



**COMUNE DI SAN COSTANZO**  
(Provincia di Pesaro e Urbino)

**SETTORE AMMINISTRATIVO CONTABILE**

**BANDO D'ASTA PUBBLICA N. 1/2026 PER L'ALIENAZIONE DI BENE IMMOBILE APPARTENENTE AL PATRIMONIO DISPONIBILE COMUNALE.**

**LA RESPONSABILE DEL SETTORE AMMINISTRATIVO CONTABILE**

**VISTA:**

- la propria determinazione 210 del 20/04/2026 di approvazione del presente bando d'asta;
- la disciplina disposta dal R.D. 23 maggio 1924 n. 827 e successive modificazioni ed integrazioni, ed in particolare il metodo di cui all'art. 73, lettera c) e le procedure di cui all'art. 76, comma 2;

**RENDE NOTO**

Che il giorno **06/07/2026 alle ore 10.00** in San Costanzo, nella sede comunale sita in Piazza Perticari, 20 (N.B. scadenza dell'avviso **30/06/2026 ore 13.00**), avrà luogo un'asta pubblica con il metodo delle offerte segrete al rialzo (artt. 73, lett. c) e art. 76, comma 2, del R.D. 827/1924) della sotto indicata unità immobiliare del Comune di San Costanzo:

<b>IMMOBILE</b>	<b>UBICAZIONE</b>	<b>DATI CATASTALI</b>	<b>VALORE BASE D'ASTA</b>	<b>IVA</b>
Trattasi di un unico lotto di fabbricato residenziale composto da due appartamenti, compreso lo scoperto circostante. Area di sedime del fabbricato, compreso lo scoperto circostante, avente una superficie catastale pari a mq. 604,00	Frazione Cerasa – Strada Cerasa (S.P. n.16)	Foglio 26 – Particella 247 – Subalterno 1  Foglio 26 – Particella 247 – Subalterno 2	Euro 38.000,00.	FUORI CAMPO IVA

Si attesta che, nella determinazione del valore dell'immobile costituito da due unità abitative, si è tenuto conto, dello stato di fatto e di diritto in cui si trova, per cui non è possibile garantire all'acquirente la conformità degli impianti alle norme in materia di sicurezza vigenti all'epoca della realizzazione degli impianti stessi.

Allo stato attuale, dalle ricerche espletate, agli atti di questo Ente, ai fini della regolarità urbanistica si da atto che l'immobile è stato costruito in data antecedente al 01/09/1967 e successivamente è stato ristrutturato con concessione edilizia n. 35/1982 rilasciata il 19/07/1982 e da allora non sono più stati eseguiti interventi per i quali erano necessarie autorizzazioni urbanistiche.

## **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

### **IMMOBILE SITO SAN COSTANZO – FRAZ. CERASA**

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Trattasi di immobile composto da due unità immobiliari distinte e confinanti, entrambe adibite ad abitazione e sviluppate su un unico livello (piano terra). Ciascuna unità è composta da ingresso con veranda, tinello, cucina, ripostiglio, due camere da letto e bagno.

Le unità dispongono di accesso autonomo diretto dallo scoperto esclusivo che confina con la Strada Cerasa.

Il fabbricato è di remota costruzione (fine anni '40 – inizio anni '50), con struttura verticale in muratura intonacata, solaio di copertura in latero-cemento e manto di copertura in tegole marsigliesi. Le pavimentazioni interne sono in ceramica; gli infissi sono in legno, ad eccezione delle verande di ingresso che presentano infissi in alluminio.

#### **LOCALIZZAZIONE**

Comune di San Costanzo (Provincia di Pesaro e Urbino)

Frazione Cerasa – Strada Cerasa (Strada Provinciale n.16)

L'immobile confina direttamente con la viabilità provinciale.

#### **DATI CATASTALI**

Catasto Fabbricati – Comune di San Costanzo:

Foglio 26 – Particella 247 – Subalterno 1 Categoria A/3 –  
Classe 2 – Consistenza 4,5 vani Superficie catastale: 93 mq  
Rendita catastale: € 255,65

Foglio 26 – Particella 247 – Subalterno 2 Categoria A/3 –  
Classe 2 – Consistenza 4,5 vani Superficie catastale: 92 mq  
Rendita catastale: € 255,65

Proprietà: Comune di San Costanzo (1000/1000)

Codice Fiscale: 81002810414 – Partita IVA: 00129020418

#### **CONSISTENZA**

Il compendio immobiliare è costituito da due unità immobiliari ad uso residenziale, entrambe sviluppate al piano terra.

