



COMUNE DI POLVERIGI

Provincia di Ancona – C.F. 00168450427
IV Settore – Area Tecnica



AVVISO DI VENDITA TELEMATICA DI BENE IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE

BANDO D'ASTA PUBBLICA CON IL METODO DELLE OFFERTE SEGRETE (ART. 73, COMMA 1, LETT. C) E ART. 76 DEL R.D. 23 MAGGIO 1924, N. 827) PER LA VENDITA DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI POLVERIGI (EX DEMANIO DELLO STATO) SITO IN VIA DELL'INDUSTRIA N. 26 – MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

IL RESPONSABILE DEL IV SETTORE – AREA TECNICA

Visto il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2026–2028, redatto ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla Legge 6 agosto 2008, n. 133, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Polverigi n. 22 del 31/07/2026, esecutiva ai sensi di legge;

Vista la determinazione del Responsabile del IV Settore del Comune di Polverigi n. 30 DEL 04-09-2026, con la quale è stato affidato il servizio di gestione della vendita telematica alla società Aste Avvocati Ancona S.r.l.;

Visti il R.D. 18 novembre 1923, n. 2440 e il relativo regolamento approvato con R.D. 23 maggio 1924, n. 827 e s.m.i., per le parti ancora applicabili, e in particolare gli artt. 73, comma 1, lett. c), 76, 77 e 81;

Visti gli artt. 107 e 192 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (TUEL);

RENDE NOTO

che l'Amministrazione Comunale di Polverigi (C.F. 00168450427) intende procedere alla vendita dell'immobile di proprietà comunale di seguito descritto e che **il giorno 16 DICEMBRE 2026 alle ore 10,30**, con apertura delle offerte a cura del professionista incaricato presso gli uffici della Aste Avvocati Ancona S.r.l. e svolgimento della gara in modalità telematica asincrona sul portale <https://www.venditetraprivati.com>, **SI PROCEDERÀ ALLA VENDITA DEL SEGUENTE IMMOBILE:**

LOTTO UNICO

L'immobile oggetto di vendita, pervenuto al Comune di Polverigi dal Demanio dello Stato (scheda ANB0127), è ubicato in Polverigi (AN), Via dell'Industria n. 26, ed è costituito da un fabbricato ad uso abitativo (ex casa colonica) con annessi locali accessori a destinazione magazzino/deposito e dalle relative aree scoperte, comprensive di una porzione di ex sede stradale. Nello specifico l'immobile è censito come segue:

Descrizione	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita cat.
Abitazione (ex casa colonica)	3	97	2	A/3	1	7,5 vani	€ 309,87
Magazzino / deposito	3	97	3	C/2	1	50 mq	€ 46,48
Magazzino / deposito	3	97	4	C/2	1	10 mq	€ 9,30

Descrizione	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita cat.
Magazzino / deposito	3	97	5	C/2	1	26 mq	€ 24,17
Area scoperta (porzione da frazionare)	3	96/b	-	-	-	544 mq	-
Area scoperta (porzione da frazionare)	3	96/c	-	-	-	184 mq	-
Area scoperta (porzione da frazionare)	3	254/b	-	-	-	425 mq	-
Area ex sede stradale (da sdemanializzare e frazionare)	3	"aaa"	-	-	-	83 mq	-

Le aree identificate con i mappali 96/b, 96/c, 254/b e la porzione di ex sede stradale (mapp. "aaa") costituiscono porzioni di maggiori particelle: i **frazionamenti catastali e la sdemanializzazione del tratto di strada saranno eseguiti a cura dell'Ente dopo l'aggiudicazione e prima della stipula dell'atto di compravendita.**

Edilizia e Urbanistica

Il tutto come da perizia di stima e documentazione catastale pubblicate unitamente al presente avviso.

