



# COMUNE DI BELVEDERE OSTRENSE

PROVINCIA DI ANCONA

Belvedere Ostrense, 16/06/2026

## BANDO D'ASTA PUBBLICA

*per alienazione di immobili di proprietà comunale*

### PER L'ALIENAZIONE DEI SEGUENTI IMMOBILI:

Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie Catastale	Rendita (€)	Indirizzo
9	80	2	C/2	6	9 m <sup>2</sup>	7,23	Via Brutti, 16 - P.T.
9	80	13	C/2	6	8 m <sup>2</sup>	7,23	Via Brutti, 16 - P.T.
9	80	14	C/2	6	7 m <sup>2</sup>	6,20	Via Brutti, 16 - P.T.
9	80	15	C/2	6	6 m <sup>2</sup>	4,13	Via Brutti, 16 - P.T.
9	80	16	C/2	6	4 m <sup>2</sup>	2,07	Via Brutti, 16 - P.T.
9	80	12	B.C.N.C.				Via Brutti, 16 - P.T.

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

#### Cespite 1:

##### **Fg. 9 map. 80 sub. 2:**

L'unità immobiliare è composta da unico locale a forma irregolare, con ingresso indipendente direttamente dal portico esterno condominiale e priva di finestre. Il locale ha una superficie catastale di 9 m<sup>2</sup> e una altezza di 5,22 m con presenza di una porzione soppalcata con un solaio realizzato in travetti in cemento e laterizi di 4 m<sup>2</sup>, la cui altezza sotto solaio è pari a 2,85 m dal pavimento. La pavimentazione è in piastrelle in monocottura e le pareti fino al soppalco sono tinteggiate mentre per il resto è allo stato grezzo.

In merito agli impianti è presente solo quello elettrico realizzato all'epoca di costruzione del fabbricato e attualmente funzionante. All'attualità l'u.i.u. è utilizzata come cantina/deposito.

#### Cespite 2:

##### **Fg. 9 map. 80 sub. 13:**

L'unità immobiliare è composta da unico locale con ingresso direttamente dal corridoio comune (sub. 12) dotato di una apertura a forma di mezzaluna che si affaccia sull'u.i.u. adiacente. Il locale ha una superficie catastale di 8 m<sup>2</sup> e una altezza di 5,15 m. Il divisorio con la cantina adiacente (sub. 14) è una rete metallica con struttura portante precaria realizzata con due pilastri e un travetto in legno. Al locale si accede tramite un'apertura priva di porta, la pavimentazione è in gettato di calcestruzzo, le pareti e il soffitto non sono intonacate. È dotata solo dell'impianto di illuminazione funzionante, ma realizzato all'epoca di costruzione del fabbricato. Attualmente è utilizzata come cantina/deposito.

#### Cespite 3:

##### **Fg. 9 map. 80 sub. 14:**

L'unità immobiliare è composta da unico locale con ingresso direttamente dal corridoio comune (sub. 12) privo di finestre e della parete a confine con il corridoio condominiale. Ha una superficie catastale di 7 m<sup>2</sup> e



# COMUNE DI BELVEDERE OSTRENSE

PROVINCIA DI ANCONA

una altezza di 5,15 m. Il divisorio con la cantina adiacente (sub. 13) è rappresentato da una rete metallica con struttura portante provvisoria, descritta nel cespite precedente. La pavimentazione è in gettato di calcestruzzo, le pareti e il soffitto sono prive di intonaco. È dotata solo dell'impianto di illuminazione funzionante ma realizzato all'epoca di costruzione del fabbricato. All'attualità è utilizzato come cantina/deposito.

#### Cespite 4:

##### **Fg. 9 map. 80 sub. 15:**

L'unità immobiliare è composta da unico locale con ingresso dal corridoio comune (sub. 12) ed è privo di finestre. Il locale ha una superficie catastale di 6 m<sup>2</sup> e una altezza di 5,15 m. Le tamponature divisorie del vano si interrompono a circa 2,50 m e la porta di accesso è in ferro. La pavimentazione del locale è in cemento e le pareti sono prive di intonaco.

E' dotato solo dell'impianto di illuminazione funzionante realizzato all'epoca di costruzione del fabbricato. Attualmente è utilizzato come cantina/deposito.