Superficie lorda complessiva: mq 183,35

Superficie unità Sub. 1: mq 90,70 Superficie unità Sub. 2: mq 92,65

Volume complessivo esistente: mc 578,00 circa

Superficie area di sedime e scoperto: mq 604,00

#### **DATI URBANISTICI VINCOLI ED ONERI**

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di San Costanzo, l'immobile ricade in zona E – Agricola.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 380/2001, compresa la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, anche con diversa sagoma, sedime e caratteristiche planivolumetriche, nel rispetto della volumetria esistente pari a circa mc 578,00 e della normativa antisismica vigente.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

Libero

## **STATO DI CONSERVAZIONE**

Nel corso del sopralluogo è stato rilevato un diffuso quadro fessurativo della muratura portante, causato da cedimenti fondali, che ha determinato una condizione di assoluta precarietà strutturale. L'intero fabbricato risulta pertanto totalmente inagibile. Non risultano possibili interventi di manutenzione o recupero edilizio limitati alle finiture o agli impianti; l'unico intervento tecnicamente ammissibile è la demolizione e ricostruzione integrale dell'edificio.

## **CRITERIO DI STIMA E VALORE**

Il valore dell'immobile è stato determinato secondo il criterio del valore di trasformazione, tenendo conto della volumetria ricostruibile, dei costi di demolizione e ricostruzione, degli oneri urbanistici ridotti rispetto a una nuova edificazione e del valore di mercato di immobili analoghi.

Il valore complessivo dell'intero compendio immobiliare è pertanto stimato in:  
**€ 38.000,00 (trentottomila/00).**

**VALORE A BASE D'ASTA: Euro € 38.000,00 (trentottomila/00).**

L'alienazione è fuori campo IVA.

Unita al presente bando vi è la SCHEDA inerente all'immobile in oggetto che, allegata al presente, ne forma parte integrante e sostanziale.

Ulteriore documentazione relativa all'immobile in oggetto è visionabile sul sito istituzionale del Comune di San Costanzo.

## **CONDIZIONI GENERALI DELL'ALIENAZIONE E DISPOSIZIONI SULL'ATTO DI COMPRAVENDITA**

L'immobile costituito da due unità abitative sarà venduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Con la compravendita si trasferiscono le relative accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, diritti, ragioni, azioni, vincoli delle leggi vigenti, come visto e piaciuto all'aggiudicatario il quale – con la semplice presentazione della domanda all'asta – ne accetta integralmente lo stato.

Si rende noto che il Comune di San Costanzo non sarà tenuto alla garanzia di conformità degli impianti posti al servizio dell'immobile venduto ai requisiti richiesti dalle normative vigenti al momento della loro installazione e/o rifacimento. Ne consegue che ogni spesa necessaria per l'adeguamento e messa a norma degli impianti sarà a completo carico dell'acquirente.

Le operazioni inerenti all'asta pubblica vengono espletate da apposita commissione composta dal Responsabile del Settore Amministrativo Contabile, con funzioni di presidente, e da due dipendenti comunali nominati dallo stesso. L'aggiudicazione definitiva avverrà con provvedimento del Responsabile di Settore successivamente alla verifica del contenuto delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario nella domanda di partecipazione.

L'Ente, in qualsiasi momento e fino alla stipulazione del contratto, si riserva la facoltà di recedere dalle operazioni di vendita qualora ne ricorrano i presupposti o l'interesse pubblico specifico. Il recesso sarà comunicato all'aggiudicatario a mezzo di raccomandata A.R. o P.E.C. (qualora in possesso dell'aggiudicatario) e, conseguentemente, sarà restituito il deposito cauzionale, escluso ogni altro indennizzo. Qualora per fatto addebitabile all'aggiudicatario non si addivenga alla stipula della compravendita entro il termine stabilito dall'Amministrazione comunale, e comunque non oltre 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta, si darà luogo alla decadenza dall'aggiudicazione. Alla decadenza il Comune incamererà, a titolo di penale, il deposito cauzionale.

Allo stato attuale, dalle ricerche espletate, agli atti di questo Ente, ai fini della regolarità urbanistica si da atto che l'immobile è stato costruito in data antecedente al 01/09/1967 e successivamente è stato ristrutturato con concessione edilizia n. 35/1982 rilasciata il 19/07/1982 e da allora non sono più stati eseguiti interventi per i quali erano necessarie autorizzazioni urbanistiche.

La compravendita sarà stipulata presso lo studio notarile del notaio nominato dalla parte acquirente.

Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato in un'unica soluzione, in sede di stipula dell'atto di compravendita. Nell'atto verrà data quietanza del versamento. Tutte le spese notarili, imposte e tasse inerenti il trasferimento, saranno a carico della parte acquirente. Il prezzo di aggiudicazione è al netto di ogni onere fiscale, notarile, catastale. La vendita degli immobili avverrà alle condizioni e prescrizioni indicate nel bando d'asta. L'immissione in possesso avverrà contestualmente alla stipulazione dell'atto notarile di compravendita, salvo diverso accordo tra le parti. Dalla data del rogito decorreranno gli effetti attivi e passivi del trasferimento.

### CAUZIONE

L'Ente al fine di favorire la massima partecipazione e ottenere al contempo una valorizzazione a mezzo di alienazione del patrimonio immobiliare comunale, intende richiedere per l'immobile in oggetto una cauzione provvisoria ridotta, come di seguito specificata:

<b>AREA/IMMOBILE</b>	<b>UBICAZIONE</b>	<b>% PREZZO D'ASTA</b>	<b>IMPORTO CAUZIONE</b>
IMMOBILE SITO SAN COSTANZO – FRAZ. CERASA	Frazione Cerasa – Strada Cerasa (S.P. n.16)	5%	Euro 1.800,00.

### SOPRALLUOGHI

I partecipanti potranno visionare gli immobili nei giorni di martedì e giovedì, fino a 3 giorni prima della scadenza del bando, previo appuntamento da concordare tramite mail attraverso uno dei seguenti contatti:

- Arch. Fabrizio Carbonari, tel. 0721-951214, email: areatecnica@comune.san-costanzo.pu.it
- Arch. Sonia Bronzini 0721-951261, email: servizioprogettazione@comune.san-costanzo.pu.it

## CONDIZIONI PER L'AGGIUDICAZIONE E MODALITA' DELLA DOMANDA

Coloro che intendono partecipare all'asta dovranno far pervenire l'offerta, a pena di esclusione, entro e non oltre le **ore 13.00 del giorno 04/06/2026** - tramite raccomandata A.R. o a mano presso l'Ufficio Protocollo

**COMUNE DI SAN COSTANZO**  
**UFFICIO PROTOCOLLO**  
**Piazza Perticari n. 20**  
**61039 San Costanzo (PU)**

**N.B. Le offerte, con qualsiasi mezzo pervenute, presentate successivamente alla scadenza del termine suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenute valide ed i relativi concorrenti non saranno ammessi all'asta.**

Il plico cartaceo deve essere così composto:

- **BUSTA A) contenente a sua volta:**
- tutta la documentazione richiesta ai successivi punti 1) e 2)
- la busta dell'offerta (busta B),

La busta A) chiusa e sigillata, controfirmata sui lembi, dovrà indicare il mittente e la seguente dicitura: OFFERTA ASTA PUBBLICA N. 1/2026

DOCUMENTI E OFFERTA PER LA PARTECIPAZIONE AL BANDO D'ASTA PUBBLICA N. 1/2026 PER L'ALIENAZIONE DI BENE IMMOBILE APPARTENENTE AL PATRIMONIO DISPONIBILE COMUNALE.

- **BUSTA A),**

Contenente al suo interno:

**1) Richiesta di partecipazione e dichiarazione resa ai sensi del D.P.R. n.445/2000 – Modello All. n. 2 (persone fisiche) o n. 3 (imprese individuali o persone giuridiche).**

La dichiarazione va resa in lingua italiana contenente i dati del concorrente, l'inesistenza di cause ostative a contrattare con le Pubbliche amministrazioni, resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445 del 28.12.2000 e successive modifiche ed integrazioni e l'accettazione incondizionata di tutte le prescrizioni contenute nel presente bando, come da modello allegato al presente avviso (Modelli Allegati n. 2-3 al presente bando), da compilarsi in ogni sua parte, debitamente sottoscritta dall'offerente o dal suo legale rappresentante con firma autenticata, o in alternativa con firma priva di autentica purché venga allegata fotocopia semplice di un valido documento di identità del firmatario/i in corso di validità. Sono ammesse a partecipare alla gara tutte le persone, fisiche o giuridiche, in possesso della capacità di vincolarsi contrattualmente, alle quali non sia stata applicata la pena accessoria della incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione o la sanzione del divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

Sono ammesse offerte per procura speciale, che dovrà essere fatta per atto pubblico o per scrittura privata, con firma autenticata dal notaio a pena di esclusione.

L'aggiudicazione sarà ad unico incanto, e verrà fatta a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa ed il cui prezzo sia migliore o almeno pari a quello a base d'asta, con esclusione delle offerte in ribasso.