La destinazione urbanistica dell'area secondo il PRG vigente è zona E – AREE AGRICOLE NORMALI ai sensi dell'art. 30 delle norme tecniche di attuazione, non ci sono titoli edilizi e ricade nel seguenti vincoli:

- Art. 31 – fabbricati rurali da salvaguardare
- Art. 46 – Corsi d'acqua
- Art. 51 –Ambiti di rilevante valore paesaggistico-ambientale e del paesaggio agrario di interesse storico-ambientale
- Art. 52 – Centri e nuclei storici
- Art. 53 – Edifici e manufatti storici
- Art. 54 – Vincoli archeologici e ambiti di tutela
- Art. 55 – Luoghi panoramici e strade panoramiche

STATO DI OCCUPAZIONE: libero

Trattamento fiscale del contratto di compravendita

La cessione è effettuata dal Comune nell'esercizio della propria attività istituzionale e non commerciale e, pertanto, è da ritenersi fuori dal campo di applicazione dell'IVA ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, con applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura di legge, a carico dell'aggiudicatario. Resta a carico dell'aggiudicatario anche la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Il tutto come da perizia pubblicata assieme al presente avviso.

PREZZO BASE D'ASTA: € 156.000,00 (euro centocinquantaseimila/00), al netto di imposte e oneri di legge. Sono ammesse esclusivamente offerte pari o in aumento rispetto al prezzo base; sono escluse le offerte in riduzione.

Caucione: pari almeno al 10% del prezzo offerto e, in ogni caso, **non inferiore a € 15.600,00** (euro quindicimilaseicento/00), pari al 10% del prezzo base d'asta.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00 (euro 2.000/00)

Si precisa che, in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

1. Oggetto della vendita

I beni sopra descritti sono posti in vendita come visti e piaciuti, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'asta, con ogni accessione e pertinenza, servitù attive e passive, diritti, vincoli ed obblighi esistenti.

Si rimanda alla perizia di stima per tutti i dettagli relativi allo stato di fatto (anche edilizio ed urbanistico), di manutenzione e di consistenza in cui si trova l'immobile, con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze, obblighi, vincoli (anche di natura reale e di carattere edilizio ed urbanistico), diritti, azioni, servitù attive e passive, apparenti e non, così come competono od incombono al Comune di Polverigi in virtù degli atti di provenienza ovvero per legge, nonché nell'attuale situazione urbanistica, amministrativa, concessoria, autorizzativa, edilizia, catastale, ecologica, ambientale, igienica, sanitaria, impiantistica e manutentiva dello stesso. Eventuali differenze di misura e/o errori di qualsivoglia genere non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto in sede di perizia in atti, liberamente consultabile.

2. Soggetti ammessi

Chiunque, persona fisica o giuridica, è legittimato a presentare offerta, purché in possesso della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione e dei requisiti indicati al successivo paragrafo 5, da attestarsi mediante le dichiarazioni sostitutive di cui agli Allegati "A" e "B".

Ai sensi dell'art. 1471 del Codice Civile, non possono rendersi acquirenti, né direttamente né per interposta persona, gli amministratori del Comune di Polverigi e i pubblici ufficiali che, per ragione del proprio ufficio, siano preposti alla presente vendita.

3. Modalità di svolgimento della procedura di vendita

L'asta pubblica è esperita con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, ai sensi dell'art. 73, comma 1, lett. c) e dell'art. 76 del R.D. 23 maggio 1924, n. 827, con eventuale successiva gara tra gli offerenti. La procedura competitiva si svolge secondo la modalità telematica "**asincrona**" sul portale <https://www.venditetraprivati.com>.

L'asta è fatta ad unico incanto e avrà luogo anche in presenza di una sola offerta ritenuta valida, purché pari o superiore al prezzo a base d'asta. Non sono ammesse offerte in riduzione, condizionate o a termine, né offerte espresse in modo indeterminato o con

riferimento ad offerta altrui. Non è consentita la presentazione di più offerte per lo stesso bene da parte del medesimo soggetto.

4. Modalità di presentazione dell'offerta telematica

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, ad un prezzo non inferiore al prezzo base d'asta.

La gara si svolgerà nella modalità asincrona, che prevede che i rilanci possano essere formulati esclusivamente in modalità telematica in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del referente della procedura.

L'offerta di acquisto può essere presentata esclusivamente in maniera telematica, previa registrazione sul sito <https://www.venditetrprivati.com>. Gli offerenti telematici partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al medesimo sito. È necessario quindi selezionare il bene di interesse, cliccare il bottone "Fai un'offerta" e compilare i campi richiesti.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo aste@fallco.it.