#### Cespite 5:

##### **Fg. 9 map. 80 sub. 16:**

L'unità immobiliare è un piccolissimo locale con ingresso dal corridoio comune (sub. 12) ed è privo di finestre. Il vano ha una superficie catastale di 4 m<sup>2</sup> e una altezza di 5,15 m. Le tamponature divisorie del vano non risultano a tutt'altezza ma si interrompono a circa 2,50 m e la porta di accesso è in ferro. Presenta pavimento in cemento e le pareti sono prive di intonaco. E' dotato solo dell'impianto di illuminazione funzionante realizzato all'epoca di costruzione del fabbricato. Attualmente è utilizzato come cantina/deposito.

#### Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.)

##### **Fg. 9 map. 80 sub. 12:**

L'unità immobiliare è un locale a forma di imbuto con ingresso direttamente dal portico esterno condominiale e che permette l'accesso alle quattro cantine ed è privo di finestre. Ha una superficie di 11,51 m<sup>2</sup> e una altezza pari a 5,15 m come i locali precedentemente descritti. Il vano ha le pareti non intonacate e la pavimentazione è in calcestruzzo. A livello impiantistico è presente l'impianto di illuminazione come le altre u.i.u., è presente un lavandino ma non è presente l'allaccio alla pubblica rete fognaria. Attualmente il locale è utilizzato come passaggio comune.

Si precisa che tale locale essendo censito al Catasto Fabbricati come Bene Comune Non Censibile è privo di una rendita propria e il suo valore è ricompreso nei valori dei sub 13-14-15-16 di cui rappresenta un'utilità comune.

#### **VALORE DI MERCATO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI:**

Gli immobili verranno venduti a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e sono posseduti dal Comune alienante, che garantisce la piena proprietà dell'immobile e la libertà da ogni gravame ipotecario con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive apparenti e non apparenti.

#### Cespite 1: Sub. 2 – Magazzino/cantina sito al piano terra:

**VALORE DI MERCATO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE**



# COMUNE DI BELVEDERE OSTRENSE

PROVINCIA DI ANCONA

DETTAGLIO VOCI	VALORE UNITARIO €/m <sup>2</sup>	QUANTITÀ m <sup>2</sup>	VALORE €
<b>VALORE BENE</b>	<b>132,75</b>	<b>13,00</b> Locale utile h = 5,22 m – 9 m <sup>2</sup> Soppalco h = 2,85 m – 4 m <sup>2</sup>	<b>1.725,75</b>
<b>Prezzo a base di gara</b>			<b>1.730,00</b>

Cespite 2: Sub. 13 – Magazzino/cantina sito al piano terra:

VALORE DI MERCATO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE			
DETTAGLIO VOCI	VALORE UNITARIO €/m <sup>2</sup>	QUANTITÀ m <sup>2</sup>	VALORE €
<b>VALORE BENE</b>	<b>139,39</b>	<b>8,00</b> Locale utile h = 5,15 m	<b>1.115,12</b>
<b>Prezzo a base di gara</b>			<b>1.120,00</b>

Cespite 3: Sub. 14 – Magazzino/cantina sito al piano terra:

VALORE DI MERCATO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE			
DETTAGLIO VOCI	VALORE UNITARIO €/m <sup>2</sup>	QUANTITÀ m <sup>2</sup>	VALORE €
<b>VALORE BENE</b>	<b>139,39</b>	<b>7,00</b> Locale utile h = 5,15 m	<b>975,73</b>
<b>Prezzo a base di gara</b>			<b>980,00</b>

Cespite 4: Sub. 15 – Magazzino/cantina sito al piano terra:

VALORE DI MERCATO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE			
DETTAGLIO VOCI	VALORE UNITARIO €/m <sup>2</sup>	QUANTITÀ m <sup>2</sup>	VALORE €
<b>VALORE BENE</b>	<b>139,39</b>	<b>6,00</b> Locale utile h = 5,15 m	<b>836,34</b>
<b>Prezzo a base di gara</b>			<b>840,00</b>

Cespite 5: Sub. 16 – Magazzino/cantina sito al piano terra:



# COMUNE DI BELVEDERE OSTRENSE

PROVINCIA DI ANCONA

VALORE DI MERCATO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE			
DETTAGLIO VOCI	VALORE UNITARIO €/m <sup>2</sup>	QUANTITÀ m <sup>2</sup>	VALORE €
<b>VALORE BENE</b>	<b>139,39</b>	<b>4,00</b> Locale utile h = 5,15 m	<b>557,56</b>
<b>Prezzo a base di gara</b>			<b>560,00</b>

