso, anche se interrato, fino alla linea mediana compresa tra la linea di gronda e la linea di colmo delle coperture) escludendo dal calcolo i porticati aperti, i balconi e le verande.

La **superficie utile**, valida per il calcolo del presunto preventivo di costo per le classi da 1.10.5 a 1.10.8, deve essere computata considerando la superficie al netto di murature esterne ed interne (compreso pilastri) e moltiplicando per 0,60 la superficie di eventuali terrazze e sottotetti.

Per le **nuove costruzioni** con cubatura (mc./v.p.p.), **inferiore a 1000 mc.**, i prezzi di riferimento dovranno essere incrementati del 10%.

Per le **nuove costruzioni** con cubatura (mc./v.p.p.), **superiore a 3000 mc.**, i prezzi di riferimento dovranno essere diminuiti del 10%.

Inoltre per le **nuove costruzioni** che si sviluppano solo **al piano terreno** (compreso quelle che prevedono locali interrati), i prezzi di riferimento dovranno essere ulteriormente incrementati del 10%.

I valori relativi alla cubatura a mc./v.p.p. e alla superficie utile (come sopra calcolati), che si riferiscono alle parti interrate vanno ridotti del 50%, mentre quelli che si riferiscono alle parti dei sottotetti vanno ridotti del 25%.

(*) Qualora gli edifici industriali/artigianali siano provvisti di palazzina per appartamento/i, e qualora gli edifici industriali o commerciali siano provvisti di palazzina uffici, esse saranno conteggiate a parte secondo le classi da 1.10.1 a 1.10.4.

2.0.0 -RISTRUTTURAZIONI E RESTAURI -

(aumento percentuale su anno 2025: 0,806%)

CATEGORIA DI LAVORO.....	€/mc. vuoto x pieno.....	€/mq. sup.utile(§)
2.1.1 -..Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo LEGGERO (**) in edifici realizzati a partire dal 1960.....		489,00.....
2.1.2 -..Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo MEDIO (**) in edifici realizzati a partire dal 1960.....		1.026,00.....
2.1.3 -..Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo PESANTE (**) in edifici realizzati a partire dal 1960.....		1.436,00.....
2.2.1 -..Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo LEGGERO (**) in edifici realizzati in epoca precedente al 1960.....		598,00.....
2.2.1 -..Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo MEDIO (**) in edifici realizzati in epoca precedente al 1960.....		1.172,00.....
2.2.1 -..Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo PESANTE (**) in edifici realizzati in epoca precedente al 1960.....		1.699,00.....

2.0.0 -RISTRUTTURAZIONI E RESTAURI IN CENTRI STORICI -

(aumento percentuale su anno 2025: 0,806%)

CATEGORIA DI LAVORO.....| €/mc. vuoto x pieno.....| €/mq. sup.utile (§)|

2.3.1 -...Restauro/ristrutturazione funzionale tipologica di tipo LEGGERO (**) in edifici o parti di edifici con carattere storico o comunque ricompresi in centri storici anche minori, o in edifici non storici, ma ad essi assimilabili per la complessità dell'intervento edilizio di progetto e per le caratteristiche dell'edificio.....776,00.....
2.3.2 -...Restauro/ristrutturazione funzionale tipologica di tipo MEDIO (**) in edifici o parti di edifici con carattere storico o comunque ricompresi in centri storici anche minori, o in edifici non storici, ma ad essi assimilabili per la complessità dell'intervento edilizio di progetto e per le caratteristiche dell'edificio.....1.527,00.....
2.3.3 -...Restauro/ristrutturazione funzionale tipologica di tipo PESANTE (**) in edifici o parti di edifici con carattere storico o comunque ricompresi in centri storici anche minori, o in edifici non storici, ma ad essi assimilabili per la complessità dell'intervento edilizio di progetto e per le caratteristiche dell'edificio.....2.340,00.....

