



COMUNE DI NOCERA UMBRA

Area Servizi Tecnici

Comune di Nocera Umbra (PG)

Piazza Caprera, 5 - 06025 Nocera Umbra (PG)

PEC: comune.noceraumbra@postacert.umbria.it

P.iva: 00417870540

AVVISO PUBBLICO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA ALL'ALIENAZIONE DI PORZIONE RESIDUA DI BENE IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN FRAZIONE PONTE PARRANO (CATASTO TERRENI FOGLIO 69, PART. 544)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

- **Visto** il vigente Regolamento comunale per l'alienazione dei beni immobili;
- **Vista** la Deliberazione di Consiglio Comunale **n. 44 del 20/12/2025**, con la quale sono stati approvati i criteri e i dettagli operativi per la determinazione del prezzo di cessione dei beni immobili comunali;
- **Vista** la relazione tecnico-estimativa (Perizia di Stima) redatta in data **02/09/2026** dal Tecnico dell'Area Servizi Tecnici, **Geom. Davide Frate**, con la quale è stato determinato il valore di mercato del compendio immobiliare di seguito identificato;
- **Ritenuto** di dover avviare un'indagine di mercato al fine di verificare l'esistenza di soggetti interessati all'acquisto del suddetto compendio, nel rispetto dei principi di trasparenza, adeguata pubblicità e parità di trattamento;

RENDE NOTO

Che il Comune di Nocera Umbra intende ricevere manifestazioni di interesse per l'acquisto di un compendio immobiliare (terreni) di proprietà comunale, costituito da un **Lotto Unico**, sito nella frazione di **Ponte Parrano**, censito al Catasto Terreni al **Foglio di mappa n. 69** porzione della **particella 544**.

1. QUADRO TECNICO E URBANISTICO DEL LOTTO UNICO

Il bene viene alienato nello **stato di fatto e di diritto** in cui si trova, intendendosi libero da censi, livelli, usi civici, diritti parziali di godimento a favore di terzi, ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli.

In base alla perizia tecnica d'ufficio, l'area presenta le seguenti specificità di cui l'acquirente dovrà tenere tassativamente conto:

- a) **Destinazione Urbanistica:** Zona B3 del PRG vigente – *"Tessuti consolidati dei nuclei sparsi a densità medio-bassa"* (Art. 94 R.U. n. 2/2015).
- b) **Inedificabilità Autonoma:** A causa della conformazione geometrica (forma rettangolare allungata di circa 40x10 metri) e dei confini con proprietà private e pubbliche, l'applicazione delle distanze minime di legge (D.M. 1444/1968 e D.P.R. 380/2001) azzerà lo spazio utile edificabile. **Il lotto risulta pertanto autonomamente inedificabile** e privo di autonoma capacità di sfruttamento volumetrico, configurandosi come reliquato utile prevalentemente per l'incremento di pertinenze di fondi confinanti o accorpamento volumetrico.
- c) **Vincoli:** Assenza di vincoli ostativi assoluti. Presenza di Vincolo Territoriale PTCP - Aree di Studio (D.P.G.R. 61/98) per monitoraggio geologico e sismico post-terremoto 1997 (necessità di indagini geognostiche per future trasformazioni) e Vincolo Paesaggistico - Unità di Paesaggio (Codice UA: 27).
- d) **Strutture da rimuovere:** Sul terreno sono presenti due strutture temporanee precarie risalenti all'emergenza sismica del 1997. Il loro **smantellamento, rimozione e smaltimento a norma di legge saranno a totale cura e spese esclusive del soggetto acquirente**, con esonero di ogni onere in capo al Comune.
- e) **Frazionamento:** La porzione di particella occupata dalla sede stradale pubblica (accesso alle case popolari) resta di proprietà comunale. Le spese tecniche e catastali per la procedura di **frazionamento geometrico saranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario**.

2. VALORE A BASE D'ASTA DELLA CESSIONE

Il valore venale complessivo del lotto di 420,00 mq, stimato dall'Area Servizi Tecnici mediante applicazione delle riduzioni correttive per inedificabilità autonoma e interclusione (- 40% sul valore parametrico base di € 34,10/mq), è fissato in:

- **Prezzo base d'asta: € 8.593,20** (*diconsi euro ottomilacinquecentonovantatré/20*).

Le offerte economiche inferiori al prezzo base d'asta non saranno prese in considerazione.

Nota: Il prezzo sopra indicato costituisce il valore del suolo nudo. Restano a totale ed esclusivo carico della ditta aggiudicataria le spese tecniche per progettazioni urbanistiche e catastali, i frazionamenti, le spese di rogito notarile e la quota proporzionale relativa alle opere di urbanizzazione primaria.

3. FINALITÀ DELL'AVVISO

Il presente avviso ha scopo esclusivamente **esplorativo** e di indagine di mercato. Non costituisce proposta contrattuale, non vincola in alcun modo il Comune di Nocera Umbra e non avvia una procedura di gara formale. Il Comune si riserva la facoltà di sospendere, modificare o annullare la procedura in qualsiasi momento, senza che i soggetti richiedenti possano vantare alcuna pretesa, diritto o indennizzo.

4. SOGGETTI AMMESSI

Possono presentare manifestazione di interesse le persone fisiche, le persone giuridiche, le ditte individuali e le associazioni che non si trovino in condizioni di incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi della normativa vigente.

5. MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

I soggetti interessati dovranno far pervenire la propria manifestazione d'interesse, redatta utilizzando il modello "Allegato 1" al presente avviso, entro e non oltre le **ore 12:00 del giorno 29/09/2026**

La trasmissione potrà avvenire con una delle seguenti modalità:

- A) **Via PEC (Posta Elettronica Certificata)** all'indirizzo istituzionale del Comune: comune.noceraumbra@postacert.umbria.it indicando nell'oggetto *"Manifestazione di interesse alienazione terreni Nocera Scalo - Vocabolo Il Laghetto"*.
- B) **Consegna a mano** direttamente presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Nocera Umbra, in busta chiusa recante la medesima dicitura.

6. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali forniti dai partecipanti saranno trattati nel rispetto del Regolamento UE 2016/679 (GDPR) e del D.Lgs. 196/2003, esclusivamente per le finalità legate alla presente procedura.

Nocera Umbra, lì 14/09/2026

Il Responsabile del Servizio

Geom. Gianluca Fratini