Nel caso di coniugi in regime di comunione legale dei beni, le autocertificazioni dovranno essere firmate da entrambi i coniugi (dovranno essere inseriti due moduli, uno per ciascun coniuge).

Se a concorrere sia un Ente privato diverso dalle società, occorre presentare oltre alla dichiarazione suddetta, copia conforme all'originale dell'atto costitutivo e, se non risulti dall'atto costitutivo,

copia conforme all'originale dell'atto da cui risulti il conferimento del potere di rappresentanza dell'Ente al soggetto sottoscrittore dell'offerta e ad eventuali altri soggetti. Qualora venisse accertata la falsità di taluna delle dichiarazioni rese in sede di partecipazione all'asta, il Comune di San Costanzo procederà all'esclusione del concorrente dalla gara, e a trattenere il deposito cauzionale prestato e procederà, altresì, alla segnalazione all'Autorità Giudiziaria, con facoltà di esclusione del concorrente dalle successive gare dell'Ente e fatta salva la richiesta di risarcimento per danni.

2) **Ricevuta di versamento deposito cauzionale** (di importo pari a quanto previsto nel presente bando), a garanzia dell'offerta e della sottoscrizione del contratto, che dovrà essere costituito nelle seguenti modalità:

- bonifico bancario da effettuarsi sul conto della Tesoreria Comunale presso Credit Agricole spa, con causale: **“Deposito cauzionale per asta n. 1/2026”**  
IBAN n. IT 56 I 06230 68550 000015012135- COMUNE DI SAN COSTANZO TESORERIA;
- assegno circolare non trasferibile intestato al Tesoriere del Comune di San Costanzo presso la Tesoreria Comunale, con causale **“Deposito cauzionale per asta n. 1/2026”**;

- **BUSTA B**), da inserire nella busta A, contenente

**Offerta economica– Modello Allegato 1**

L'offerta va firmata per esteso dall'offerente in ogni sua pagina e va applicata una marca da bollo da Euro 16,00, secondo il modello **allegato 1** al presente avviso; deve recare le esatte generalità, il domicilio dell'offerente, il codice fiscale, il prezzo offerto in cifre ed in lettere, i dati di individuazione dell'immobile, l'impegno a pagare nei termini definiti dal presente bando, la dichiarazione esplicita e senza riserve e modifiche di aver preso visione e conoscenza dell'immobile oggetto della vendita, di tutte le condizioni contenute nell'avviso d'asta.

L'importo offerto dal partecipante è al netto delle imposte (IVA, imposte di registro, ecc...).

**L'aggiudicazione dell'immobile sarà disposta a favore del concorrente che avrà formulato l'offerta in aumento sul prezzo posto a base d'asta più alta e si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.**

Se in un'offerta vi sarà discordanza tra l'indicazione in cifre e quella in lettere, sarà ritenuta valida l'aggiudicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione.

Le offerte pervenute in diminuzione o contenenti variazioni rispetto alle condizioni d'asta saranno ritenute nulle ed escluse dall'asta; non saranno ammessi reclami per quelle non pervenute o pervenute in ritardo a causa di disguidi postali.

In caso di parità di offerta tra due o più concorrenti, a norma dell'art. 77 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, si procederà nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli, con offerta migliorativa in busta chiusa. È, pertanto, onere di ciascun offerente che voglia partecipare alla licitazione di cui sopra essere presente (a mezzo di procuratore speciale o legale rappresentante) all'apertura dei plichi delle offerte segrete. Nel caso di procuratore speciale, la procura dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto all'offerta segreta.

In assenza dell'offerente o del suo legale rappresentante o procuratore, il concorrente non sarà ammesso alla licitazione, ferma restando l'offerta segreta già presentata. Ove nessuno dei concorrenti che abbiano presentato la stessa offerta sia presente, ovvero i presenti non vogliano

migliorare l'offerta, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio.

**L'offerta deve essere chiusa in apposita e separata busta (Busta B) debitamente firmata sui lembi di chiusura**, nella quale non dovranno essere inseriti altri documenti. Sulla busta contenente l'offerta deve essere riportato esclusivamente il mittente e la dicitura **“Offerta Economica”**.