(**) Definizione di ristrutturazione (recupero) pesante, leggero e medio:

- a) la **"ristrutturazione pesante"**, cioè ad alta densità di capitale, ha l'obiettivo di risanare integralmente o di restaurare completamente il manufatto edilizio mediante sostituzione e rifacimento degli elementi orizzontali (solai, pavimenti, soffittature), rifacimento anche parziale degli elementi verticali esterni (murature di facciata, rivestimenti intonaci, tinteggiature) e degli elementi verticali interni (strutturali e non) con la creazione di locali per bagni e cucine, ed il rifacimento di tutti gli impianti;
- b) la **"ristrutturazione leggera"**, cioè a bassa densità di capitale, ha lo scopo di garantire una manutenzione di tipo straordinario mediante la sostituzione ed il rifacimento di alcuni elementi verticali interni (per la realizzazione di locali per bagno, cucina e di servizio), la sostituzione di alcuni elementi orizzontali interni non strutturali (pavimenti, soffittature, controsoffittature), il rifacimento di alcuni elementi verticali esterni non strutturali, il rifacimento totale o parziale delle coperture e la sostituzione di tutti gli impianti;
- c) la **"ristrutturazione media"**, ossia intermedia rispetto alle due classi limite suddette, in particolare interviene solo in parte sugli elementi che differenziano la ristrutturazione pesante da quella leggera (rappresentati dagli elementi verticali ed orizzontali strutturali).

(§) La **superficie utile**, valida per il calcolo del presunto preventivo di costo, deve essere computata considerando la sola superficie oggetto di intervento professionale al netto di murature esterne ed interne (compreso eventuali pilastri) e moltiplicando per 0,60 la superficie di eventuali terrazze, balconi, tenditoi, sottotetti.

I valori relativi alla cubatura a mc./v.p.p. e alla superficie utile (come sopra calcolati), che si riferiscono alle parti interrato vanno ridotti del 50%, mentre quelli che si riferiscono alle parti dei sottotetti vanno ridotti del 25%.

idealista

🚩 Vedi qualche errore?

Segnalacelo per poterlo correggere e aiutare anche gli altri utenti.

[Facci sapere quale errore hai visto](#)

balsimelli
studio immobiliare

professionista
BALSIMELLI STUDIO IMMOBILIARE
STUDIO IMMOBILIARE
Terranuova Bracciolini
IMMOBILIARE

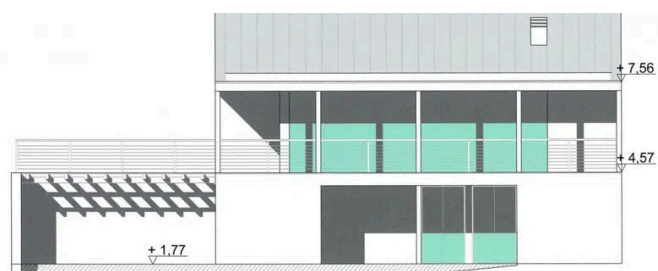


Terreno in vendita in Fr

Penna, Terranuova Bracciolini

65.000 €

772 m² | Edificabile



1/3



Salva



Elimina



Condividi

Descrizione dell'inserzionista

Disponibile in Italiano |

[Altre lingue](#) ▼

Frazione Penna, vendesi terreno edificabile di 772 mq, ad ora parzialmente urbanizzato con

progetti già approvati. Il progetto prevede la costruzione di una villetta completamente indipendente, libera su 4 lati, composta da appartamento di 131 mq di sul oltre garage di 44 mq al seminterrato. Uliveta e giardino. Il prezzo è al netto delle opere di urbanizzazione che saranno da sostenere (€ 17.000 di primaria oltre a € 19.337 per il permesso a costruire, già anticipate dal proprietario ma da restituire in quanto non comprese nel prezzo richiesto).



Se hai dei dubbi, ricorda che puoi parlare con **BALSIMELLI STUDIO IMMOBILIARE** via chat.