Decorso il termine per l'iscrizione alla gara, il professionista incaricato visualizzerà le offerte pervenute telematicamente e i documenti ad esse allegati e autorizzerà gli "offerenti telematici" a partecipare all'asta inviando loro un codice PIN personale, che verrà richiesto ad ogni rilancio per validare l'offerta.

Gli offerenti telematici autorizzati a partecipare alla gara dovranno effettuare il login alla pagina della vendita nella data e ora indicate per l'inizio della gara.

Sono ammesse, ai sensi dell'art. 81 del R.D. n. 827/1924, offerte per procura speciale, conferita per atto pubblico o scrittura privata autenticata, nonché offerte per persona da nominare (art. 1401 e ss. c.c.). In quest'ultimo caso l'offerente dovrà possedere in proprio i requisiti per essere ammesso all'asta ed effettuare il deposito cauzionale a suo nome; la dichiarazione di nomina, redatta in forma di scrittura privata autenticata e sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina e delle condizioni di vendita, dovrà pervenire al Comune e al professionista incaricato entro tre giorni dall'aggiudicazione provvisoria. In mancanza, l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti, come vero ed unico aggiudicatario.

L'offerta è irrevocabile e vincolante per l'offerente. Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena di invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

5. Contenuto dell'offerta irrevocabile d'acquisto

L'offerta irrevocabile d'acquisto deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza e domicilio dell'offerente. Qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità italiana, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo;

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, anche i dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del Codice Civile, allegandola all'offerta;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare (art. 320 c.c.);
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore, dal curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), dovrà essere allegato il certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri;
- l'eventuale indicazione che l'offerta è presentata per persona da nominare, ai sensi dell'art. 81 del R.D. n. 827/1924;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (professionista incaricato);
- la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, pari o superiore al prezzo base, espresso in cifre e in lettere (in caso di discordanza prevarrà quello più vantaggioso per l'Amministrazione Comunale);
- il termine per il versamento del saldo prezzo, in ogni caso non superiore a quello indicato al successivo paragrafo 8;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO/TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o, in mancanza, di posta elettronica ordinaria) per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

L'offerta economica è soggetta all'imposta di bollo di € 16,00, da assolvere [mediante contrassegno annullato apposto sull' Allegato "C" scansionato e allegato all'offerta, conservando l'originale].

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

- **Allegato "A"** - dichiarazione esplicita del sottoscrittore: di aver preso cognizione e di accettare integralmente le condizioni riportate nel presente avviso; di aver preso visione dell'immobile prima della formulazione dell'offerta e di avere conoscenza della sua ubicazione e composizione nonché del suo stato di manutenzione, giudicando quindi il prezzo offerto congruo; (per imprese e società) di essere titolare dell'impresa o legale rappresentante della società;

- **Allegato "B"** – dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto di notorietà, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, da compilarsi a seconda della situazione giuridica dell'offerente, con la quale si attesta:
 - se a concorrere sia persona fisica: di trovarsi nel pieno e libero godimento dei diritti civili; di non avere riportato condanne penali per reati che comportano la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la pubblica amministrazione; di non essere destinatario di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa;
 - se a concorrere sia un'impresa individuale: di essere iscritto al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio; di non trovarsi in stato di liquidazione giudiziale, di liquidazione coatta amministrativa, di concordato preventivo o in ogni altra analoga situazione ai sensi del D.Lgs. 12 gennaio 2019, n. 14, e che non è in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni; di non avere riportato condanne penali per reati che comportano la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la pubblica amministrazione;
 - se a concorrere sia un'impresa esercitata in forma societaria: che la società è iscritta al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio; i nominativi degli amministratori e dei legali rappresentanti della società con i relativi poteri; di non avere riportato condanne penali per reati che comportano la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la pubblica amministrazione e che, per quanto a propria conoscenza, tanto vale anche per gli altri amministratori e legali rappresentanti; che la società non si trova in stato di liquidazione giudiziale, di liquidazione coatta amministrativa, di concordato preventivo o in ogni altra analoga situazione e che non è in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni; (per cooperative, ONLUS/ETS, ecc.) che la società è iscritta negli appositi registri o albi previsti dalla normativa di settore;
- **Allegato "C"** – offerta economica, con l'indicazione del prezzo di acquisto espresso in cifre e in lettere;
- copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e, nel caso di soggetto straniero non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno, ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto di Tesoreria del Comune di Polverigi indicato al paragrafo 6, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma;
- la richiesta di eventuali agevolazioni fiscali (es. c.d. "prima casa"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima della stipula dell'atto;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'aggiudicazione);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare, nonché copia della procura rilasciata dall'altro genitore per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del genitore che sottoscrive l'offerta;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del Registro delle Imprese), aggiornato agli ultimi 30 giorni, da cui risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se l'offerta è formulata da procuratore speciale ai sensi dell'art. 81 del R.D. n. 827/1924, copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata;
- la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e dei documenti di vendita pubblicati.

