



# COMUNE di CERRETO di SPOLETO

Provincia di Perugia

**S.U.A.P.E.**

*Sportello Unico per le Attività Produttive e per l'attività Edilizia*

## AVVISO DI VENDITA

**CON PROCEDURA NEGOZIATA MEDIANTE GARA UFFICIOSA PER L'ALIENAZIONE DI UN IMMOBILE RESIDENZIALE SITO IN**

**LOCALITA' ROCCHETTA DENOMINATO "EX SCUOLE"**

**DISTINTO AL CATASTO AL FOGLIO N. 60 PARTICELLA N. 902**

In esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 04 del 26/10/2021 avente ad oggetto: "Piano 2021 delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari", che prevede l'alienazione dell'immobile in oggetto e, vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 103 del 01/08/2022 avente ad oggetto "Approvazione perizia estimativa per l'alienazione dell'immobile residenziale "ex scuole" in località Rocchetta", il Comune di Cerreto di Spoleto intende alienare tale immobile meglio descritto al successivo articolo 1.

A tal fine il sottoscritto Responsabile del l'Area Tecnica comunale

### RENDE NOTO

che è indetta, ai sensi dell'art.6 del "Regolamento comunale per la vendita dei beni immobili", approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 13/03/2015, la vendita con procedura aperta per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta indicato nel presente Avviso, per la vendita al miglior offerente dell'immobile descritto al punto successivo.

#### ART. 1 – CONDIZIONI GENERALI

##### ART. 1.1 - Descrizione degli immobili

La dettagliata descrizione del complesso immobiliare posto in vendita, è contenuta nella Relazione di Stima del 01/07/2022 redatta dal responsabile tecnico del Comune ed è posta in visione dei potenziali acquirenti previa prenotazione con l'ufficio tecnico comunale.

Appresso si riporta una descrizione sommaria.

##### a) Edificio in muratura:

Immobile a destinazione residenziale di proprietà e disponibilità esclusive del Comune di Cerreto di Spoleto sito in località Rocchetta composto da due unità immobiliari identificate al catasto fabbricati del Comune di Cerreto di Spoleto, come appresso:

Foglio	Particella	Sub.	Proprietà catastale	categoria	vani	Rendita
60	902	1	Comune di Cerreto di Spoleto	A/3	3,5	€ 162,68
60	902	2	Comune di Cerreto di Spoleto	A/3	5,5	€ 255,65

P.zza Pontano, 18 - 06041 CERRETO DI SPOLETO (PG)

Tel. 0743 - 91231 - Fax 0743 - 91412 - P.IVA 00452290547

mail: [tecnica@comune.cerretodispoleto.pg.it](mailto:tecnica@comune.cerretodispoleto.pg.it) - P.E.C.: [comune.cerretodispoleto@postacert.umbria.it](mailto:comune.cerretodispoleto@postacert.umbria.it)

L'unità immobiliare n. 1, contraddistinta con il subalterno n. 1, ha una superficie utile coperta (s.u.c.) pari a mq 31,17 ed è attualmente occupata con contratto di locazione che scade il 19/10/2025. Il detentore non è in possesso del diritto di prelazione ed il contratto di locazione sarà portato a naturale scadenza.

Tale unità immobiliare: non è in possesso dell'Attestato di Agibilità, non è in possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica, è regolarmente accatastata.

L'unità immobiliare n. 2, contraddistinta con il subalterno n. 2, ha una superficie utile coperta (s.u.c.) pari a mq 70,72 ed è libera da contratti di locazione.

Tale unità immobiliare: non è in possesso dell'Attestato di Agibilità, non è in possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica, è regolarmente accatastata.

#### **b) Terreno di pertinenza:**

Annesso e di pertinenza all'immobile sopra descritto è posto in vendita il terreno di mq 1.095,00 contraddistinto al catasto terreni del Comune di Cerreto di Spoleto, come appresso:

- foglio n. 60 particella n. 129 di mq 350,00
- foglio n. 60 particella n. 130 di mq 745,00

La proprietà di tale terreno è stata acquisita dal Comune di Cerreto di Spoleto con il possesso "*ad usucapionem*" ma, mancando della intestazione catastale, sarà cura dell'acquirente (ove da questi ritenuto opportuno) provvedere all'accertamento giudiziale dell'intervenuto acquisto del medesimo a titolo di usucapione a proprie cure e spese.

#### **ART. 1.2 - Soggetti ammessi a partecipare alla gara**

Sono ammessi a presentare offerte per l'acquisizione dei beni indifferentemente persone giuridiche, purché non in stato di fallimento o sottoposte ad altra procedura concorsuale, ovvero persone fisiche, purché in pieno godimento dei diritti civili.

#### **ART. 1.3 – Condizioni di vendita**

I beni immobili sopra descritti vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente con tutti i diritti ed oneri che ne derivano, usi, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, che abbiano ragione di esistere. Eventuali diritti di terzi dovranno essere fatti salvi. La vendita viene fatta a corpo e non a misura, cosicché nessuna contestazione o riserva potrà essere avanzata dai partecipanti alla gara su eventuali differenze tra l'effettiva consistenza dei beni rispetto a quella ricavabile dalla documentazione catastale o da quella relativa al presente avviso.

E' ammessa l'offerta che contempri sia l'acquisto della singola unità immobiliare sia dell'intero complesso immobiliare.

#### **ART. 1.4 – Prezzo a base d'asta**

Il prezzo netto a base d'asta per il 100% della proprietà è pari a € 58.000,00 come appresso distinto:

- unità immobiliare 1 (subalterno n. 1): € 15.000,00
- unità immobiliare 2 (subalterno n. 2): € 43.000,00

## ART. 1.5 – Cauzione provvisoria

Per l'ammissione alla gara i concorrenti dovranno costituire un deposito cauzionale provvisorio infruttifero pari al 10% della base d'asta così distinta:

- € 5.800,00 per l'offerta che contemplici l'interno complesso immobiliare;
- € 1.500,00 per l'offerta che contemplici l'acquisto della u.i. n. 1;
- € 4.300,00 per l'offerta che contemplici l'acquisto della u.i. n. 2;

Tale cauzione potrà essere costituita mediante:

1. versamento dell'importo in favore del Comune di Cerreto di Spoleto tramite la procedura **PagoPa** al seguente link:

<https://cerretodispoleto.comune.pluginpay.it/Integrazioni/AvvisoSpontaneoPAAnonimo> con la seguente causale ***“Deposito cauzionale per l'alienazione dell'immobile sito in Rocchetta – Foglio 60 particella 902”***,

2. fideiussione bancaria o polizza assicurativa di pari importo a quello sopra citato. Questa dovrà riportare la causale ***“Deposito cauzionale per l'alienazione dell'immobile sito in Rocchetta – Foglio 60 particella 902”*** e contenere la seguente dicitura: ***“La presente polizza fideiussoria sarà valida e operante fino alla sottoscrizione del rogito o, nel caso di non aggiudicazione della gara, fino al momento della restituzione della stessa”***.

Il deposito cauzionale dell'aggiudicatario, qualora versato in numerario, costituirà, oltre che l'anticipo sul prezzo dovuto per l'acquisto, anche caparra confirmatoria e, di conseguenza, sarà incamerato qualora l'aggiudicatario medesimo non addivenga, nei tempi e con le modalità stabilite dal Comune, alla stipulazione dell'atto di vendita, fatti salvi i maggiori danni.

Nel caso in cui l'aggiudicatario abbia prestato garanzia con fideiussione bancaria o assicurativa, la stessa sarà svincolata solo dopo la stipula dell'atto di vendita; sarà invece escussa dal Comune nel caso in cui l'aggiudicatario non addivenga alla stipula dell'atto di vendita nei tempi e nei modi stabiliti dal Comune stesso.

I depositi cauzionali versati dagli altri soggetti non aggiudicatari, così come le eventuali fideiussioni, saranno restituiti ai concorrenti o svincolate entro quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva.

La fideiussione bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 385/1993, dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta del Comune.

## ART. 1.6 – Rogito di compravendita

La stipula dell'atto di compravendita dovrà avvenire entro e non oltre 90 gg dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione definitiva.

Stante la peculiarità della presente compravendita, si specifica che l'atto sarà rogitato dal Notaio già individuato dal Comune di Cerreto di Spoleto e il relativo onorario per la prestazione professionale sarà a carico dell'acquirente.

Oltre agli importi sopra specificati, sono a carico dell'acquirente tutte le spese annesse e connesse.

Qualora l'aggiudicatario, per causa a lui imputabile, non addivenga alla stipula nei tempi previsti dal presente avviso, o non presenti la documentazione richiesta, l'Amministrazione ha facoltà di

pronunciare la decadenza dell'aggiudicazione, provvedendo conseguentemente ad incassare la cauzione a titolo di indennizzo, salvo comunque il diritto al risarcimento del maggior danno.

#### **ART. 1.7 – Pagamento del prezzo offerto**

Il pagamento da parte dell'aggiudicatario del prezzo di acquisto del bene dovrà avvenire entro la data fissata per la stipula dell'atto notarile o al momento della stipulazione dell'atto di compravendita.

#### **ART. 1.8 – Revoca, modifica e proroga della gara**

Il Comune si riserva inoltre, per motivate ragioni di pubblica utilità, di modificare e/o revocare, in tutto o in parte, il presente avviso, nonché la facoltà insindacabile, in qualsiasi momento e comunque fino alla stipula del rogito, di non procedere alla vendita per intervenuti motivi di pubblica utilità, senza che nulla sia dovuto all'aggiudicatario, salvo la restituzione senza interessi di quanto versato a titolo di anticipo e di deposito cauzionale.

### **ART. 2 – MODALITA' DI GARA**

#### **ART. 2.1 – Modalità di alienazione**

La vendita di detti immobili avverrà mediante svolgimento di "procedura negoziata mediante gara ufficiosa, ai sensi dell'art. 11 del Regolamento comunale per la alienazione dei beni immobili comunali per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta indicato nel precedente art. 1.4.

L'aggiudicazione sarà dichiarata a favore di colui che avrà formulato l'offerta più alta e il cui prezzo sia superiore o almeno pari a quello fissato nel presente avviso.

