



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

AVVISO DI ASTA PUBBLICA

**PER LA VENDITA IN LOTTO UNICO DI UNA AREA PUBBLICA NEL CAPOLUOGO
ADIACENTE VIA GIORGIO LA PIRA**

In esecuzione della Deliberazione di Giunta comunale n. 158 del 22.05.2026 "Individuazione dei beni immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali del Comune di Terranuova Bracciolini suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione - art.58 del D.L. 112/2008 – L. 133/2008 - Modifica al Piano approvato con la Deliberazione di Consiglio comunale n.79 del 22/12/2025", della Deliberazione consiliare n. 36 del 28.05.2026 "Approvazione variazione al Piano delle valorizzazioni e alienazioni immobiliari 2026_2028" e della Determinazione dirigenziale n. 1438 del 09.06.2026 si rende noto che il giorno **Giovedì 9 luglio 2026** alle **ore 10:00** 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 di una **Area pubblica nel Capoluogo adiacente via Giorgio La Pira**.

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

Area di saturazione a carattere residenziale di forma triangolare di circa mq. 40, ubicata nel Capoluogo in fregio a via Giorgio La Pira e via Salvador Allende, identificata al Catasto terreni del Comune di Terranuova Bracciolini al **Foglio 32 Particella 304**.

Per confini, provenienza e destinazione urbanistica 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 **€ 5.500,00 (Cinquemilacinquecento/00)**.

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) stato di inabilitazione o interdizione legale o giudiziale;
- c) sussistenza delle cause di divieto, decadenza o sospensione previste dall'art. 67 del D.Lgs. 06.09.2011 n. 159;
- d) 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 resi 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 assieme 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 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 9:30 di Giovedì 9 luglio 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 09.07.2026 per vendita area pubblica adiacente via G. La Pira"***.

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 pertanto 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 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 la firma sociale sia richiesta 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 inoltre 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 nell'Avviso di vendita”;
 - 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) (se l’offerta è presentata 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 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 € **550,00 (Cinquecentocinquanta/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 il partecipante dovrà 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 area pubblica via G. La Pira”**.

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:

- i. Generalità dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale e indirizzo di posta elettronica)
- ii. Specifica se l'offerta è presentata a nome proprio, per persona da nominare, cumulativa, in rappresentanza di persona fisica o giuridica; in caso di rappresentanza di persona fisica o giuridica indicare in quale qualità e riportare le generalità della persona fisica (nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale) o i dati della persona giuridica (sede legale e codice fiscale/Partita IVA)
- iii. Prezzo offerto per il lotto, espresso in euro, in cifre e lettere, fino al secondo 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 sottoscritta da tutti i legali rappresentanti la Società/Ente offerente.

Nel caso di procura congiunta, l'offerta economica dovrà essere sottoscritta da tutti i 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, afferenti e conseguenti 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 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 **Giovedì 9 luglio 2026 alle ore 10:00** 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.

Nel 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 da parte dell'offerente o da parte di taluno degli offerenti in caso di offerta cumulativa non presentata a mezzo di procura;
- 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 offerta di identico ammontare sia presente, ovvero pur presenti non intendano migliorarla, l'aggiudicatario verrà scelto tramite pubblico sorteggio.

Della procedura esperita verrà redatto Verbale.

L'aggiudicazione provvisoria approva il Verbale d'asta, non producendo alcun effetto traslativo del bene il quale si realizzerà con la stipula del contratto di compravendita a mezzo rogito notarile, previa aggiudicazione definitiva conseguente all'effettuazione dei controlli sull'aggiudicatario normativamente previsti, ed integrale pagamento del prezzo di acquisto offerto.

La determinazione di aggiudicazione provvisoria e quella di aggiudicazione definitiva saranno comunicate all'indirizzo rilasciato dall'aggiudicatario in sede di partecipazione all'asta e pubblicate sul sito istituzionale del Comune.

Qualora non siano state presentate offerte l'asta viene 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 chiederà 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 il procuratore.

L'efficacia dell'aggiudicazione 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 e 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 o, ancora, non si presenti per la stipula del contratto, non versi il saldo del prezzo nei termini stabiliti o risulti incapace alla stipula, l'aggiudicazione sarà ritenuta nulla e l'Amministrazione comunale tratterà 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 nella sezione Iniziative, bandi e progetti extra codice e comunicato all'aggiudicatario tramite PEC o raccomandata A/R.