Si darà luogo all'esclusione dalla gara nel caso in cui manchi o risulti incompleto o irregolare alcuno dei documenti richiesti. Trascorso il termine fissato per la presentazione dell'offerta non sarà riconosciuta valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente.

6. Modalità di versamento della cauzione

La partecipazione alla gara telematica, oltre che alla registrazione al portale, è **subordinata al versamento della cauzione**.

Gli interessati alla partecipazione devono prendere visione dell'importo e provvedere a trasmettere l'offerta, entro le ore 12:00 del giorno precedente la data indicata per l'apertura delle offerte, unitamente alla prova dell'avvenuto versamento della cauzione, che dovrà essere pari almeno al 10% del prezzo offerto e comunque non inferiore a € 15.600,00, a mezzo **bonifico bancario** sul conto intestato a:

Comune di Polverigi – Servizio Tesoreria – Tesoreria comunale presso Intesa Sanpaolo S.p.A., filiale di Jesi, Corso Matteotti n. 1 – **IBAN: IT59H0306921203100000046068**

specificando nella causale **"Deposito cauzionale per asta vendita immobile in Polverigi via dell'Industria n. 26"** e indicando il numero di CRO/TRN del relativo bonifico. Il bonifico dovrà essere effettuato con congruo anticipo, in modo che l'accredito risulti visibile sul conto entro il termine di presentazione delle offerte.

Solo a seguito della verifica dell'accredito della cauzione e della regolarità dell'offerta, l'utente sarà abilitato alla partecipazione.

La cauzione prestata dall'aggiudicatario sarà introitata dall'Amministrazione a titolo di acconto sul prezzo finale. Ai non aggiudicatari la cauzione sarà restituita dal Comune di Polverigi entro dieci giorni dalla data di esperimento dell'asta, senza alcun riconoscimento di interessi o maggiorazioni a qualunque titolo pretese. Eventuali costi di restituzione della cauzione sono a carico dell'offerente.

7. Svolgimento della vendita

Nel giorno e nell'ora stabiliti per l'esame delle offerte, il professionista incaricato della vendita, procederà all'apertura ed alla verifica della regolarità dell'offerta e/o delle offerte pervenute, dell'allegazione e compilazione dei documenti richiesti e, a pena di inefficacia delle offerte medesime, dell'allegazione della contabile attestante il pagamento della cauzione nella misura prevista al paragrafo 6.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito <https://www.venditetraprivati.com>., accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute al momento dell'abilitazione. Ciascun offerente telematico, previa registrazione, sarà autorizzato a partecipare attraverso l'invio di un codice PIN.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma sulla base dell'offerta più alta (anche in presenza di due o più offerte di identico importo). La gara avrà inizio al termine delle operazioni di apertura delle buste e di vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate a tutti gli offerenti ammessi. Nel corso della gara i soggetti ammessi potranno presentare offerte in aumento, nel rispetto del rilancio minimo stabilito.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento o in caso di unico offerente, il bene verrà aggiudicato provvisoriamente al miglior offerente, anche se nessuno formuli rilanci il giorno fissato per la vendita. Qualora, in assenza di rilanci, risultino due o più offerte migliori di pari importo, si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio tra i soli concorrenti che le hanno presentate, ai sensi dell'art. 77 del R.D. n. 827/1924.

La vendita sarà eseguita mediante **PROCEDURA DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA** (ricezione delle offerte esclusivamente in via telematica).