In caso di parità di offerta si procederà all'aggiudicazione mediante estrazione a sorte.

Le offerte inferiori al prezzo base d'asta saranno considerate nulle.

L'Amministrazione provvederà ad aggiudicazione anche nel caso in cui fosse pervenuta una sola offerta valida.

#### **ART. 2.2 – Modalità di presentazione della domanda di partecipazione**

La domanda di partecipazione dovrà essere contenuta in una busta chiusa.

Sull'esterno della busta dovrà essere riportato il soggetto che la presenta con relativo indirizzo e la seguente dicitura:

- ***"OFFERTA PER L'ACQUISTO DELL'IMMOBILE SITO IN LOCALITA' ROCCHETTA – FOGLIO N. 60 PARTICELLA N. 902"***

La busta contenente l'offerta dovrà pervenire presso il protocollo del Comune di Cerreto di Spoleto entro le **ore 13:00 del giorno 03/09/2022**

Il recapito della busta, che è ad esclusivo carico e rischio dell'interessato, può avvenire via posta, corriere o mediante consegna a mano.

Si precisa che farà fede unicamente la data di acquisizione al protocollo comunale.

La busta inviata dovrà contenere:

1. domanda di partecipazione compilando il modello allegato 1) al presente avviso sottoscritta con firma leggibile e per esteso. Alla domanda andrà allegata copia fronte – retro di documento di identità in corso di validità del dichiarante; in caso di sottoscrizione da parte di un procuratore speciale lo stesso dovrà dichiarare tale qualità nonché gli estremi dell’atto di conferimento della procura speciale che dovrà essere anteriore alla data della presentazione dell’offerta e redatto per atto pubblico o per scrittura privata autenticata;
2. quietanza in originale comprovante l’effettivo deposito cauzionale presso la tesoreria del Comune, o originale della fideiussione bancaria o della polizza assicurativa;
3. l’offerta economica completa di tutti gli elementi di cui all’allegato 2) sottoscritta dallo stesso soggetto che sottoscrive l’istanza di richiesta di partecipazione alla gara. L’offerta deve essere formulata sia in cifre che in lettere e in caso di discordanza sarà ritenuta valida quella più conveniente per l’Ente.

### **ART. 2.3 – Aggiudicazione**

L’apertura delle offerte pervenute nei termini è fatta da un’apposita commissione composta a sensi dell’art. 8 del Regolamento comunale. Il presidente, alla presenza degli altri commissari, procederà alla verifica della documentazione presentata e a confrontare le offerte pervenute. Al termine dell’esame delle offerte pervenute il Presidente dichiarerà la graduatoria provvisoria.

## **ART. 3 – INFORMAZIONI FINALI**

### **ART. 3.1 – Avvertenze generali**

L’aggiudicazione provvisoria è sottoposta alla condizione sospensiva dell’atto di aggiudicazione definitiva, pertanto mentre il soggetto aggiudicatario resta immediatamente impegnato, il Comune diverrà obbligato a sua volta solo al momento dell’aggiudicazione definitiva, fatto salvo quanto previsto dal precedente art. 1.8. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile di acquisto. Esse non vincolano l’Amministrazione se non dopo l’aggiudicazione definitiva, fatto comunque salvo quanto previsto dall’art. 1.8, mentre rimangono vincolanti per l’Offerente per centottanta giorni successivi al giorno fissato per l’asta. Qualora il concorrente appartenga ad uno stato extra comunitario e non si trovi nella situazione di poter comprovare stati, fatti e qualità personali con dichiarazioni, in quanto non certificabili da enti pubblici italiani, dovrà presentare certificazioni o dichiarazione equipollente.

### **ART. 3.2 – Informazioni sulla gara**

I documenti della gara sono disponibili sul sito del Comune di Cerreto di Spoleto e presso l’ufficio tecnico comunale.

Il Responsabile del procedimento è il Geom. Pietro Forti .

Ai sensi del GDPR Regolamento UE 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i. si informa che:

- *le finalità cui sono destinati i dati raccolti ineriscono agli adempimenti previsti per le procedure di gara;*
- *le modalità di trattamento ineriscono a strumenti sia manuali che informatici;*
- *il conferimento dei dati ha natura facoltativa e si configura più esattamente come onere, nel senso che il concorrente, se intende partecipare alla gara deve fornire i dati richiesti all’amministrazione, pena l’esclusione dalla gara;*

- i dati saranno comunicati ad altri uffici comunali interessati al procedimento, nonché ad altri soggetti pubblici o privati nei soli casi previsti a norma di legge o dal regolamento;
- il soggetto attivo della raccolta e trattamento dati richiesti è il Comune di Cerreto di Spoleto

Cerreto di Spoleto, 04/08/2022

Responsabile del Procedimento  
Geom. Pietro Forti


#### ALLEGATI

1. Relazione di stima in data 01/07/2022
2. Modulistica per istanza di partecipazione
3. Modulistica per presentazione dell'offerta economica



# COMUNE DI CERRETO DI SPOLETO

S.U.A.P.E.

---

***Piano 2021 e 2022***

***delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari***

*(art. 58 D.L. 25/06/2008 n. 112 convertito in L. 06/08/2008 n. 133 e s.m.i.)*

**Relazione di stima**

**finalizzata alla determinazione del  
più probabile valore di mercato dell'immobile**

**"Ex scuole" di Rocchetta**

**Foglio n. 60 Particella n. 902 sub. 1 e 2**

*Cerreto di Spoleto, 01/07/2022*

IL TECNICO COMUNALE  
Geom. Pietro Forti



## PREMESSE GENERALI

Il Comune di Cerreto di Spoleto, con delibera di Consiglio Comunale nr. 04 del 26/10/2021, ha inserito il complesso immobiliare sopra descritto nel "**Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari – Piano 2021**" con l'intento, tra l'altro, di addivenire alla vendita dello stabile comunale ubicato in località Rocchetta distinto al Catasto al foglio n. 60 particella n. 902.

Ai sensi dell'art. 58 del D.Lgs. n.112 del 25/06/2008 convertito in legge n.133 del 06/08/2008 e s.m.i., l'inserimento dell'immobile suddetto nel Piano e l'approvazione da parte del Consiglio Comunale ne determina:

- *La classificazione come patrimonio disponibile fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale;*
- *La destinazione urbanistica e l'eventuale variante allo strumento urbanistico qualora esso sia in contrasto con la attuale destinazione di zona; Con riferimento alle varianti urbanistiche, il comma 2 dell'art. 58 specifica: Le Regioni, entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, disciplinano l'eventuale equivalenza della deliberazione del consiglio comunale di approvazione quale variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, anche disciplinando le procedure semplificate per la relativa approvazione. Le Regioni, nell'ambito della predetta normativa approvano procedure di copianificazione per l'eventuale verifica di conformità agli strumenti di pianificazione sovraordinata, al fine di concludere il procedimento entro il termine perentorio di 90 giorni dalla deliberazione comunale. Trascorsi i predetti 60 giorni, si applica il comma 2 dell'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Le varianti urbanistiche di cui al presente comma, qualora rientrino nelle previsioni di cui al comma 3 e all'articolo 3 della direttiva 2001/42/CE e del comma 4 dell'articolo 7 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. non sono soggette a valutazione ambientale strategica.*
- *Previa pubblicazione dell'elenco mediante le forme previste da ciascun Ente, l'effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del C.C. nonché gli effetti sostitutivi della iscrizione del bene in catasto.*

L'AVVISO, contenente l'elenco dei beni inseriti nel Piano, è stato emesso in data 06/05/2021 ed è stato pubblicato all'albo pretorio comunale e nel sito internet del Comune sezione "Amministrazione trasparente", per almeno 20 giorni, inoltre, è stato affisso nel territorio comunale.

A seguito della suddetta pubblicazione, non sono pervenuti ricorsi o opposizioni.

Il suddetto Piano è stato confermato e aggiornato con il nel "**Piano 2022 delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari**" approvato con Delibera di C.C. n. 22 del 25/05/2022.



## STATO PATRIMONIALE DEL BENE DA ALIENARE

### A) Edificio in muratura:

L'immobile oggetto di alienazione è individuato come appresso:

Foglio	Particella	Sub.	Proprietà catastale	categoria	vani	Rendita
60	902	1	Comune di Cerreto di Spoleto	A/3	3,5	€ 162,68
60	902	2	Comune di Cerreto di Spoleto	A/3	5,5	€ 255,65

L'immobile, costruito agli inizi degli anni 1960 per essere destinato ad Edificio Scolastico, da oltre 20 anni, viene utilizzato con destinazione abitativa in regime di locazione.

E' composto da due unità immobiliari di cui:

- l'unità immobiliare di cui al sub. 1, è affittata in esecuzione del contratto rep. 2015 del 19/10/2013 sottoscritto con il sig. Rizza Emanuele (deceduto nel 2021), contratto che è in corso di validità per il principio del "tacito rinnovo".
- l'unità immobiliare di cui al sub. 2, è sfitta;

L'immobile in oggetto, particella n. 902 ex 355, è stato sempre di proprietà del Comune di Cerreto di Spoleto.