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 all'asta verrà restituito il deposito cauzionale, senza maturazione di interessi, entro 10 (dieci) giorni lavorativi dal provvedimento di aggiudicazione definitiva.

L'aggiudicazione 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 prima dell'atto di compravendita in unica soluzione mediante versamento presso la Tesoreria comunale 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 all'immobile oggetto della presente asta.

I soggetti interessati potranno chiedere di effettuare un sopralluogo sull'immobile 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".

15. ALLEGATI

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

Terranuova Bracciolini lì 10 giugno 2026

Il Dirigente

arch. Marco Novedrati



PERIZIA DI STIMA

AREA ADIACENTE A VIA LAPIRA E VIA S. ALLENDE

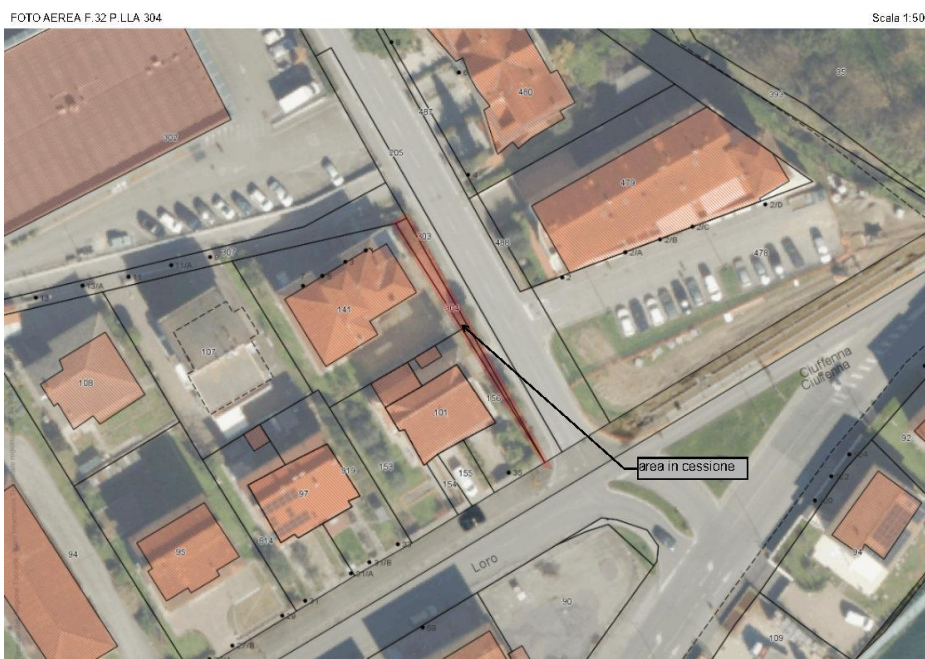
Descrizione dell'area

Trattasi di area di saturazione a carattere residenziale ubicata nel capoluogo di circa mq. 40 come si evince dalla visura catastale.

Di forma triangolare, si estende per una lunghezza di circa 45 mt. e una larghezza variabile da 0 a circa metri 1.95.

Si trova in fregio a Via La Pira e Via S. Allende e, nella sua parte terminale, è adiacente a Via Vittorio Veneto. Si tratta di un'area di risulta derivante con ogni probabilità da un errore di posizionamento della linea di confine fra i lotti edificati con le costruzioni oggi insistenti sulle p.lle 101 e 141 del Foglio 32 realizzate poco prima o in contemporanea alla nuova strada acquisita e realizzata nell'ambito dell'area PEEP del Comparto Est dello stesso Piano quale opera di urbanizzazione.

Le sue esigue dimensioni la rendono inutilizzabile per qualsivoglia finalità pubblica anche perché le strade ad essa adiacenti, risultano già dotate dei necessari marciapiedi realizzati all'interno delle opere di urbanizzazione dell'area PEEP.



Individuazione p.lle alienazione tramite catasto su ortofoto



COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI

PROVINCIA DI AREZZO

AREA SERVIZI DEL TERRITORIO

52028 TERRANUOVA
BRACCIOLINI
P.zza Repubblica, 16
Tel. 055.9194756/60/75
Fax. 055.9194735
Part. IVA 00231100512

Identificativi catastali

L'area oggetto di stima risulta catastalmente identificata al catasto terreni del Comune di Terranuova Bracciolini al Foglio 32 P.Illa 304 in forza di frazionamento in atti dal 21/02/1991 (n. 36.1/1984). Si segnala che per mero errore materiale, nel Piano delle Valorizzazioni approvato con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 79 del 22/12/2025 l'area è individuata alla p.Illa 104.