Le offerte telematiche di acquisto dovranno pervenire entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 15 dicembre 2026, termine perentorio, a pena di esclusione.

L'asta si svolgerà sul portale <https://www.venditetraprivati.com> **il giorno 16/12/2026 dalle ore 10,30 e seguenti ed avrà una durata di 24 ore**, salvo la presentazione di ulteriori offerte. Tale orario di inizio della gara è indicativo, in quanto l'apertura delle buste potrebbe subire ritardi.

L'asta avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi. Durante il periodo della gara ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dal presente avviso, a pena di inefficacia. Qualora vengano effettuate offerte in aumento **negli ultimi 10 minuti** della gara, la stessa sarà

prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti, in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento, senza limite al numero dei prolungamenti.

L'aggiudicazione in sede di gara si intende **provvisoria** ed è soggetta all'approvazione con determinazione del Responsabile del IV Settore, previa verifica del possesso dei requisiti e della veridicità delle dichiarazioni rese (art. 71 del D.P.R. n. 445/2000). Dal momento dell'aggiudicazione provvisoria l'offerta non può essere ritirata e l'aggiudicatario resta vincolato all'acquisto dell'immobile. Non è ammessa alcuna cessione dell'aggiudicazione, salvo quanto previsto per le offerte per persona da nominare.

Eventuali contestazioni o controversie che dovessero sorgere durante la gara saranno risolte con decisione di chi presiede l'asta, al quale è riservata altresì la facoltà insindacabile di prorogare la data, dandone comunicazione ai concorrenti, senza che gli stessi possano accampare pretese al riguardo.

8. Pagamento del prezzo e stipula

Il pagamento del 100% del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione già versata, dovrà essere effettuato in unica soluzione contestualmente alla stipula dell'atto di compravendita, che dovrà essere perfezionato entro tre mesi dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva, mediante bonifico bancario sul conto di Tesoreria del Comune di Polverigi sopra indicato, con accredito a favore del Comune entro il terzo giorno lavorativo antecedente la stipula (escludendo dal computo a ritroso il sabato e i festivi).

Gli effetti contrattuali, inclusi quelli traslativi, si produrranno solo al momento della stipula del contratto di compravendita, a rogito del Notaio scelto dall'aggiudicatario ovvero in forma pubblica amministrativa a cura del Segretario comunale.

Entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione dovrà essere inoltre corrisposto dall'aggiudicatario il compenso dovuto al professionista incaricato della vendita, sulla base della tabella allegata, alle coordinate IBAN: IT24D0306902609100000006207 intestate a Aste Avvocati Ancona STA S.r.l., specificando nella causale "Diritti di vendita incarico ANB0127".

La mancata stipula dell'atto di compravendita entro il termine predetto per fatto imputabile all'aggiudicatario, il mancato tempestivo versamento del prezzo o il mancato versamento dei compensi e delle spese comporteranno la decadenza dall'aggiudicazione, con incameramento della cauzione da parte del Comune di Polverigi e perdita del diritto alla ripetizione di quanto fino ad allora versato, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno. In tal caso l'Amministrazione potrà procedere all'aggiudicazione in favore del concorrente che segue in graduatoria, sempre che la relativa offerta risponda ai requisiti dell'avviso, e così di seguito per i successivi partecipanti.

Sono interamente a carico dell'aggiudicatario tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipula dell'atto di compravendita (imposte di registro, ipotecaria e catastale, IVA se dovuta, diritti, oneri notarili e spese contrattuali), nonché le spese per l'Attestato di Prestazione Energetica e i compensi del professionista incaricato della vendita.

Nel contratto di compravendita la parte acquirente darà atto della rinuncia alla garanzia per i vizi della cosa venduta, nei limiti consentiti dall'art. 1490, comma 2, c.c. Conseguentemente,

l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

9. Pubblicità

Della vendita sarà data pubblica notizia almeno 30 giorni prima di quello fissato per l'asta:

- all'Albo Pretorio on line e sul sito istituzionale del Comune di Polverigi <https://www.comune.polverigi.an.it/>, dove il presente avviso e tutta la documentazione inerente sono pubblicati per intero;
- sul portale [https://www.venditetrprivati.com.](https://www.venditetrprivati.com;);
- sui siti www.subito.it, www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeca.it.
- sul sito internet asteavvocati.it e sulle relative pagine social della società Aste Avvocati Ancona STA S.r.l.