### B) Terreno di pertinenza:

Annesso all'immobile di proprietà comunale suddetto, vi è il terreno di pertinenza distinto al catasto come segue:

Foglio	Particella	mq
60	129	350,00

#### Proprietà catastale

- 1 RITALDI Adele;FU BENEDETTO Comproprietario
- 2 RITALDI Angelina;FU BENEDETTO Comproprietario
- 3 RITALDI Annunziata;FU BENEDETTO Comproprietario
- 4 RITALDI Antonio;FU BENEDETTO Comproprietario
- 5 RITALDI Elio;FU BENEDETTO Comproprietario
- 6 RITALDI Giuseppe;FU BENEDETTO Comproprietario
- 7 RITALDI Marco;FU BENEDETTO Comproprietario
- 8 RITALDI Maria;FU BENEDETTO Comproprietario
- 9 RITALDI Mario;FU BENEDETTO

Foglio	Particella	mq
60	130	745,00

**Proprietà catastale**

- 1 FARINELLI Anna Maria nata a ROMA il 21/10/1935 FRNNMR35R61H501O\* (1) Proprieta` per 28/4200
- 2 FARINELLI Edda nata a ROMA il 08/08/1938 FRNDDE38M48H501K (1) Proprieta` per 28/4200
- 3 FARINELLI Gabriella nata a ROMA il 23/06/1942 FRNGRL42H63H501G\* (1) Proprieta` per 28/4200
- 4 FARINELLI Luciana nata a ROMA il 02/06/1930 FRNLCN30H42H501C\* (1) Proprieta` per 28/4200
- 5 FARINELLI Rossana nata a ROMA il 12/12/1931 FRNRSN31T52H501O\* (1) Proprieta` per 28/4200
- 6 FARINELLI Sante nato a ROMA il 04/03/1948 FRNSNT48C04H501C\* (1) Proprieta` per 28/4200
- 7 FERRANTINI Angela;MARIA FU ANGELO Usufruttuario parziale
- 8 GESMINI Natalina nata a RIETI il 24/12/1921 Usufruttuario parziale
- 9 LUVERA` Alessandro nato a ROMA il 30/04/1968 LVRLSN68D30H501T\* (1) Proprieta` per 28/2100
- 10 LUVERA` Bruno nato a ROMA il 18/04/1960 LVRBRN60D18H501N\* (1) Proprieta` per 28/2100
- 11 LUVERA` Cinzia nata a ROMA il 03/10/1961 LVRCNZ61R43H501F\* (1) Proprieta` per 28/2100
- 12 MARIANI Alessandro nato a ROMA il 31/01/1904 MRNLSN04A31H501Q\* Usufruttuario parziale
- 13 MARIANI Franca nata a ROMA il 30/05/1932 MRNFNC32E70H501Y\* (1) Proprieta` per 14/700
- 14 MARIANI Mario nato a ROMA il 02/04/1930 MRNMRA30D02H501K\* (1) Proprieta` per 14/700
- 15 MARINI Augusto nato a ROMA il 19/06/1949 MRNGST49H19H501N\* (1) Proprieta` per 28/700
- 16 MARINI Lorenzo nato a ROMA il 27/01/1938 (1) Proprieta` per 28/700
- 17 MARIOTTI Emilia nata a PESARO il 15/07/1903 Usufruttuario parziale
- 18 MORLA Maria;FU ENRICO Usufruttuario parziale
- 19 PLACIDI Anna nata a ROMA il 21/06/1919 PLCNNA19H61H501A\* (1) Proprieta` per 28/700
- 20 PLACIDI Belinda nata a CERRETO DI SPOLETO il 13/08/1916 PLCBND16M53C527J\* (1) Proprieta` per 20/700
- 21 PLACIDI Caterina nata a CERRETO DI SPOLETO il 29/03/1925 PLCCRN25C69C527O\* (1) Proprieta` per 20/700
- 22 PLACIDI Eliseo nato a ROMA il 14/06/1955 PLCLSE55H14H501H\* (1) Proprieta` per 7/700
- 23 PLACIDI Elvira nata a CERRETO DI SPOLETO il 15/04/1923 PLCLVR23D55C527U\* (1) Proprieta` per 20/700
- 24 PLACIDI Ezio nato a ROMA il 04/09/1917 PLCZEI17P04H501W\* (1) Proprieta` per 28/700
- 25 PLACIDI Filippo nato a ROMA il 12/08/1913 PLCFPP13M12H501L\* (1) Proprieta` per 28/700
- 26 PLACIDI Gino nato a CERRETO DI SPOLETO il 19/02/1927 PLCGNI27B19C527R\* (1) Proprieta` per 20/700
- 27 PLACIDI Giovanni nato a ROMA il 19/10/1936 PLCGNN36R19H501R\* (1) Proprieta` per 98/700
- 28 PLACIDI Giuseppe nato a CERRETO DI SPOLETO il 17/07/1914 PLCGPP14L17C527Z\* (1) Proprieta` per 20/700
- 29 PLACIDI Giuseppina nata a ROMA il 11/03/1952 PLCGPP52C51H501K\* (1) Proprieta` per 7/700
- 30 PLACIDI Ines nata a ROMA il 19/05/1909 PLCNSI09E59H501N\* (1) Proprieta` per 56/700
- 31 PLACIDI Luciano nato a ROMA il 31/01/1939 PLCLCN39A31H501K\* (1) Proprieta` per 98/700
- 32 PLACIDI Luigi nato a ROMA il 08/12/1945 PLCLGU45T08H501C\* (1) Proprieta` per 7/700
- 33 PLACIDI Mario nato a CERRETO DI SPOLETO il 15/08/1931 PLCMRA31M15C527J\* (1) Proprieta` per 20/700
- 34 PLACIDI Michele nato a CERRETO DI SPOLETO il 24/04/1921 PLCMHL21D24C527N\* (1) Proprieta` per 20/700
- 35 PLACIDI Michele nato a ROMA il 24/02/1922 PLCMHL22B24H501T\* (1) Proprieta` per 28/700
- 36 PLACIDI Rita nata a ROMA il 03/08/1925 PLCRTI25M43H501N\* (1) Proprieta` per 28/700
- 37 PLACIDI Rocco nato a ROMA il 23/07/1942 PLCRCC42L23H501J\* (1) Proprieta` per 7/700

Tale terreno, identificato al catasto come sopra, ha una superficie complessiva di mq 1.095,00 ed è attualmente utilizzato come segue:

- mq 657,00 è la superficie destinata a corte servente le due unità immobiliari;
- mq 136,00 è la superficie a servizio esclusivo della unità immobiliare n. 1 distinta con il subalterno 1;

- mq 302,00 è la superficie a servizio esclusivo della unità immobiliare n. 1 distinta con il subalterno 1;

In merito ai terreni pertinenziali sopra indicati, **si dichiara che il Comune di Cerreto di Spoleto è l'effettivo proprietario per aver esercitato da oltre 50 anni il possesso ad usucapionem.**

Il Comune di Cerreto di Spoleto ha esercitato tale possesso ultraventennale in maniera esclusiva, pacifica, non clandestina ed ininterrotta.

La vendita di tali beni, pertanto, avviene mediante l'istituto della "**vendita per possesso**".

### **C) Servitù di passaggio:**

Al complesso immobiliare posto in vendita con la presente, si accede per mezzo di una rampa carrabile di ml 6,00 circa di lunghezza e larghezza di ml 2,50 circa, pavimentata con asfalto delimitata da due muri in pietra di contenimento.

Tale rampa insiste su un terreno di proprietà privata identificato al Catasto come segue:

Foglio	Particella	mq
60	175	82,00
<b>Proprietà catastale</b>		

- 1 ANTONELLI Anna
- 2 ANTONELLI Emanuela
- 3 ANTONELLI Emiliano
- 4 ANTONELLI Fulvio
- 5 ANTONELLI Ombretta
- 6 TEMPESTA Paola

Su tale superficie, pertanto, insiste una servitù di passaggio a favore dei mappali 902, 129 e 130 del foglio n. 60 oggetto della presente vendita.

Si dichiara che la superficie di passaggio è stata esercitata dal Comune di Cerreto di Spoleto da oltre cinquanta anni in maniera esclusiva, pacifica, non clandestina ed ininterrotta.

### **SITUAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE**

- L'area ove è ubicato l'immobile distinto al catasto al foglio n. 60 particella n. 902 (ex 355), ricade in zona urbanistica "**B2-Saturazione**" a seguito della variante al Programma di Fabbricazione approvata con delibera di C.C. n. 04 del 20/03/2009 (la

variante urbanistica è divenuta efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R. Umbria n. 44 del 26/10/2010).

- Il terreno di pertinenza ha la seguente destinazione urbanistica:
  - a. Particella n. 129 di mq 350,00, zona "**B2-Saturazione**" per l'intera superficie;
  - b. Particella n. 130 di mq 745,00, zona "**B2-Saturazione**" per mq 320,00 e zona "**F-servizi pubblici**" per i restanti mq 425,00.
- L'immobile **non è classificato "bene culturale"** di cui al Titolo 1° del D.Lgs. n. 42/2004 essendo, la sua costruzione, non superiore a 70 anni.
- Le due unità immobiliari **non sono in possesso dell'attestato di agibilità** di cui all'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 137 della L.R. 01/2015.
- Le due unità immobiliari **non sono in possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**;
- L'immobile **è regolarmente accatastato** al catasto fabbricati del Comune di Cerreto di Spoleto.

#### DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE DA ALIENARE

Trattasi di edificio costruito nei primi anni del 1960.

E' composto da due unità immobiliari con ingresso separato dislocate su un unico livello rialzato dal terreno circostante di 60 cm circa.

Complessivamente misura mq 101,89 di Superficie Utile calpestabile (S.U.C.) così suddivisa:

Superficie Utile Calpestabile	Mq	%
unità immobiliare 1	31,17	30,59%
unità immobiliare 2	70,72	69,41%
<b>TOTALE S.U.C.</b>	<b>101,89</b>	<b>100,00%</b>

La struttura portante è realizzata con struttura in muratura di spessore cm 30.

Il soffitto e la struttura del tetto sono realizzati con solai in laterocemento.

E' provvisto degli allacci alla rete idrica ed elettrica.

Lo smaltimento delle acque reflue avviene con impianto a dispersione presso il sottostante fosso.

La zona non è servita dalla rete di distribuzione del gas metano.

L'immobile è in precario stato di conservazione per quanto riguarda lo stato delle finiture, infissi, impianti e sanitari.

Il manto di copertura è realizzato con cementegola, i canali di gronda e discendenti sono in lamiera zincata.

La struttura portante è in buone condizioni sotto l'aspetto strutturale.