## MODALITÀ DI AGGIUDICAZIONE:

Gli immobili verranno aggiudicati, con procedura concorsuale aperta al miglior offerente ai sensi dell'art. 73, comma 1, lett. c) e successivi del regolamento approvato con R.D. n. 827/1924 e precisamente:

- **per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo base indicato nell'avviso di gara.**

**Per gli immobili oggetto del presente bando, destinati a deposito/cantina e privi di impianto di climatizzazione invernale, non sussiste obbligo di Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi della normativa vigente**

## COMUNE ALIENANTE:

Comune di: **BELVEDERE OSTRENSE** Corso **BARCHIESI** n. **22** c.a.p. **60030** città **BELVEDERE OSTRENSE** Provincia **ANCONA** Telefono 0731/617003 e-mail [lavoripubblici@comune.belvedere.an.it](mailto:lavoripubblici@comune.belvedere.an.it)  
Responsabile del Procedimento Ing. Emanuela Gianangeli.



# COMUNE DI BELVEDERE OSTRENSE

PROVINCIA DI ANCONA

## IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO DEL COMUNE DI BELVEDERE OSTRENSE

In esecuzione dei seguenti atti:

- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 29.12.2025, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il Piano delle Alienazioni e Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare Comunale per il triennio 2026/2028;
- Determinazione n. 270 del 16.06.2026, esecutiva ai sensi di Legge, assunta dal Responsabile del Settore Tecnico con la quale è stato approvato lo schema di bando e di domanda per la partecipazione all'asta pubblica;

### RENDE NOTO

che il giorno **Giovedì 02 Luglio 2026 alle ore 16,00** presso la sede Municipale in Corso Barchiesi n. 22 avrà luogo l'asta pubblica di cui al presente bando, per la vendita al miglior offerente degli immobili identificati in premessa.

#### MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE:

Le offerte dovranno pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune entro le ore **10,00 del giorno Mercoledì 01 Luglio 2026** a pena di esclusione. Trascorso il termine fissato non viene riconosciuta valida alcuna altra offerta anche se sostitutiva od aggiuntiva di offerta precedente; il plico spedito rimane a completo rischio del mittente per quanto riguarda i termini di presentazione. Non si darà corso pertanto all'apertura del plico che non risulti pervenuto all'Ufficio Protocollo entro le ore 10.00 del giorno come sopra stabilito o nel caso non sia apposto il mittente, la scritta relativa alla specificazione della prestazione oggetto di gara, non sia sigillato o non sia controfirmato sui lembi di chiusura. Non sarà ammessa alla gara l'offerta nel caso che manchi o risulti incompleta o irregolare dei documenti richiesti; parimenti determina l'esclusione dalla gara il fatto che la documentazione e l'offerta non siano contenute nelle apposite buste interne debitamente sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura e recanti l'individuazione del mittente e l'oggetto della gara. Non sono altresì ammesse le offerte che recano abrasioni o correzioni nell'indicazione del prezzo offerto. Si procederà all'aggiudicazione anche quando sia pervenuta una sola offerta valida, previo accertamento della congruità della stessa. Gli interessati dovranno far pervenire nei modi previsti, a pena di esclusione, un plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura contenente la documentazione di gara e l'offerta secondo le indicazioni riportate di seguito. All'esterno del plico oltre all'indicazione del mittente dovrà riportarsi la dicitura **"NON**



# COMUNE DI BELVEDERE OSTRENSE

PROVINCIA DI ANCONA

## **APRIRE: GARA PER LA VENDITA DI IMMOBILI COMUNALI IN VIA BRUTTI N. 16 BELVEDERE OSTRENSE (AN)”**

Il plico può essere consegnato a mano o spedito, a mezzo raccomandata A.R o agenzia privata di recapito.

All'interno del plico dovrà essere presente, a pena di esclusione:

**Busta 1 “DOCUMENTAZIONE”** – sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura recante la dicitura “DOCUMENTI DI GARA PER LA VENDITA DI IMMOBILI COMUNALI IN VIA BRUTTI N. 16 BELVEDERE OSTRENSE (AN)” contenente:

- 1) Dichiarazione in marca bollata da 16,00 € redatta obbligatoriamente e pena l'esclusione secondo il modello “**Allegato A1 o A2**”, sottoscritta dal concorrente o dal legale rappresentante della ditta o ente partecipante, corredata da fotocopia di un documento di identità in corso di validità, specificando anche se si intende partecipare per persona da nominare con la clausola prevista dall'art. 81 del R.D. n. 827/1924;
- 2) Deposito cauzionale pari al 10% del prezzo a base d'asta secondo le modalità di cui appresso specificate.