Confini:

COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI su tre lati (F. 32 p.Illa 303, Via G. La Pira, F. 32 p.Illa 307, Via S. Allende e Via Vittorio Veneto), salvo se altri;

Provenienza

L'area risulta di proprietà Comunale in forza di atto del 14/04/1978, Pubblico ufficiale CAZZAVACCA BASILIO Sede TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR) Repertorio n. 7 Sede MONTEVARCHI (AR) Registrazione Volume 148 n. 1984 registrato in data 17/05/1978 - n. 2801.1/1978 in atti dal 15/01/1991.

Destinazione Urbanistica

Nel Regolamento urbanistico vigente del comune di Terranuova Bracciolini il bene oggetto della presente stima risulta classificato per la maggior parte all'interno della sottozona B2 – definita come Zona di saturazione normata dall'art. 22 delle NTA del RU vigente e, in minima parte nella zona di "verde di rispetto stradale e fluviale" normato dall'art. 75 delle richiamate NTA



COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI

PROVINCIA DI AREZZO

AREA SERVIZI DEL TERRITORIO

52028 TERRANUOVA
BRACCIOLINI
P.zza Repubblica, 16
Tel. 055.9194756/60/75
Fax. 055.9194735
Part. IVA 00231100512

Si riportano di seguito le norme per le varie sottozone di interesse:

Art.22 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;*
- - *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.*



COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI

PROVINCIA DI AREZZO

AREA SERVIZI DEL TERRITORIO

52028 TERRANUOVA
BRACCIOLINI
P.zza Repubblica, 16
Tel. 055.9194756/60/75
Fax. 055.9194735
Part. IVA 00231100512

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.

Indici e parametri edilizi

<i>Distanza dalle strade</i>	<i>Gli ampliamenti non potranno comportare modifica degli allineamenti stradali precostituiti fatte salve le disposizioni in materia di edilizia antisismica</i>
<i>Altezza massima</i>	<i>Gli interventi ammessi non potranno comportare incremento dell'altezza massima degli edifici salvo che per gli edifici di altezza inferiore ai 7,50 mt che potranno essere ampliati e/o sopraelevati sino a raggiungere tale limite.</i>
<i>Distanza minima dai confini</i>	<i>Mt.5,00. E' possibile la costruzione a distanza inferiore a mt. 5,00 previo accordo tra i confinanti, nel rispetto delle norme del Codice Civile e di quelle relative della distanza tra pareti antistanti.</i>
<i>Rapporto occupazione sottosuolo</i>	<i>Non superiore alla superficie coperta SC</i>

Art.75 VERDE DI RISPETTO STRADALE E FLUVIALE (*09)

Sono le aree, pubbliche o private, identificate con apposita retinatura nelle tavole del R.U, "di pertinenza":

- di strade che svolgono un ruolo importante di valorizzazione del decoro urbano delle stesse.
- del reticolo dei fiumi, dei torrenti e dei canali che assume, insieme al sistema idrografico, una funzione di connessione tra le diverse parti del territorio.

Ambito Stradale

Per il verde di arredo stradale è prescritta la realizzazione di filari alberati in modo da consentire l'abbattimento degli impatti di tipo atmosferico, acustico e visivo, dovuti al traffico veicolare. In queste aree è sempre consentita la realizzazione di ampliamenti della viabilità esistente, di nuove strade ed opere ad esse correlate, di corsie di servizio, aree di parcheggio pubblico, parcheggi a raso e di percorsi pedonali e ciclabili. Le aree indicate come verde di arredo stradale sono considerate "fasce di rispetto" della maglia stradale e pertanto sono inedificabili per qualsiasi tipo di costruzione, salvo quanto prescritto al comma precedente.

Ambito Fluviale

Per il verde fluviale è prescritta la rinaturalizzazione delle sponde con opere volte a mantenere e ripristinare la vegetazione ripariale originaria e a migliorarne le caratteristiche vegetazionali. In tali aree è ammessa la realizzazione di percorsi per lo svago ed il tempo libero (pedonali e ciclabili).

Le aree indicate come verde fluviale sono considerate "fasce di rispetto" del sistema idrografico e pertanto sono inedificabili per qualsiasi tipo di costruzione.