Caratteristiche specifiche

Superficie totale del terreno 772 m²

Situazione urbanistica

Terreno edificabile



Annuncio aggiornato più di 10 mesi fa

« Terreni a Penna

Posizione

Frazione Penna s.n.c

Zona Penna

Terranuova Bracciolini

Valdarno Aretino, Arezzo

Modello per la redazione della domanda di partecipazione

**AL COMUNE DI
TERRANUOVA BRACCIOLINI
Ufficio Protocollo
Piazza della Repubblica 16**

DOMANDA DI PARTECIPAZIONE all'asta pubblica del 29.01.2026 per la vendita in lotto unico dell'immobile ex Scuola Elementare in località Penna

Il sottoscritto _____ C.F. _____ nato a _____ il _____ residente a _____ via _____ n. _____ PEO _____ PEC _____
<i>(Nel caso in cui sia necessaria la firma di due o più persone per rappresentare validamente altro individuo o una Società/Ente di qualsiasi tipo [ad esempio legali rappresentanti con firma congiunta o procuratori con firma congiunta] o in caso di domanda congiunta, ciascuno di essi dovrà produrre la presente domanda di partecipazione)</i>

CHIEDE

di partecipare all'asta per la vendita del lotto in oggetto a nome di:

<i>(contrassegnare l'ipotesi che ricorre e compilare la pertinente dichiarazione)</i>
<i>Se la partecipazione all'asta avviene a nome di chi firma la domanda, anche congiuntamente con altri soggetti, o per persona da nominare (in caso di partecipazione congiunta senza unico procuratore, compilare la domanda per ciascun partecipante)</i>
<input type="checkbox"/> a proprio nome <input type="checkbox"/> a proprio nome congiuntamente <input type="checkbox"/> a proprio nome per persona da nominare <i>(se coniugato)</i> coniugato in regime di _____
<i>Se il firmatario della domanda rappresenta per procura persona fisica</i>
<input type="checkbox"/> a nome di _____ C.F. _____ nato/a a _____ il _____ residente a _____ via _____ n. _____ <i>(se coniugato)</i> coniugato in regime di _____ per il quale presenta domanda in forza di procura del _____ Rep. n. _____ Notaio _____
<i>Se il firmatario della domanda rappresenta Società o Enti in forza di poteri derivanti dallo statuto sociale o comunque risultanti dal Registro delle Imprese</i>
<input type="checkbox"/> a nome della Società/Ente denominato _____ con sede legale in _____ via _____ n. _____ C.F. _____ P.IVA. _____ per il/la quale presenta domanda in forza dei poteri derivanti dalla qualifica di: _____ <i>o, se il firmatario della domanda rappresenta Società o Enti in forza di procura</i> per il/la quale presenta domanda in forza di procura del _____ Rep. n. _____ Notaio _____

essendo a conoscenza delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. n. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, nonché delle conseguenze amministrative di decadenza dai benefici eventualmente conseguiti in seguito al provvedimento emanato

DICHIARA, AI SENSI DEGLI ART. 46 e 47 DEL D.P.R. 28.12.2000 N. 445, IN PROPRIO E, QUALORA RICORRA, IN NOME E PER CONTO DEGLI OFFERENTI RAPPRESENTATI