In dettaglio si specifica quanto segue:

**A) Unità immobiliare 1 – Particella n. 902 - subalterno 1:**

- l'immobile è locato ad uso abitativo con contratto rep. 2015 del 19/10/2013 che scade il 19/10/2025; il conduttore ha stabilito nel presente alloggio, la propria residenza anagrafica;
- ha una superficie calpestabile di mq 31,17 costituita da: pranzo soggiorno, cucinino, bagno e camera da letto;
- l'ingresso è costituito da un portoncino in legno e da una tettoia a sbalzo in calcestruzzo con manto di copertura;
- gli infissi esterni sono costituiti da finestre in alluminio anodizzato con vetro singolo e sportelloni in legno;
- l'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in alluminio alimentati da termocamino;
- i pavimenti interni sono in monocottura;
- non si dispongono delle Dichiarazioni di Conformità degli impianti;
- non è presente il certificato di agibilità dell'unità immobiliare;
- l'unità immobiliare è completamente arredata con mobili e dotazioni di proprietà dell'attuale locatario;
- annesso all'unità immobiliare, è una parte del terreno di pertinenza dell'immobile identificato con i mappali nn. 129 e 130; tale terreno annesso ha una superficie di mq 136,00 delimitato a monte da un muro in pietra alto cm 120 parzialmente crollato e di lato con muretto in pietra alto circa 50 cm con rete metallica; su tale superficie sono radicati un abete ed un ciliegio;

**B) Unità immobiliare 2 – Particella n. 902 - subalterno 2:**

- l'immobile è libero da contratti di locazione;
- ha una superficie calpestabile di mq 70,72 costituita da: pranzo soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni, due ripostigli, un disimpegno;

- l'ingresso è costituito da un portoncino in legno a doppia anta arretrato di circa 80 cm rispetto al filo delle pareti esterne coperto con tettoia a sbalzo;
- gli infissi esterni sono costituiti da finestre in alluminio anodizzato con vetro singolo e sportelloni in legno;
- i pavimenti interni sono in monocottura;
- l'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in ghisa alimentati da termocamino;
- non si dispongono delle Dichiarazioni di Conformità degli impianti;
- non è presente il certificato di agibilità dell'unità immobiliare;
- annesso all'unità immobiliare, è una parte del terreno di pertinenza dell'immobile identificato con i mappali nn. 129 e 130; tale terreno annesso ha una superficie di mq 302,00 delimitato a monte da un muro in pietra alto cm 120 parzialmente crollato, di lato con muretto in pietra alto circa 50 cm con rete metallica su un tratto e con rete metallica dall'altro; su tale superficie sono radicati degli alberi (due viti, un nocciolo, un fico un abete);

**C) Corte comune:**

- oltre alle superfici esterne annesse alle singole unità immobiliari, il terreno di pertinenza è costituito da una superficie di mq 657,00 che rappresenta la corte comune a servizio del complesso immobiliare;
- si accede all'area suddetta attraverso un cancello in ferro parzialmente divelto sorretto da due colonnine in muratura;
- al cancello ci si giunge per mezzo di una rampa che insiste sulla particella n. 175 del foglio n. 60 di proprietà Antonelli Emanuela, Emiliano, Fulvio, Ombretta e Tempesta Paola significando che su detta superficie è insita una servitù di passaggio a favore dei mappali nn. 129, 130, 902.
- Il terreno è completamente recintato con rete metallica e paletti in ferro su tre lati e, al lato di monte dal muro di contenimento in pietra alto cm 120 parzialmente crollato;
- La superficie di mq 657,00 della corte comune, viene ripartita in quota a carico delle singole unità immobiliari, in base alla s.u.c. di competenza, come appresso:

<b>TOTALE superficie corte comune</b>	<b>657,00</b>	
<i>di cui quota a carico u.i. n. 1</i>	200,99	30,59%
<i>di cui quota a carico u.i. n. 2</i>	456,01	69,41%

La presente perizia tende a stimare il più probabile valore di mercato dei beni descritti sopra.

Le attuali condizioni dell'immobile e la sua localizzazione, in realtà, non rappresentano elementi tali da favorire la sua appetibilità ed il suo interesse di mercato.

Si aggiunga inoltre il fatto che, il nostro territorio come quello della Valnerina pesantemente interessati dagli eventi sismici del 2016, patiscono gli effetti di una grave crisi del mercato immobiliare.

La stima, pertanto, terrà in debita considerazione i seguenti **elementi condizionanti**:

- 1) La crisi del mercato immobiliare;
- 2) Le attuali condizioni dell'immobile sono di sostanziale degrado;
- 3) la localizzazione dell'immobile è distante dalle direttrici a maggiore interesse del mercato immobiliare;
- 4) l'area di pertinenza è in condizioni di precarietà e deve essere oggetto di regolarizzazione patrimoniale.

**A) Stima del fabbricato:**

Allo stato attuale non si dispongono di elementi per una stima comparativa visto che non si hanno notizie di compravendita di immobili analoghi presso la zona in esame.

Si procederà, pertanto, con il "*metodo del valore reale*" che è composto dal valore dell'immobile al nuovo detratti i costi di ristrutturazione ed i deprezzamenti per costi annessi e connessi.

I dati dimensionali dello stabile sono i seguenti::

<b>RIEPILOGO SUPERFICI DI S.U.C.:</b>		incidenza
- S.U.C. unità immobiliare 1	31,17	30,59%
- S.U.C. unità immobiliare 2	<u>70,72</u>	69,41%
<b>S.U.C. TOTALE</b>	<b>101,89</b>	

Allo stato attuale non sono disponibili le quotazioni immobiliari censite dalla Agenzia delle Entrate presso il portale "Osservatorio del Mercato Immobiliare" data la sospensione praticata nei territori colpiti dagli eventi sismici del 2016.

In ogni caso, sulla base delle indagini di mercato operate, vengono definiti i seguenti costi parametrici riferiti alla s.u.c. (superficie utile calpestabile):

- valore al nuovo di un immobile analogo: **€/mq 1.300,00**
- costo della ristrutturazione dell'immobile (impianti, infissi, tinteggiature, pavimenti, lattonerie, smaltimento acque reflue): €/mq 750,00

Per quanto riguarda il rapporto di locazione in essere presso l'Unità Immobiliare n. 1, si specifica quanto appresso:

- il contratto di locazione durerà fino alla naturale scadenza;
- l'attuale conduttore non usufruisce del diritto di prelazione;
- l'attuale regime di locazione viene considerato un ulteriore "deprezzamento" del valore di mercato stimato nella misura del 10% calcolato sul valore al nuovo dell'appartamento;

Sulla base dei suddetti elementi si ha la seguente ipotesi di stima:

<b>Abitazione: foglio n. 60 particella n. 902 sub 1</b>		<b>Abitazione: foglio n. 60 particella n. 902 sub 2</b>	
DESTINAZIONE AMBIENTE	dati	DESTINAZIONE AMBIENTE	S.U.C.
<b>TOTALE S.U.C.</b>	mq <b>31,17</b>	<b>TOTALE S.U.C.</b>	mq <b>70,72</b>
prezzo standard a nuovo €/mq	€ 1 300,00	prezzo standard a nuovo €/mq	€ 1 300,00
<b>valore a nuovo</b>	€ <b>40 521,00</b>	<b>valore a nuovo</b>	€ <b>91 936,00</b>
<b>Valutazione deprezzamenti:</b>		<b>Valutazione deprezzamenti:</b>	
costi ristrutturazione immobile	€ 23 377,50	costi ristrutturazione immobile	€ 53 040,00
contratto di locazione	€ 4 052,10	contratto di locazione	€ -
<b>NETTO VALORE DI MERCATO</b>	€ <b>13 091,40</b>	<b>NETTO VALORE DI MERCATO</b>	€ <b>38 896,00</b>

Dalla suddetta tabella risultano i seguenti dati riepilogativi:

**RIEPILOGO:**

Valore immobile a nuovo	€ 132 457,00
Totale deprezzamenti	€ 80 469,60
<b>Valore attuale dell'immobile</b>	<b>€ 51 987,40</b>

**B) Stima del terreno di pertinenza:**

La superficie complessiva del terreno di pertinenza è di **mq 1.095,00** che viene utilizzata come appresso:

- superficie ad utilizzo esclusivo della U.I. n. 1: mq 136,00
- superficie ad utilizzo esclusivo della U.I. n. 2: mq 302,00
- corte a servizio comune: mq 657,00

Come anticipato nelle sezioni precedenti, l'alienazione avviene secondo l'istituto della **"vendita per possesso"**.



Questo significa che a carico della parte acquirente incomberanno le spese per la definizione della acquisizione per usucapione nonché quelle per i relativi frazionamenti catastali. L'ammontare di tali spese, stimate in € 5.000,00, saranno detratte dal valore stimato dell'appezzamento.

Altro fattore che inciderà in negativo sul valore dell'appezzamento è il decremento dovuto allo stato di abbandono e di precarietà dei manufatti emergenti dato che ne compromettono la fruizione dei relativi spazi.

Ai fini della attribuzione delle effettive quote di appartenenza della superficie di mq 657,00 destinata a corte comune, si attribuiscono le stesse percentuali di possesso della s.u.c. come appresso specificato:

TOTALE superficie corte comune	657,00	incidenza
di cui quota a carico u.i. n. 1	200,99	30,59%
di cui quota a carico u.i. n. 2	456,01	69,41%

Secondo lo stesso principio del "metodo del valore reale", vendono assunti e seguenti elementi di valutazione:

- valore del terreno edificabile urbanizzato e fruibile: € /mq 22,00
- costo per la messa in sicurezza del terreno: € /mq 12,00
- costo per la sistemazione patrimoniale e catastale: € 5.000,00

Sulla base dei suddetti elementi si ha la seguente ipotesi di stima:

Abitazione: foglio n. 60 particella n. 902 sub 1	
TERRENO DI PERTINENZA:	dati
superficie a servizio esclusivo	136,00
superficie a carico corte comune	200,99
SOMMA SUPERFICIE	336,99
<b>Valore terreno di pertinenza</b>	<b>€ 7 413,74</b>
<b>Deprezzamenti:</b>	
costi messa in sicurezza	€ 4 043,86
quota a carico spese amministrative	€ 1 529,59
Sommano deprezzamenti terreno	€ 5 573,45
<b>Netto quota a carico terreno</b>	<b>€ 1 840,29</b>

Abitazione: foglio n. 60 particella n. 902 sub 2	
TERRENO DI PERTINENZA:	dati
superficie a servizio esclusivo	302,00
superficie a carico corte comune	456,01
SOMMA SUPERFICIE	758,01
<b>Valore terreno di pertinenza</b>	<b>€ 16 676,26</b>
<b>Deprezzamenti:</b>	
costi messa in sicurezza	€ 9 096,14
quota a carico spese amministrative	€ 3 470,41
Sommano deprezzamenti terreno	€ 12 566,55
<b>Netto quota a carico terreno</b>	<b>€ 4 109,71</b>

Dalla suddetta tabella risultano i seguenti dati riepilogativi:

**RIEPILOGO:**

Valore terreno edificabile	€	24 090,00
deprezzamenti	€	18 140,00
<b>valore terreno attuale</b>	<b>€</b>	<b>5 950,00</b>

## FISSAZIONE BASE D'ASTA

Dallo studio condotto fin qui emergono i seguenti dati riepilogativi:

unità immobiliare	Mq s.u.c.	Mq terreno di pertinenza	valore appartamento	valore terreno	valore bene immobile
subalterno 1	31,17	336,99	€ 13 091,40	€ 1 840,29	€ 14 931,69
subalterno 2	70,72	758,01	€ 38 896,00	€ 4 109,71	€ 43 005,71
<b>TOTALI</b>	<b>Mq 101,89</b>	<b>Mq 1 095,00</b>	<b>€ 51 987,40</b>	<b>€ 5 950,00</b>	<b>€ 57 937,40</b>

Si può sostenere pertanto, che il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare in oggetto è di **€ 58.000,00** ripartito come appresso:

- valore di mercato della Unità immobiliare n. 1 € 15.000,00
- valore di mercato della Unità immobiliare n. 2 € 43.000,00

## PROCEDURA DI ALIENAZIONE

La procedura di alienazione avviene in conformità del "Regolamento comunale per la disciplina delle alienazioni dei beni immobili comunali" approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 13/03/2015.