La garanzia deve avere validità per **almeno centottanta giorni** dalla data di presentazione dell'offerta. Il deposito cauzionale verrà restituito ai soggetti non aggiudicatari dopo la sottoscrizione del contratto con l'acquirente.

- 3) Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà di aver preso visione dei luoghi e degli immobili secondo modello di cui “**Allegato C**”.
- 4) Nel caso di partecipazione per conto di altre persone fisiche e/o giuridiche da nominare, originale della procura speciale fatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata dal notaio.

**Busta 2 – “OFFERTA ECONOMICA”**, racchiusa in separata busta sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, recante la dicitura “OFFERTA ECONOMICA GARA PER LA VENDITA DI IMMOBILI COMUNALI IN VIA BRUTTI N. 16 BELVEDERE OSTRENSE (AN)”, redatta in competente **bollo (Euro 16,00)** obbligatoriamente e pena l'esclusione secondo il modello “**Allegato B**” e sottoscritta per esteso dalla persona fisica concorrente o dal legale rappresentante della persona giuridica o della mandataria ovvero nel caso di costituendo raggruppamento, dal legale rappresentante di ciascuna impresa partecipante, specificando anche se si intende partecipare per persona da nominare con la clausola prevista dall'art. 81 del R.D. n. 827/1924. L'offerta dovrà indicare, oltre ai dati anagrafici e fiscali dell'offerente, la somma in cifre e in lettere che il concorrente propone di riconoscere all'Amministrazione Comunale, che non dovrà essere comunque inferiore al prezzo posto a base di gara. In caso di discordanza tra prezzo scritto in cifre e lettere, prevarrà



# COMUNE DI BELVEDERE OSTRENSE

PROVINCIA DI ANCONA

quello più vantaggioso per l'Ente. **L'offerta può riguardare uno o più lotti.**

Nella suddetta busta 1, contenente la domanda di partecipazione, dovranno altresì essere inseriti, **pena l'esclusione**, il deposito cauzionale provvisorio pari al 10% del prezzo a base d'asta (se si intende partecipare per più immobili, il deposito cauzionale sarà sempre del 10% del prezzo a base d'asta complessivo degli immobili per i quali si intende partecipare), a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti in caso di aggiudicazione.

Il deposito cauzionale dovrà essere costituito **a pena di esclusione**, tramite deposito in contanti presso la Tesoreria Comunale o assegno **circolare** (no bancario) intestato al Comune di Belvedere Ostrense ovvero tramite fidejussione bancaria o assicurativa che dovranno prevedere la formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'art. 1944 C.C. del partecipante alla gara e debitore principale, con escussione a semplice richiesta scritta entro 15 giorni.

## **MODALITÀ DI AGGIUDICAZIONE E TERMINI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO:**

L'aggiudicazione avverrà secondo quanto previsto dal presente bando.

Si farà luogo all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta purché ritenuta valida e pari o superiore all'importo a base d'asta.

L'asta, pertanto, sarà dichiarata deserta qualora non venga espressa almeno una offerta valida.

Non saranno ammesse successive offerte dopo la conclusione dell'asta e l'aggiudicazione avrà luogo, in via definitiva, a favore del soggetto che esprimerà, durante la gara, la migliore offerta in aumento sul prezzo a base d'asta.

Il verbale di aggiudicazione sarà senz'altro vincolante per l'aggiudicatario, a tutti gli effetti di legge, fin dalla sua data.

Nel caso in cui due o più concorrenti, presentino la stessa miglior offerta, ed esse siano accettabili, si procederà a richiedere in sede di aggiudicazione a ciascun offerente un'offerta migliorativa in busta chiusa. Se le due o più offerte migliorative risultassero ancora uguali si procederà con il sorteggio come previsto dall'art. 77 del Regio Decreto n. 827 /24 e s.m.i.

Il prezzo di acquisto dovrà essere versato in contanti o tramite assegni circolari non trasferibili o mediante bonifici bancari entro il termine perentorio fissato e comunicato dall'Amministrazione Comunale e comunque entro e non oltre **novanta giorni** dalla data di approvazione del verbale di aggiudicazione definitiva.