- a) di presentare l'offerta per persona da nominare, ai sensi dell'art. 1401 del Codice Civile, con riserva di nominare successivamente, ai sensi del medesimo articolo e nei termini prescritti dall'Avviso d'asta, la persona per la quale ha agito;
(depennare se non si intende presentare offerta per persona da nominare)
- b) di aver preso conoscenza e di accettare incondizionatamente le prescrizioni e le condizioni riportate nell'Avviso di vendita, inclusi l'onere di regolarizzazione catastale delle pertinenze, delle partizioni interne e l'onere di demolizione del fabbricato insistente sulla particella 624, entrambi a propria cura e spese e da soddisfare antecedentemente alla cessione dell'immobile";
- c) di aver preso conoscenza dei dati ed elementi risultanti dalla Perizia di Stima riferita al lotto in argomento e dai documenti ad essa allegati e di accettarli incondizionatamente;
- d) di aver preso conoscenza e di accettare integralmente e senza riserve la situazione di fatto e di diritto del lotto posto in vendita, come "visto e piaciuto", anche in riferimento alla regolarità catastale, ad oneri, vincoli, diritti di terzi, servitù passive e ad ogni altro elemento o circostanza suscettibile di influire sul valore dell'immobile, avendone tenuto conto nella formulazione dell'offerta, rinunciando alla facoltà eventualmente spettante di richiedere la risoluzione del contratto di vendita, la riduzione del prezzo o il risarcimento di qualsivoglia danno causato in relazione a quanto sopra;
- e) di aver preso conoscenza e di accettare che l'offerta presentata è comunque vincolante, valida ed irrevocabile per il periodo di 150 (centocinquanta) giorni successivi a quello dello svolgimento dell'asta;
- f) "di aver preso conoscenza e di accettare che con la presentazione dell'offerta cumulativa, gli offerenti assumono obbligazione solidale tra loro nei confronti del Comune di Terranuova Bracciolini";
(depennare se non si presenta offerta cumulativa, cioè in forma congiunta da più offerenti, anche a mezzo di procura ad un unico soggetto)
- g) di aver preso conoscenza e di accettare il fatto che l'aggiudicazione del lotto non produrrà alcun effetto traslativo e che esso si realizzerà solamente con la stipulazione del contratto di compravendita e comunque solo ad avvenuto ed integrale pagamento del prezzo di acquisto con le modalità precisate nell'Avviso di vendita;
- h) di aver preso conoscenza e di accettare che tutti gli oneri, costi e spese, ivi incluse imposte, tasse e spese notarili etc. relativi alla vendita del lotto saranno totalmente a carico dell'acquirente;
- i) di aver preso conoscenza e di accettare il fatto che, in caso di aggiudicazione del lotto oggetto della vendita, la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario e il mancato pagamento del prezzo comporteranno la decadenza dal diritto all'acquisto e la conseguente perdita del diritto alla ripetizione del deposito cauzionale infruttifero;
- j) di aver preso conoscenza e di accettare il fatto che la restituzione del deposito cauzionale, a seguito dell'intervenuta aggiudicazione provvisoria ad altro partecipante all'asta, non libererà l'offerente non aggiudicatario dagli obblighi assunti nei confronti del Comune di Terranuova Bracciolini con la presentazione dell'offerta, la quale continuerà comunque ad essere vincolante, valida ed irrevocabile per il periodo di 150 (centocinquanta) giorni successivi a quello dello svolgimento dell'asta, ragion per cui, ove a seguito dello scorrimento della graduatoria l'offerente sia dichiarato, entro il predetto termine di validità, nuovo aggiudicatario, egli sarà tenuto, entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento della formale comunicazione del Comune, a produrre dichiarazione di proroga della validità dell'offerta fino a 150 (centocinquanta) giorni dalla ricezione di detta comunicazione, ed a ricostituire nelle forme prescritte dall'Avviso di vendita il deposito cauzionale stabilito per il lotto, restituito a seguito dell'intervenuta aggiudicazione provvisoria ad altro offerente, pena la decadenza del diritto all'acquisto;
- k) di non essere assoggettato a liquidazione giudiziale e di non essere incorso negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali;
(depennare se tra gli offerenti non vi sono persone fisiche o procuratori)
- l) di non trovarsi in stato di inabilitazione o interdizione legale o giudiziale e di non essere incorso nel divieto di concludere contratti con Pubbliche Amministrazioni;
(depennare se tra gli offerenti non vi sono persone fisiche o procuratori)
- m) che nei propri confronti non sussistono le cause di divieto, decadenza o sospensione previste dall'art. 67 del D.Lgs. 06.09.2011 n. 159 e di non essere a conoscenza dell'esistenza di tali cause nei confronti dei soggetti indicati nell'art. 85 del medesimo Decreto;
(depennare se tra gli offerenti non vi sono persone fisiche o procuratori)
- n) di non ricadere nel divieto di cui all'art. 1471 del Codice Civile
(depennare se tra gli offerenti non vi sono persone fisiche o procuratori)
- o) che l'Impresa/Società/Ente che rappresenta non è assoggettata a liquidazione giudiziale e non è incorsa negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali;

(depenare se tra gli offerenti non vi sono persone giuridiche o Enti di qualsiasi tipo)