All'uopo, si procederà ad espletare una "procedura negoziata mediante gara ufficiosa" ai sensi e con le modalità di cui all'art. 11 del predetto regolamento comunale.

All'uopo, con Determinazione dirigenziale, verrà approvato l'avviso di vendita ed il facsimile per la formulazione dell'offerta.

La vendita sarà stipulata a corpo e non a misura.

Al rogito provvederà lo studio notarile individuato preventivamente dal Comune di Cerreto di Spoleto.

Tutte le spese contrattuali ed erariali conseguenti alla stipula del contratto, sono a carico dell'acquirente.

Saranno ammesse offerte che contemplino sia l'acquisto della singola unità immobiliare o dell'intero complesso immobiliare.

*Tanto dovevasi.*

Responsabile del Procedimento  
Geom. Pietro Forti



---



# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 30/03/2021

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di CERRETO DI SPOLETO ( Codice: C527)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di PERUGIA</b> <b>Foglio: 60 Particella: 902 Sub.: 1</b>

### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		60	902	1			A/3	2	3,5 vani	Totale: 39 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 39 m <sup>2</sup>	Euro 162,68	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2015 protocollo n. PG0326339 in atti dal 18/12/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 173790.1/2015)
<b>Indirizzo</b>		LOCALITA' ROCCHETTA SNC piano: T;										
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CERRETO DI SPOLETO		(1) Proprieta` per 1000/1000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		COSTITUZIONE del 18/12/2014 protocollo n. PG0354163 in atti dal 18/12/2014 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2376.1/2014)	

Mappali Terreni Correlati

**Codice Comune C527 - Sezione - Foglio 60 - Particella 902**

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 30/03/2021

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di CERRETO DI SPOLETO ( Codice: C527)</b>
	<b>Provincia di PERUGIA</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 60 Particella: 902 Sub.: 2</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		60	902	2			A/3	2	5,5 vani	Totale: 89 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 87 m <sup>2</sup>	Euro 255,65	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2015 protocollo n. PG0326339 in atti dal 18/12/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 173790.1/2015)
<b>Indirizzo</b>		LOCALITA' ROCCHETTA SNC piano: T;										
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CERRETO DI SPOLETO		(1) Proprieta` per 1000/1000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		COSTITUZIONE del 18/12/2014 protocollo n. PG0354163 in atti dal 18/12/2014 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2376.1/2014)	

Mappali Terreni Correlati

**Codice Comune C527 - Sezione - Foglio 60 - Particella 902**

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 30/03/2021

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di CERRETO DI SPOLETO ( Codice: C527)</b>
	<b>Provincia di PERUGIA</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 60 Particella: 129</b>

#### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		
								ha are ca		Dominicale
<b>1</b>	<b>60</b>	<b>129</b>		-	<b>SEMINATIVO 4</b>	<b>03 50</b>		<b>Euro 0,27</b> <b>L. 525</b>	<b>Euro 0,14</b> <b>L. 280</b>	<b>Impianto meccanografico del 26/11/1975</b>
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>	784			

#### INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	RITALDI Adele;FU BENEDETTO		Comproprietario
2	RITALDI Angelina;FU BENEDETTO		Comproprietario
3	RITALDI Annunziata;FU BENEDETTO		Comproprietario
4	RITALDI Antonio;FU BENEDETTO		Comproprietario
5	RITALDI Elio;FU BENEDETTO		Comproprietario
6	RITALDI Giuseppe;FU BENEDETTO		Comproprietario
7	RITALDI Marco;FU BENEDETTO		Comproprietario
8	RITALDI Maria;FU BENEDETTO		Comproprietario
9	RITALDI Mario;FU BENEDETTO		Comproprietario

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 30/03/2021

Data: 30/03/2021 - Ora: 18.07.07 Segue

Visura n.: T387715 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di CERRETO DI SPOLETO ( Codice: C527)</b>
	<b>Provincia di PERUGIA</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 60 Particella: 130</b>

### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
<b>1</b>	<b>60</b>	<b>130</b>		-	<b>SEMINATIVO 4</b>	<b>07 45</b>		<b>Euro 0,58</b> <b>L. 1.118</b>	<b>Euro 0,31</b> <b>L. 596</b>	<b>Impianto meccanografico del 26/11/1975</b>
<b>Notifica</b>					<b>Partita</b>					

### INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FARINELLI Anna Maria nata a ROMA il 21/10/1935	FRNNMR35R61H501O*	(1) Proprieta` per 28/4200
2	FARINELLI Edda nata a ROMA il 08/08/1938	FRNDDE38M48H501K	(1) Proprieta` per 28/4200
3	FARINELLI Gabriella nata a ROMA il 23/06/1942	FRNGRL42H63H501G*	(1) Proprieta` per 28/4200
4	FARINELLI Luciana nata a ROMA il 02/06/1930	FRNLCN30H42H501C*	(1) Proprieta` per 28/4200
5	FARINELLI Rossana nata a ROMA il 12/12/1931	FRNRSN31T52H501O*	(1) Proprieta` per 28/4200
6	FARINELLI Sante nato a ROMA il 04/03/1948	FRNSNT48C04H501C*	(1) Proprieta` per 28/4200
7	FERRANTINI Angela;MARIA FU ANGELO		Usufruttuario parziale
8	GESMINI Natalina nata a RIETI il 24/12/1921		Usufruttuario parziale
9	LUVERA` Alessandro nato a ROMA il 30/04/1968	LVRLSN68D30H501T*	(1) Proprieta` per 28/2100
10	LUVERA` Bruno nato a ROMA il 18/04/1960	LVRBRN60D18H501N*	(1) Proprieta` per 28/2100
11	LUVERA` Cinzia nata a ROMA il 03/10/1961	LVRCNZ61R43H501F*	(1) Proprieta` per 28/2100
12	MARIANI Alessandro nato a ROMA il 31/01/1904	MRNLSN04A31H501Q*	Usufruttuario parziale
13	MARIANI Franca nata a ROMA il 30/05/1932	MRNFNC32E70H501Y*	(1) Proprieta` per 14/700
14	MARIANI Mario nato a ROMA il 02/04/1930	MRNMRA30D02H501K*	(1) Proprieta` per 14/700
15	MARINI Augusto nato a ROMA il 19/06/1949	MRNGST49H19H501N*	(1) Proprieta` per 28/700
16	MARINI Lorenzo nato a ROMA il 27/01/1938		(1) Proprieta` per 28/700
17	MARIOTTI Emilia nata a PESARO il 15/07/1903		Usufruttuario parziale
18	MORLA Maria;FU ENRICO		Usufruttuario parziale
19	PLACIDI Anna nata a ROMA il 21/06/1919	PLCNNA19H61H501A*	(1) Proprieta` per 28/700
20	PLACIDI Belinda nata a CERRETO DI SPOLETO il 13/08/1916	PLCBND16M53C527J*	(1) Proprieta` per 20/700
21	PLACIDI Caterina nata a CERRETO DI SPOLETO il 29/03/1925	PLCCRN25C69C527O*	(1) Proprieta` per 20/700
22	PLACIDI Eliseo nato a ROMA il 14/06/1955	PLCLSE55H14H501H*	(1) Proprieta` per 7/700
23	PLACIDI Elvira nata a CERRETO DI SPOLETO il 15/04/1923	PLCLVR23D55C527U*	(1) Proprieta` per 20/700
24	PLACIDI Ezio nato a ROMA il 04/09/1917	PLCZEI17P04H501W*	(1) Proprieta` per 28/700

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 30/03/2021

Data: 30/03/2021 - Ora: 18.07.07 Fine

Visura n.: Pag: 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
25	PLACIDI Filippo nato a ROMA il 12/08/1913	PLCFPP13M12H501L*	(1) Proprieta` per 28/700
26	PLACIDI Gino nato a CERRETO DI SPOLETO il 19/02/1927	PLCGNI27B19C527R*	(1) Proprieta` per 20/700
27	PLACIDI Giovanni nato a ROMA il 19/10/1936	PLCGNN36R19H501R*	(1) Proprieta` per 98/700
28	PLACIDI Giuseppe nato a CERRETO DI SPOLETO il 17/07/1914	PLCGPP14L17C527Z*	(1) Proprieta` per 20/700
29	PLACIDI Giuseppina nata a ROMA il 11/03/1952	PLCGPP52C51H501K*	(1) Proprieta` per 7/700
30	PLACIDI Ines nata a ROMA il 19/05/1909	PLCNSI09E59H501N*	(1) Proprieta` per 56/700
31	PLACIDI Luciano nato a ROMA il 31/01/1939	PLCLCN39A31H501K*	(1) Proprieta` per 98/700
32	PLACIDI Luigi nato a ROMA il 08/12/1945	PLCLGU45T08H501C*	(1) Proprieta` per 7/700
33	PLACIDI Mario nato a CERRETO DI SPOLETO il 15/08/1931	PLCMRA31M15C527J*	(1) Proprieta` per 20/700
34	PLACIDI Michele nato a CERRETO DI SPOLETO il 24/04/1921	PLCMHL21D24C527N*	(1) Proprieta` per 20/700
35	PLACIDI Michele nato a ROMA il 24/02/1922	PLCMHL22B24H501T*	(1) Proprieta` per 28/700
36	PLACIDI Rita nata a ROMA il 03/08/1925	PLCRTI25M43H501N*	(1) Proprieta` per 28/700
37	PLACIDI Rocco nato a ROMA il 23/07/1942	PLCRCC42L23H501J*	(1) Proprieta` per 7/700
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/05/2014 protocollo n. PG0091410 in atti dal 15/04/2016 Rogante: LUVERA` Sede: ROMA Registrazione: UU Sede: ROMA Volume: 9990 n: 5276 del 19/11/2014 DICHIARAZIONE INTESTATA DI PLACIDI ANNA (n. 5653.4/2016)	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Perugia**