Le aree di cui al presente articolo sono assimilabili a zone "E" per quanto riguarda la loro possibile utilizzazione al fine del raggiungimento delle superfici aziendali.

Negli edifici esistenti all'interno di tali ambiti sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro;
- ristrutturazione edilizia con esclusione delle addizioni funzionali, dei mutamenti di destinazione d'uso e di incremento delle unità immobiliari;



COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI

PROVINCIA DI AREZZO

AREA SERVIZI DEL TERRITORIO

52028 TERRANUOVA
BRACCIOLINI
P.zza Repubblica, 16
Tel. 055.9194756/60/75
Fax. 055.9194735
Part. IVA 00231100512

- sostituzione edilizia nei limiti eventualmente consentiti dalla contigua sottozona agricola, purché la ricostruzione venga eseguita nelle immediate vicinanze ma al di fuori dell'area classificata come verde di rispetto.

Criteri di stima e determinazione del valore

Per le particolari caratteristiche dell'area sopra descritta, per le sue esigue dimensioni e ubicazione, si ritiene che la stessa possa essere valutata solo quale area destinata al possibile incremento della superficie dei resedi degli edifici limitrofi e pertanto, in coerenza con i criteri di stima dell'OMI, si propone la seguente valutazione:

- Trattasi di *Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare* e come tali vengono conteggiate con una superficie ragguagliata pari al 10% di quella dell'unità principale fino all'occorrenza della stessa, mentre la parte eventualmente eccedente viene considerata al 2%. Nel caso in specie si rientra nel primo caso.
- Il valore unitario a mq desunto dai valori OMI per abitazioni civili di tipo normale varia ad oggi fra i 1.200,00 e i 1.550,00 euro a mq come si evince dalla tabella sotto riportata.

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: AREZZO

Comune: TERRANUOVA BRACCIOLINI

Fascia/area: Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE

Codice di zona: B1

Microzona catastale: n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Comprendenti (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq e mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1550	L	4	5,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1200	L	3,5	4,7	L
Box	NORMALE	800	1100	L	3,9	5,7	L
Ville e Villini	NORMALE	1450	1850	L	4,4	5,8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autostar/box non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio di N.C. è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
 - Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitore

- Risulta pertanto che, utilizzando un valore medio per unità di superficie (1.375 euro/mq) il valore dell'area in esame risulta pari a:
 - 40 mq. x 0,10 (coeff. di ragguaglio) x 1.375,00 = € 5.500,00

Per quanto sopra si ritiene quindi compatibile con il bene in oggetto un valore pari a € 5.500,00.

Terranuova Bracciolini, 1/6/2026

Il Dirigente Area Servizi al Territorio
Arch. Marco Novedratsi

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 09.07.2026 per la vendita in lotto unico di area pubblica adiacente via La Pira

Il sottoscritto _____	C.F. _____
nato a _____	il _____
residente a _____	via _____ n. _____
PEO _____	PEC _____

(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)

CHIEDE

di partecipare all'asta per la vendita dell'area in oggetto:

<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 _____ dei beni
<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: _____ o,
<i>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 _____

ed 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 di vendita, 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;
- 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 di persone fisiche o giuridiche)
- 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 di persone fisiche o giuridiche)

- 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;
(depenare se tra gli offerenti non vi sono persone fisiche o procuratori di persone fisiche o giuridiche)
- n) di non ricadere nel divieto di cui all'art. 1471 del Codice Civile
(depenare se tra gli offerenti non vi sono persone fisiche o procuratori di persone fisiche o giuridiche)
- 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 richiesta 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 € 550,00 (Cinquecentocinquanta/00)

Data _____

Firma _____

Modello per la redazione dell'offerta economica

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

OFFERTA per l'acquisto in lotto unico di area pubblica adiacente via La Pira. Asta del 09.07.2026

Il sottoscritto _____ C.F. _____
nato a _____ il _____
residente a _____ via _____ n. _____
PEO _____ PEC _____
(Contrassegnare l'ipotesi che ricorre, compilando i relativi campi, e lasciare in bianco i casi non pertinenti)

a nome proprio

per persona da nominare

quale offerta cumulativa* o a rappresentanza plurima**

in rappresentanza dell'offerente persona fisica _____ nato a _____
_____ il _____ residente a _____
via _____ n. _____ C.F. _____
in qualità di _____

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 _____