- p) che l'Impresa/Società/Ente che rappresenta non si trova in alcuna condizione che comporta il divieto di concludere contratti con Pubbliche Amministrazioni;
(depenare se tra gli offerenti non vi sono persone giuridiche o Enti di qualsiasi tipo)
- q) che nei propri confronti non sussistono le cause di divieto, di decadenza o di sospensione previste dall'art. 67 del D.Lgs. 06.09.2011 n. 159 e di non essere a conoscenza dell'esistenza di tali cause nei confronti dei soggetti indicati nell'art. 85 del medesimo Decreto per l'Impresa/Società/Ente che rappresenta.
(depenare se tra gli offerenti non vi sono persone giuridiche o Enti di qualsiasi tipo)
- r) che le predette dichiarazioni si intendono rese sia per proprio conto ed in riferimento alla propria situazione soggettiva che in nome e per conto del soggetto rappresentato o da nominare ed in riferimento alla situazione di quest'ultimo.
(depenare se l'offerta non è presentata in forza di procura o per persona da nominare)

Ai fini della presente proposta elegge il seguente domicilio

(solo se diverso dalla residenza / sede legale):

Località: _____ CAP _____

Via _____ n. _____

Tel. _____ Fax _____ PEC _____

INDICA

quale IBAN dell'offerente _____

(a fini restituzione della cauzione ai non aggiudicatari)

E ALLEGA

- Fotocopia di **valido documento di identità** del sottoscrittore
(di ciascun partecipante in caso di partecipazione congiunta senza unico procuratore)
- **Procura speciale** per atto notarile, in originale o copia autenticata
(solo se domanda presentata da un procuratore o, per le persone giuridiche, qualora la procura non risulti dal certificato di iscrizione al Registro delle Imprese)
- Copia, non autenticata, dell'**atto da cui risulti il conferimento dei poteri di rappresentanza** al soggetto sottoscrittore dell'offerta
(solo per soggetti non iscritti nel Registro delle Imprese)
- Copia della **ricevuta telematica di pagamento PagoPa** in favore del Comune di Terranuova Bracciolini del deposito cauzionale di € 8.550,00 (Ottomilacinquecentocinquanta/00)

Data _____

Firma

Modello per la redazione dell'offerta economica

Apporre contrassegno telematico (marca da bollo) da € 16,00

**AL COMUNE DI
TERRANUOVA BRACCIOLINI
Ufficio Protocollo
Piazza della Repubblica 16**

OFFERTA per l'acquisto in lotto unico dell'immobile ex Scuola Elementare in località Cicogna. Asta del 29.01.2026

Il sottoscritto _____	C.F. _____
nato a _____	il _____
residente a _____	via _____ n. _____
PEO _____	PEC _____
<i>(Contrassegnare l'ipotesi che ricorre, compilando i relativi campi, e lasciare in bianco i casi non pertinenti)</i>	
<input type="checkbox"/> a nome proprio	
<input type="checkbox"/> per persona da nominare	
<input type="checkbox"/> quale offerta cumulativa* o a rappresentanza plurima**	
<input type="checkbox"/> in rappresentanza dell'offerente _____	
nato a _____	il _____
residente a _____	
via _____	n. _____
C.F. _____	
in qualità di _____	
<input type="checkbox"/> in rappresentanza dell'offerente Società/Ente _____	
con sede legale in _____	
via _____	n. _____
C.F. _____	P.IVA. _____
in qualità di _____	

**(In caso di domanda congiunta e conseguente offerta cumulativa per la presentazione della quale non sia stata conferita procura ad un unico soggetto, compilare e sottoscrivere una offerta per ciascun soggetto che concorre congiuntamente)*

*** (Nel caso in cui sia necessaria la firma plurima di due o più persone per rappresentare validamente altro individuo o una Società/Ente di qualsiasi tipo [ad esempio legali rappresentanti con firma congiunta o procuratori con firma congiunta], compilare e sottoscrivere una offerta per ciascuno di essi)*

a fini dell'aggiudicazione dell'asta per la vendita dell'immobile di proprietà comunale in argomento

OFFRE/OFFRONO (depennare la voce che non ricorre) PER IL LOTTO IN OGGETTO

Euro (in cifre) _____, _____ (in lettere) _____ / _____
al netto di ogni imposta o tassa.

In fede.

Data _____ Firma _____