Dichiarazione protocollo n. PG0354163 del 18/12/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cerreto Di Spoleto

Localita' Rocchetta

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 60  
Particella: 902  
Subalterno: 1

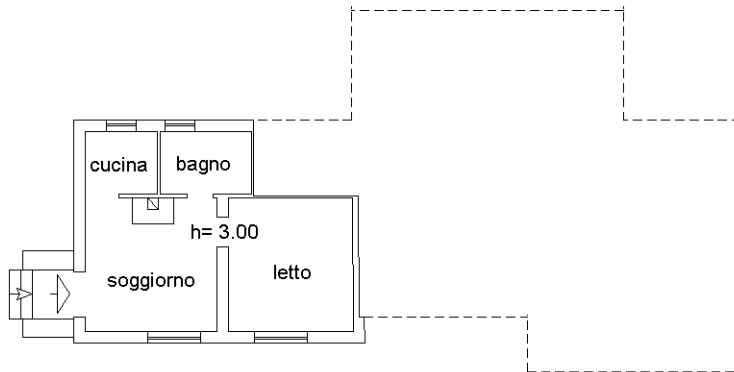
Compilata da:  
Ergasti Valentino  
Iscritto all'albo:  
Ingegneri

Prov. Perugia

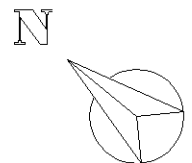
N. B21

Scheda n. 1

Scala 1:200



piano terra



Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Perugia**

Dichiarazione protocollo n. PG0354163 del 18/12/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cerreto Di Spoleto

Localita' Rocchetta

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 60  
Particella: 902  
Subalterno: 2

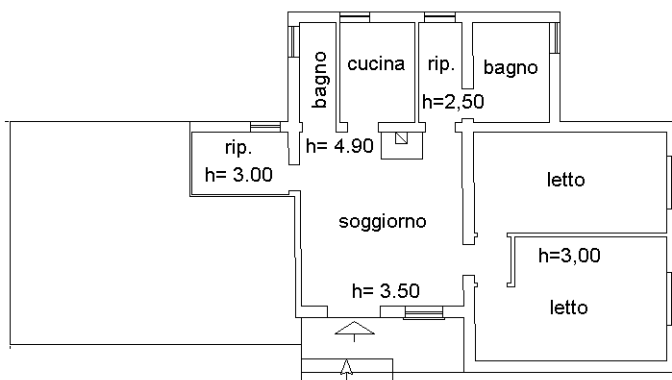
Compilata da:  
Ergasti Valentino  
Iscritto all'albo:  
Ingegneri

Prov. Perugia

N. B21

Scheda n. 1

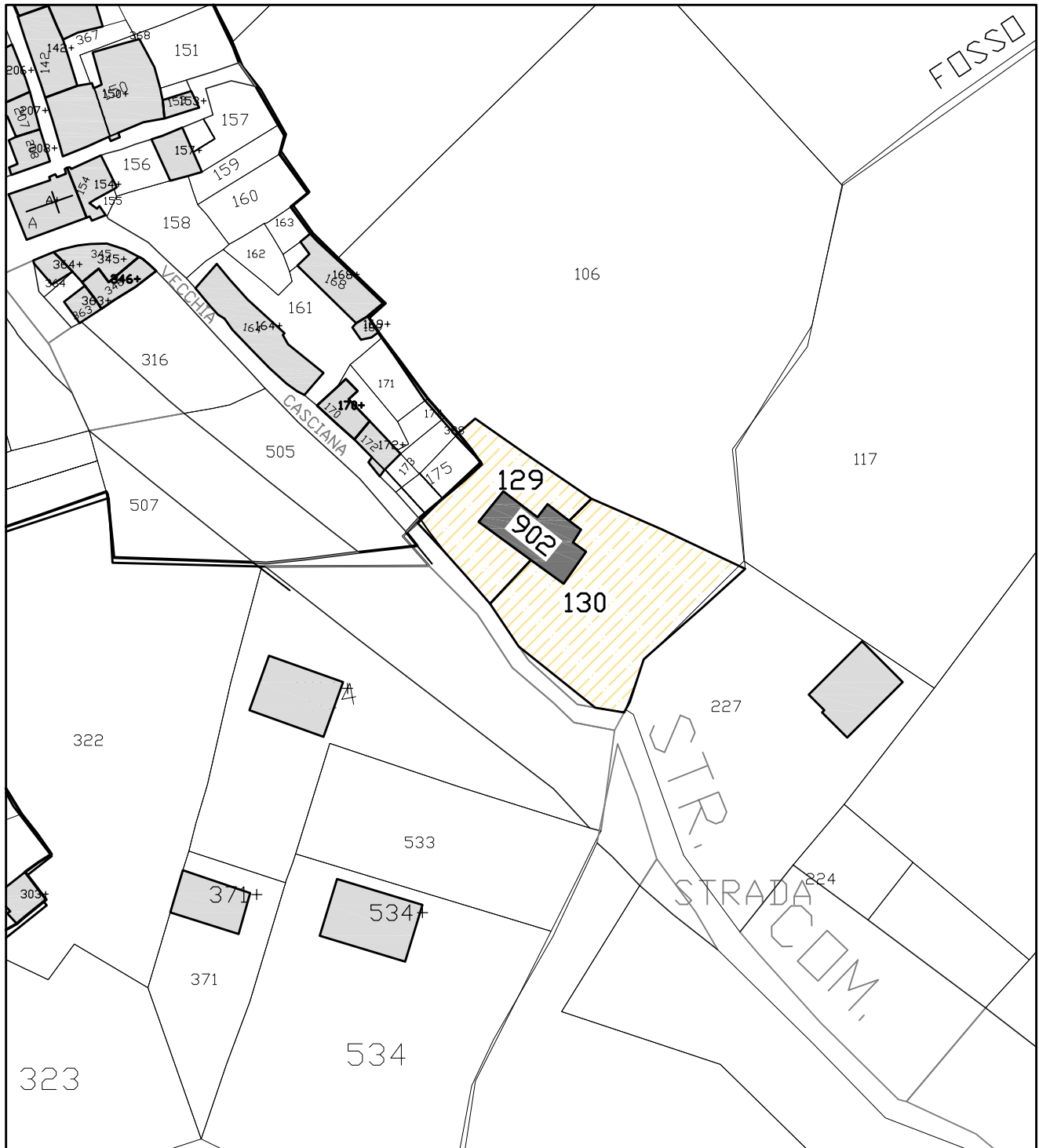
Scala 1:200



piano terra



Ultima planimetria in atti



**COMUNE DI CERRETO DI SPOLETO**

"Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari - PIANO 2021"

(art. 58 L. n. 133/2008)