Il deposito cauzionale, versato a garanzia dell'offerta e della sottoscrizione del contratto, sarà:

- restituito nel caso in cui l'offerente non risulti aggiudicatario dell'immobile ed in tutti gli altri casi previsti dal presente bando, pertanto i concorrenti **dovranno indicare le proprie coordinate bancarie**;
- considerato in acconto al maggior prezzo qualora l'offerente risulti aggiudicatario dell'immobile;
- trattenuto definitivamente a titolo di risarcimento forfettario dei danni nel caso in cui l'offerente risulti aggiudicatario ma non proceda alla stipulazione del contratto per fatto proprio nei termini stabiliti dall'Amministrazione comunale, ovvero nel caso in cui l'offerente abbia reso dichiarazioni false, mendaci e/o reticenti, non abbia rispettato le condizioni contenute nell'avviso d'asta o l'offerta risulti, per qualsiasi motivo, nulla. Si precisa che la mancata erogazione di un mutuo/finanziamento all'aggiudicatario da parte di istituti creditizi non costituisce giustificato motivo per il ritardo nella stipulazione del contratto di compravendita.

Tali condizioni sono definitivamente e incondizionatamente accettate dall'offerente con la partecipazione alla presente gara.

Dell'esito della gara verrà redatto regolare verbale che dichiarerà l'aggiudicazione provvisoria a favore del migliore offerente, essendo l'aggiudicazione in via definitiva subordinata alla verifica in merito al contenuto delle dichiarazioni rese nella domanda di partecipazione.

L'originale del verbale redatto e sottoscritto dalla commissione di gara non verrà pubblicato nella sua autenticità ma sarà conservato agli atti presso gli uffici comunali anche ai fini della sua legittima accessibilità. Sarà comunque resa idonea pubblicità tramite il sito del Comune di San Costanzo, in forma sintetica e per estratto, dell'esito di gara.

L'asta sarà dichiarata deserta qualora non venga presentata almeno un'offerta valida. Si darà luogo all'aggiudicazione anche nel caso di un solo concorrente la cui offerta sia almeno pari al prezzo stabilito per l'incanto.

Nel caso di due o più offerte uguali si procederà ai sensi dell'art. 77 del R.D. 23.05.1924, n. 827.

In caso di asta deserta, l'Amministrazione comunale si riserva – nel prosieguo - di agire a trattativa privata.

L'aggiudicatario dovrà effettuare il pagamento del prezzo dell'aggiudicazione, dedotta la cauzione già prestata, in una unica soluzione al momento del rogito, che dovrà avvenire entro sessanta giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di avvenuta aggiudicazione.

L'offerta vincola l'aggiudicatario fin dal momento della sua presentazione e per un periodo di 180 giorni, mentre il Comune resterà vincolato solo dopo l'approvazione del verbale d'asta ed aggiudicazione definitiva ad opera del competente organo interno.

Per quanto non previsto nel presente bando si rinvia alle norme di cui al R.D. n. 827 del 23.05.1924 (Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la Contabilità generale dello Stato).

Il presente bando, completo della scheda tecnica relativa all'immobile oggetto di alienazione, verrà pubblicato all'Albo Pretorio on line del Comune di San Costanzo, sul sito Internet dell'Ente, nella sezione Amministrazione trasparente, nonché, al fine di darne maggiore diffusione e pubblicità, sulla home page del sito istituzione dell'Ente [www.comune.san-costanzo.pu.it](http://www.comune.san-costanzo.pu.it); per eventuali richieste di chiarimenti è possibile contattare la Responsabile del Procedimento: Dott.ssa Lina Caradonna

tel.0721951222 mail: [areacontabile@comune.san-costanzo.pu.it](mailto:areacontabile@comune.san-costanzo.pu.it);

Si informa che, ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. 30 giugno 2003, n.196 "Codice in materia di protezione dei dati personali", ed ai sensi del Regolamento UE 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, tutti i dati personali forniti dal concorrente saranno utilizzati esclusivamente per il procedimento di gara e per gli eventuali conseguenti procedimenti amministrativi e/o giurisdizionali e saranno oggetto di trattamento svolto sia con sia senza l'ausilio di strumenti informatici nel pieno rispetto della normativa sopra richiamata e degli obblighi di riservatezza ai quali è tenuta la Pubblica Amministrazione. Con la presentazione dell'offerta il concorrente autorizza il trattamento dei dati personali con le finalità ed i limiti sopra detti.

L'accesso agli atti da parte degli interessati e dei controinteressati è disciplinato dalla L. n. 241/1990.

Si informa, ai sensi dell'art. 5 della legge n. 241/90, che Responsabile del procedimento amministrativo relativo alla procedura di gara è la Dott.ssa Lina Caradonna, Responsabile del Settore Amministrativo Contabile.

LA RESPONSABILE DEL SETTORE  
AMMINISTRATIVO CONTABILE  
(Dott.ssa Lina Caradonna)