10. Visione dei beni e documenti

L'immobile sarà visionabile previo appuntamento con il Responsabile del Procedimento, **Ing. Luca Baioni**, da concordare telefonicamente al n. 071 9068031 int. 2 o via e-mail all'indirizzo appalti@unioneicastelli.it, negli orari di apertura al pubblico: martedì dalle ore 8:30 alle 13:30, giovedì dalle ore 15:00 alle 17:25, venerdì dalle ore 8:30 alle 13:30 (esclusi lunedì, mercoledì e sabato).

La perizia di stima, la documentazione catastale e gli allegati al presente avviso sono consultabili e scaricabili sul portale <https://www.venditetrprivati.com> e sul sito del Comune di Polverigi <https://www.comune.polverigi.an.it/>, e possono essere consultati e/o ritirati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Polverigi, presso la sede dell'Unione Terra dei Castelli dei Comuni di Agugliano e Polverigi, Via G. Leopardi n. 5, 60020 Agugliano (AN), nei giorni e negli orari sopra indicati, nonché presso gli uffici della società Aste Avvocati Ancona S.r.l., Via Cardeto n. 3/A, Ancona, aperti dal lunedì al venerdì dalle ore 9:30 alle ore 11:30 (tel. 071/9940177; referente: Avv. Emanuele Paladini, e-mail: segreteria@asteavvocati.it).

Per ogni ulteriore informazione: Comune di Polverigi – IV Settore, tel. 071 9068031 int. 2, e-mail appalti@unioneicastelli.it, PEC comune.polverigi@pec.it.

11. Disposizioni finali e trattamento dei dati personali

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c. né sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi degli artt. 94 e ss. del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58. L'Amministrazione si riserva, per motivate ragioni di interesse pubblico, la facoltà di sospendere, revocare o non dar corso alla procedura, senza che gli offerenti possano vantare alcuna pretesa, fatta salva la restituzione della cauzione.

Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso si fa riferimento al Titolo II del R.D. 23 maggio 1924, n. 827 e alle norme di legge vigenti in materia. Il Responsabile del

Procedimento, ai sensi degli artt. 5 e 6 della Legge 7 agosto 1990, n. 241, è l'Ing. Luca Baioni, Responsabile del IV Settore.

I dati personali forniti dai partecipanti saranno trattati, con strumenti cartacei ed elettronici, nel rispetto del Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR) e del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, come modificato dal D.Lgs. 10 agosto 2018, n. 101, esclusivamente per le finalità connesse all'espletamento della presente procedura, all'accertamento dell'idoneità dei soggetti a parteciparvi e alla stipula del contratto, sulla base degli obblighi di legge e dell'esecuzione di misure precontrattuali richieste dall'interessato (art. 6, par. 1, lett. b), c) ed e) del GDPR). Titolare del trattamento è il Comune di Polverigi; la società Aste Avvocati Ancona S.r.l. opera in qualità di responsabile del trattamento ai sensi dell'art. 28 del GDPR. I dati potranno essere messi a disposizione di coloro che, dimostrando un interesse diretto, concreto e attuale, ne facciano richiesta ai sensi degli artt. 22 e ss. della Legge n. 241/1990. Agli interessati sono riconosciuti i diritti di cui agli artt. 15-22 del GDPR.

Agugliano, 20 Ottobre 2026

Il professionista incaricato della vendita

Aste Avvocati Ancona S.r.l.

Avv. Emanuele Paladini



EMANUELE
PALADINI
20.10.2026
12:25:19
GMT+02:00

Il Responsabile del IV Settore – Area Tecnica

Ing. Luca Baioni

(documento firmato digitalmente ai sensi del
D.Lgs. 39/02/2005)



Allegati:

- Allegato "A" – dichiarazione di accettazione delle condizioni e di presa visione;
- Allegato "B" – dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. n. 445/2000;
- Allegato "C" – modulo di offerta economica;
- perizia di stima;
- documentazione catastale;
- tabella dei compensi del professionista incaricato della vendita.