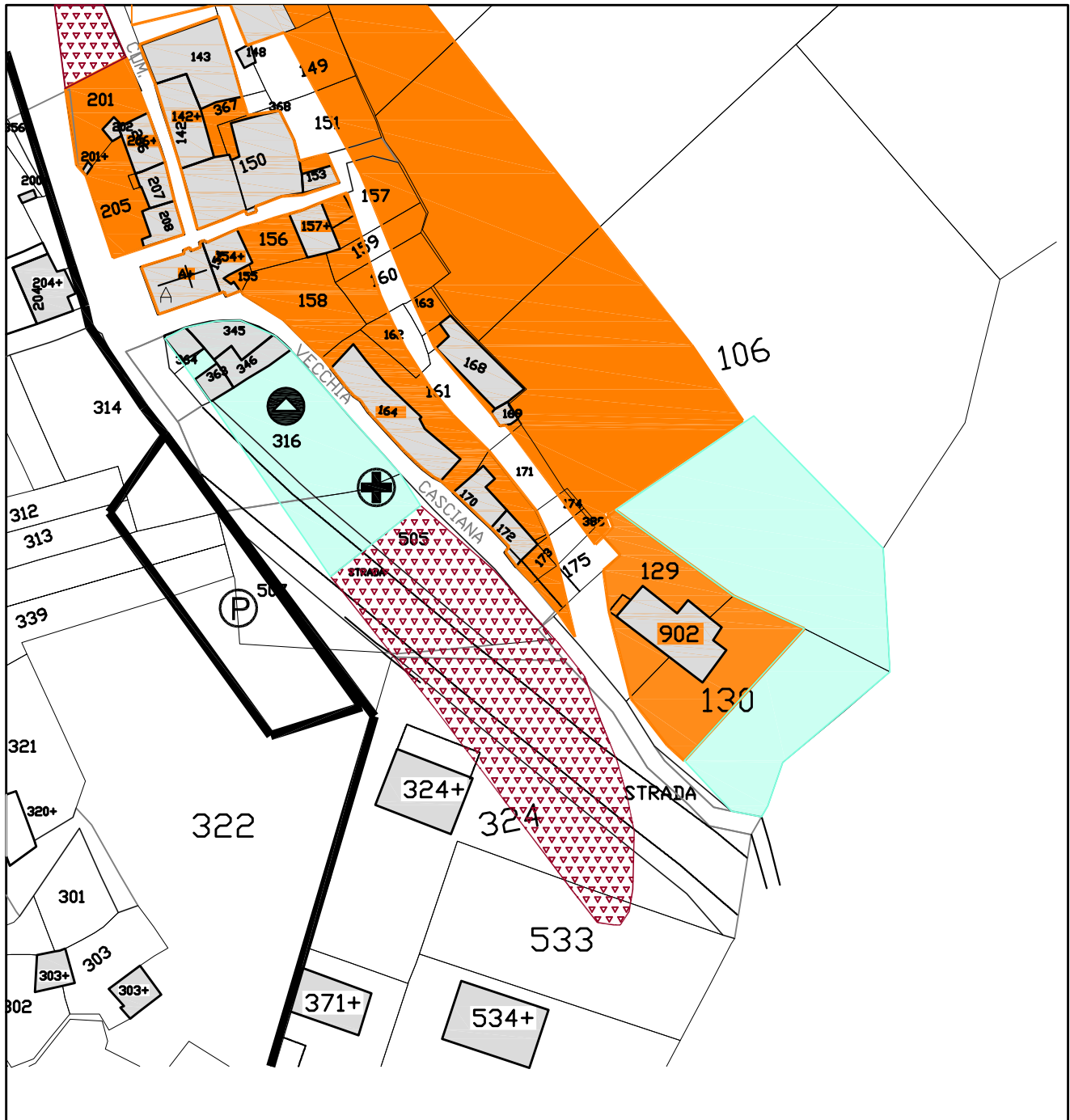
**PLANIMETRIA CATASTALE**

- "Ex scuole di Rocchetta"-

 Foglio n. 60 Particelle nn. 129 - 130 - 902

 Edificio esistente

Scala 1:1000



ZONA B2 - SATURAZIONE



ZONA F - SERVIZI PUBBLICI

**COMUNE DI CERRETO DI SPOLETO**

"Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari - PIANO 2021"

(art. 58 L. n. 133/2008)