# COMUNE DI BELVEDERE OSTRENSE

PROVINCIA DI ANCONA

L'atto di compravendita dell'immobile, rogato da notaio scelto dall'aggiudicatario nell'ambito dei distretti notarili circostanti, verrà stipulato solo dopo la regolare e definitiva aggiudicazione di gara ed a seguito del versamento dell'intero ammontare dovuto dall'acquirente e comunque **entro e non oltre 90 giorni** dall'avvenuta definitiva aggiudicazione.

Gli effetti traslativi della proprietà si produrranno solo al momento della stipula del contratto di compravendita.

Tutte le spese e le imposte inerenti e conseguenti il contratto sono a carico dell'acquirente senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

Il mancato versamento del prezzo di acquisto e/o la mancata stipula dell'atto di trasferimento entro il termine di cui sopra comporta la decadenza dal diritto di acquisto. Conseguentemente l'Amministrazione Comunale provvederà ad incamerare il deposito cauzionale versato e provvederà ad un nuovo incanto, oppure a parità di offerta, ad assegnare il bene al concorrente che segue in graduatoria.

Sono comunque a carico dell'aggiudicatario inadempiente l'eventuale risarcimento danni ed interessi e resta salva la facoltà per l'Amministrazione Comunale di richiedere allo stesso la differenza in meno tra il prezzo della prima vendita ed il prezzo effettivamente realizzato nel secondo incanto.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non dovesse versare il saldo del prezzo entro il termine stabilito, l'Ente venditore tratterà a titolo di risarcimento danni e rimborso spese, il deposito cauzionale versato con le modalità di cui sopra, provvedendo ad aggiudicare l'asta al concorrente che segue in graduatoria.

## **CONTROVERSIE**

Autorità giudiziaria competente nel luogo di cessione degli immobili (Foro di Ancona).

## **IMPOSTE, TASSE, ONERI E SPESE**

Imposte, tasse, oneri e spese per la stipula e registrazione del contratto sono a carico dell'acquirente.

## **RESTITUZIONE DEPOSITO CAUZIONALE:**

Il deposito cauzionale, qualunque sia la modalità di costituzione, verrà restituito ai non aggiudicatari entro 30 giorni dalla data della gara.

Non si procederà alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita o non si presenti alla stipula



# COMUNE DI BELVEDERE OSTRENSE

PROVINCIA DI ANCONA

di eventuale preliminare nei termini, nella sede e nelle modalità comunicate.

## **RICHIESTA DI INFORMAZIONI E SOPRALLUOGHI:**

Il presente bando d'asta è reso pubblico mediante affissione all'albo Pretorio Comunale e albo online sul sito internet <https://www.comune.belvedere.an.it/> e nell'apposita sezione "Bandi di gara e contratti" dell'Amministrazione Trasparente oltre che nella sezione "News" della home page;

Eventuali sopralluoghi presso il suddetto immobile possono essere effettuati previo appuntamento telefonico finalizzato a concordare preliminarmente il giorno e l'ora degli stessi.

Occorre telefonare al n. 0731/617003, Ing. Emanuela Gianangeli – Ing. Valeria Argentati.

Non possono partecipare alla medesima gara imprese che si trovino fra di loro in una delle situazioni di controllo di cui all'articolo 2359 del Codice Civile, a pena dell'esclusione delle imprese controllate e controllanti dalla procedura di gara.

## **VARIE**

Nel caso in cui partecipino persone giuridiche, i dati richiesti dal presente bando devono essere riferiti al legale rappresentante, il quale deve altresì dichiarare che agisce in qualità di legale rappresentante di una determinata Società o Ente, indicandone la sede, la ragione o denominazione sociale e, il codice fiscale e la partita IVA.

Nel caso in cui più persone fisiche e/o giuridiche partecipino insieme, i suddetti dati devono essere riportati con riferimento ad ogni partecipante indicando l'eventuale quota di partecipazione.

La proposta deve poi essere firmata da ogni partecipante.

Le parti contraenti eleggeranno domicilio presso la sede del Comune di Belvedere Ostrense, in Corso Barchiesi n. 22, 60030 Belvedere Ostrense.

L'Amministrazione Comunale si riserva l'ampia facoltà di non procedere all'asta e all'aggiudicazione senza che per tale fatto i partecipanti possano avanzare pretese o indennità di qualsiasi genere.

Il Responsabile del Settore Tecnico

Ing. Emanuela Gianangeli