Stralcio Programma di fabbricazione

VARIANTE approvata con Delibera C.C. N. 04 del 26/10/20210

- "Ex scuole di Rocchetta"-

ACCESSO

175

129

106

muro in pietra di contenimento

902

rete di recinzione

130

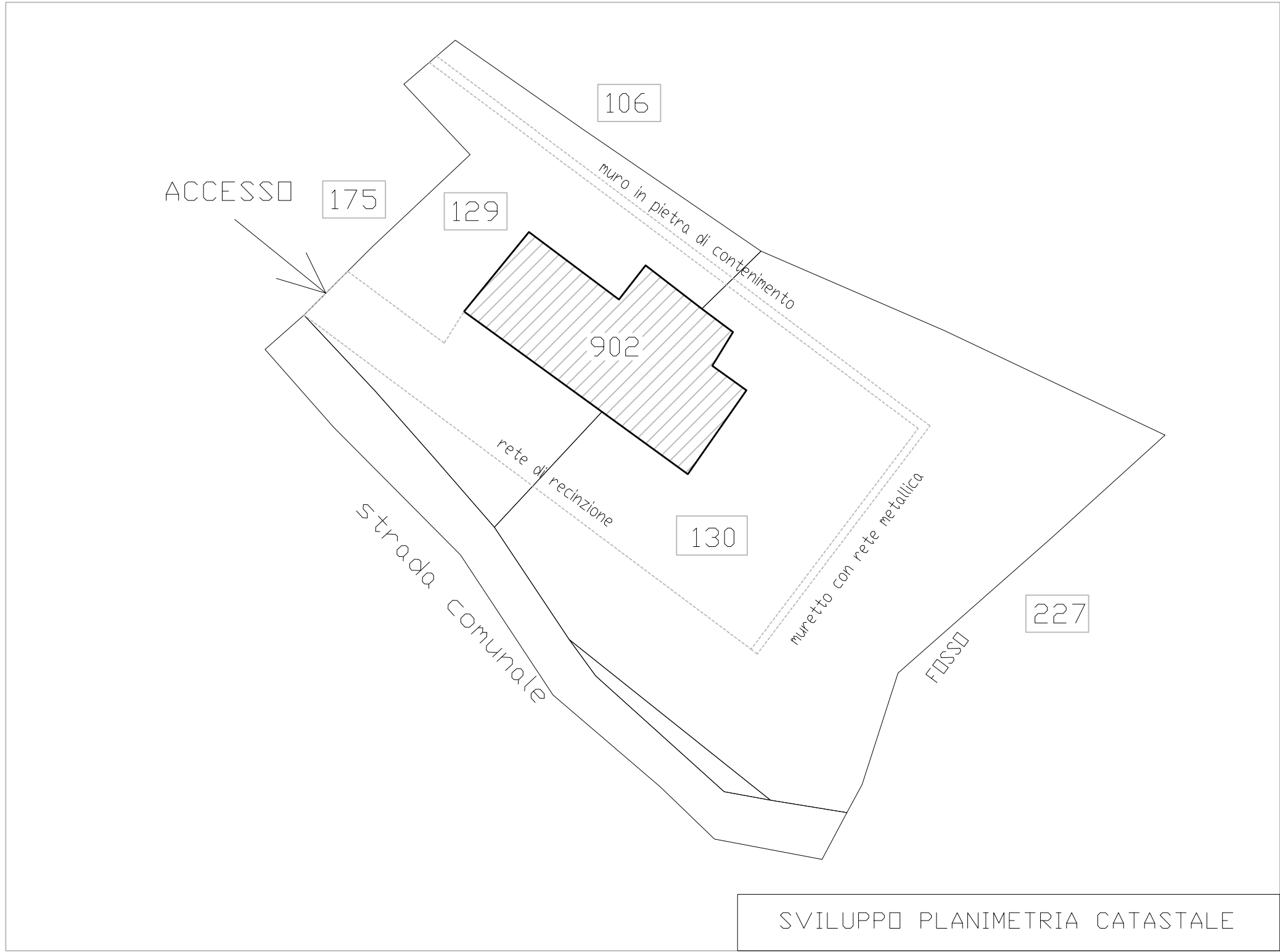
muretto con rete metallica

strada comunale

227

FOSSO

SVILUPPO PLANIMETRIA CATASTALE



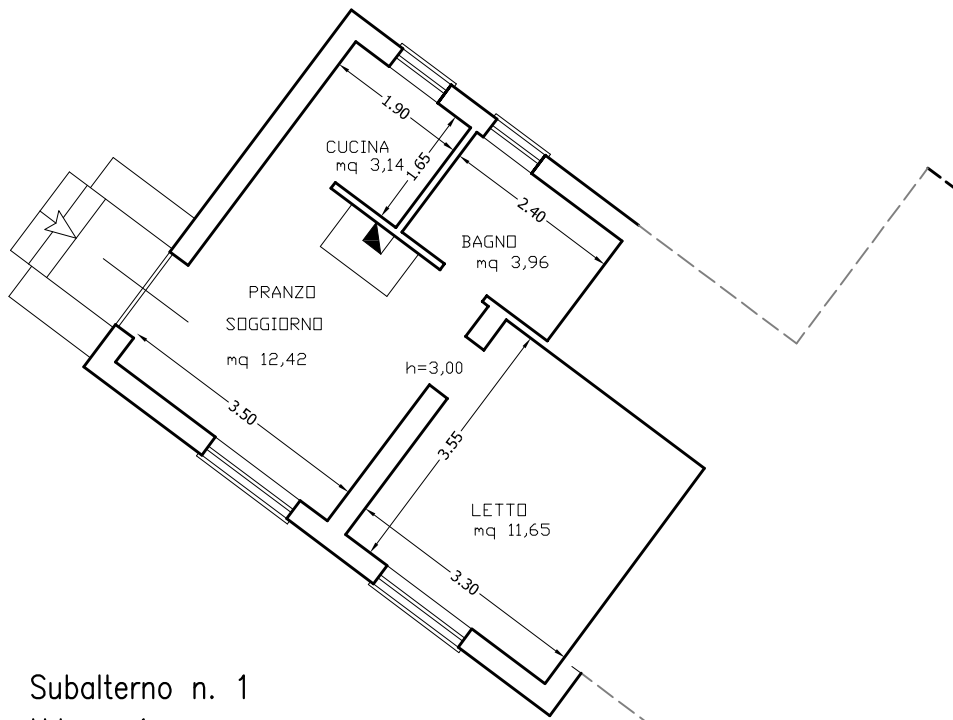


SISTEMAZIONE TERRENO DI PERTINENZA

U.I. n. 1 - Subalterno 1

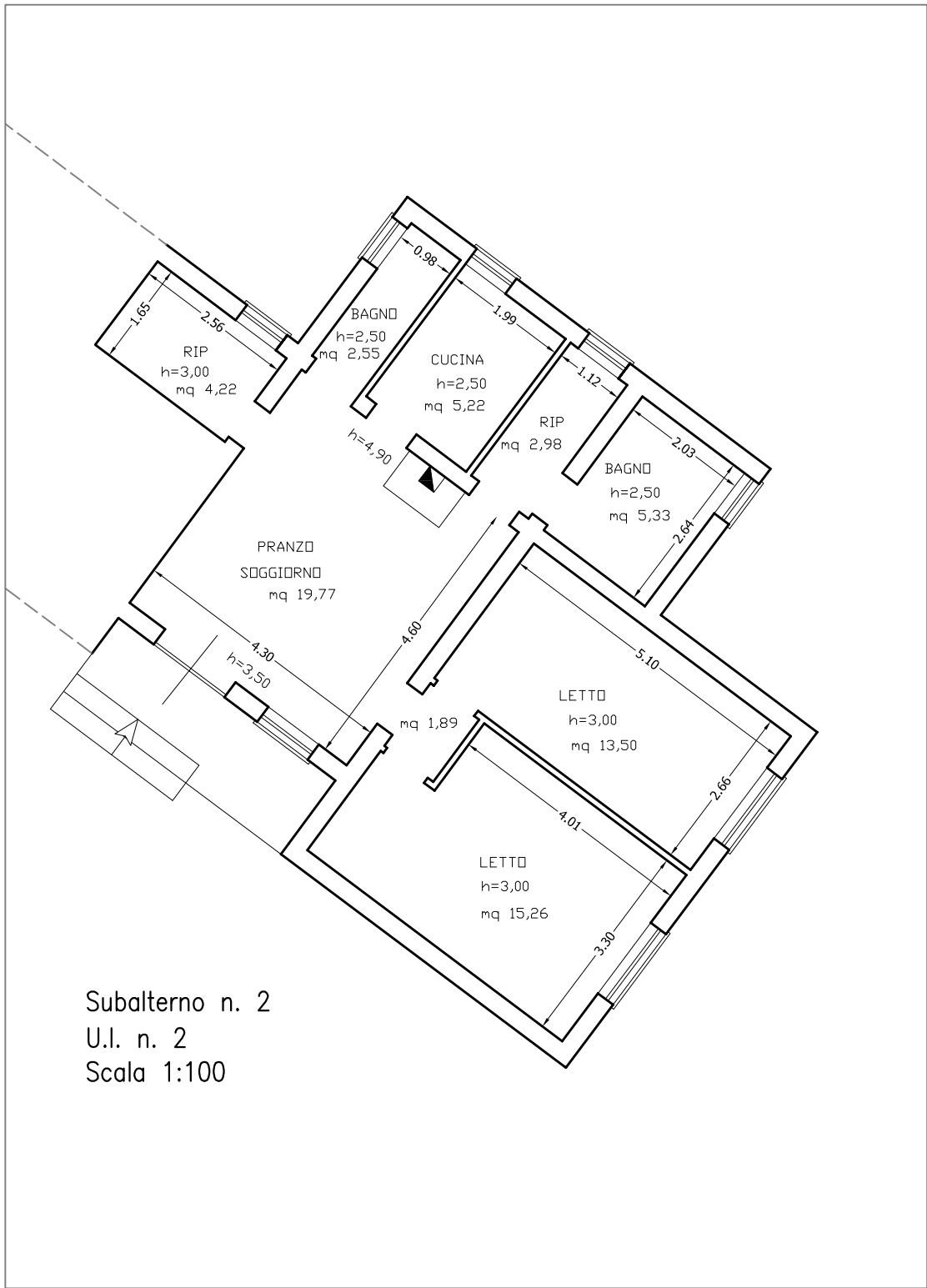
U.I. n. 2 - Subalterno 2





Subalterno n. 1  
U.I. n. 1  
Scala 1:100





Subalterno n. 2  
 U.I. n. 2  
 Scala 1:100

Edificio "ex scuole" a Rocchetta  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Ingresso alla proprietà



Esterno lato nord - ovest



Esterno lato nord



Esterno lato nord - est



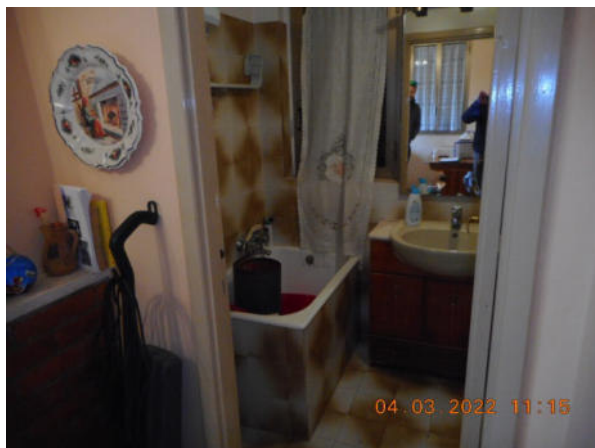
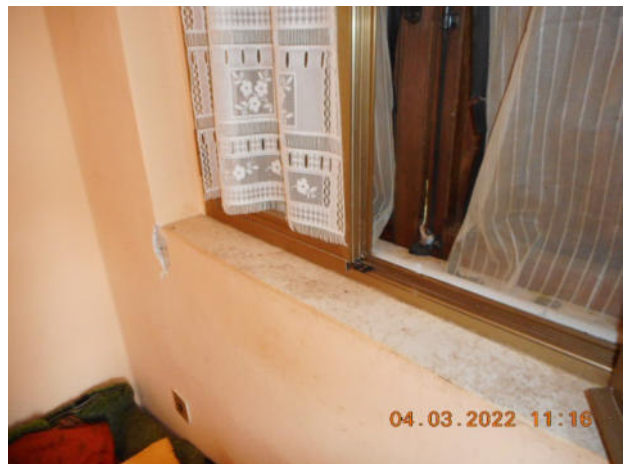
Ingresso unità immobiliare 1



Ingresso unità immobiliare 2



Interno unità immobiliare 1



Interno unità immobiliare 1





Interno unità immobiliare 2



Interno unità immobiliare 2

**Allegato 2 - Istanza di partecipazione**

**AL COMUNE DI CERRETO DI SPOLETO**  
**Piazza G.G. Pontano n. 18**  
**06041 CERRETO DI SPOLETO (PG)**

**OGGETTO: Istanza di partecipazione alla procedura negoziata per l'alienazione di un fabbricato residenziale sito in località Rocchetta "ex scuole" distinto al C.F. al Foglio n. 60 particella n. 902**

Il/La sottoscritt.....

Nat..... a ..... il .....

C.F. ....

residente a .....

Via ..... n. ....

Telefono ..... fax .....

Email.....

(in caso di società/ente/altra persona giuridica) in qualità di legale rappresentante della

.....

con sede legale a .....

Via .....

C.F. .... P.I. ....

Telefono ..... fax .....

Email.....

**CHIEDE**

Di partecipare alla procedura negoziata indetta dal Comune di Cerreto di Spoleto per la vendita dell'immobile in oggetto.

**DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE**  
**(ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 445/2000)**

Ai sensi degli articoli 46 e 47 del DPR 445/2000, consapevole di quanto previsto dall'art.76 del citato D.P.R. in merito alla responsabilità penale derivante da dichiarazioni mendaci, falsità negli atti e uso di atti falsi,

## DICHARA

- a. di partecipare:  
\_\_\_ in qualità di singolo concorrente, persona fisica;  
\_\_\_ in qualità di singolo concorrente, persona giuridica;
- b. di aver preso integrale conoscenza delle clausole dell'avviso, e di manifestare piena accettazione delle medesime;
- c. di aver preso conoscenza ed avere attentamente ispezionato l'immobile ed il terreno di pertinenza e preso atto che l'eventuale acquisto avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, con tutti i diritti ed oneri che ne derivano, servitù attive e passive, che abbiano ragione di esistere, azioni ed obblighi spettanti alla proprietà;
- d. di avere la piena capacità legale, di non essere interdetto, inabilitato e di non avere in corso alcuna procedura per tali stati;
- e. di non aver avuto condanne penali definitive che interdicano, al momento della presentazione dell'offerta, la possibilità di trattare con la Pubblica Amministrazione;
- f. che l'impresa/società/consorzio/ente/associazione non si trova in stato di fallimento, liquidazione o situazioni equivalenti e che non sono pendenti domande di concordato o amministrazione controllata;
- g. di essere consapevole che, per quanto attiene i terreni Fg. n. 60 mappali nn. 129 e 130, il Comune di Cerreto di Spoleto vende avendo acquisito la proprietà con il possesso "*ad usucapionem*" per cui sarà cura dell'acquirente, eventualmente, provvedere all'accertamento giudiziale dell'intervenuto acquisto a proprie cure e spese;
- h. di essere consapevole che la stipula del rogito per il passaggio di proprietà verrà espletata dal notaio incaricato dal Comune di Cerreto di Spoleto;
- i. di accettare a proprio carico, se aggiudicatario definitivo, le spese relative e conseguenti alla vendita quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: onorario per spese notarili, bolli, tasse, imposte di registro, ed ogni altro onere eventualmente previsto per l'atto di compravendita;
- j. di non avanzare alcuna pretesa nel caso in cui il Comune decida di non procedere a vendita, di procedere alla proroga di chiusura della gara, ovvero di disporre la modifica o la revoca in tutto o in parte;
- k. di autorizzare il trattamento dei propri dati forniti per gli adempimenti inerenti la procedura di gara di cui all'oggetto.

Luogo e data \_\_\_\_\_

Il Richiedente

.....  
(firma leggibile e per esteso)

Il Coniuge (\*)

.....  
(firma leggibile e per esteso)

A corredo della presente domanda di partecipazione si allega:

1. fotocopia, fronte retro, di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore
2. quietanza in originale comprovante l'eseguito deposito presso la tesoreria comunale dell'importo di € \_\_\_\_\_

oppure

originale della fideiussione bancaria o della polizza assicurativa costituita a titolo di cauzione provvisoria infruttifera dell'importo di € \_\_\_\_\_

*(\*) In caso di concorrente singolo persona fisica coniugato in regime di comunione dei beni.*

**Allegato 3 – Offerta economica**

**AL COMUNE DI CERRETO DI SPOLETO**  
**Piazza G.G. Pontano n. 18**  
**06041 CERRETO DI SPOLETO (PG)**

**OGGETTO: Istanza di partecipazione alla procedura negoziata per l'alienazione di un fabbricato residenziale sito in località Rocchetta "ex scuole" distinto al C.F. al Foglio n. 60 particella n. 902**

Il/La sottoscritt.....

Nat..... a ..... il .....

C.F. ....

residente a .....

Via ..... n. ....

Telefono ..... fax .....

Email.....

(in caso di società/ente/altra persona giuridica) in qualità di legale rappresentante della

.....

con sede legale a .....

Via .....

C.F. .... P.I. ....

Telefono ..... fax .....

Email.....

In osservanza di tutte le indicazioni e prescrizioni contenute nell'avviso di asta pubblica e degli impegni assunti con la sottoscrizione dell'istanza di partecipazione, qui integralmente richiamata,

**SI IMPEGNA IRREVOCABILMENTE**

con la presente offerta ad acquistare gli immobili in oggetto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

L'offerta A CORPO è di € \_\_\_\_\_ (in cifre)

( \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ (in lettere)



**DICHIARA**

1. che il saldo del predetto prezzo, nonché le ulteriori spese notarili ecc., saranno corrisposte al momento della stipulazione dell'atto di compravendita, in un'unica soluzione;
2. di non aver presentato direttamente o indirettamente altre offerte riferite al medesimo immobile.

Luogo e data \_\_\_\_\_

L'Offerente

.....

(firma leggibile e per esteso)