



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Direzione Regionale Toscana e Umbria

Perugia, 16.06.2023

Prot. n. 2023/1138/RI

## VERBALE DI APERTURA DELLE BUSTE

PER L'INDIVIDUAZIONE DEI CONTRAENTI A SEGUITO DI AVVISO DI ASTA PROT. N. 2023/597/RI DEL 05.04.2023 PER L'ACQUISTO DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLO STATO RICADENTI NEL TERRITORIO DELLA REGIONE UMBRIA, DI CUI AL SEGUENTE ELENCO:

COMUNE DI PERUGIA (PG) – SCHEDA PGB0677 – LOTTO 1

COMUNE DI NARNI (TR) – SCHEDA TRD0031/p – LOTTO 2

L'anno duemilaventitre addì sedici del mese di giugno (16.06.2023), in una sala dell'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Toscana e Umbria – Sede di Perugia, Via L. Canali, 12, si insedia la Commissione costituita dai Signori:

- Dott.ssa Eleonora Tommasi - Presidente della Commissione
- Geom. Orietta Biccheri – Membro
- Ing. Silvia Vignati - Membro

all'uopo incaricati dal Direttore Regionale Toscana e Umbria dell'Agenzia del Demanio con nota prot. n. 2023/9293 del 16.06.2023 ed alla presenza in collegamento in videoconferenza

Il Presidente alle ore 10,10 dichiara aperta la seduta e ricorda che con Avviso d'Asta prot. n. 2023/597/RI del 05.04.2023 è stata indetta una procedura di vendita ad offerte segrete per l'individuazione dei contraenti per l'acquisto, ai sensi dei commi 436, 437, 438 art. 1 della Legge 311/04, dei seguenti immobili di proprietà del Demanio dello Stato, ricadenti nel territorio della regione Umbria:

Servizi Territoriali Perugia (Perugia – Terni)

Via Canali, 12 – 06124 – Perugia – Tel. 055.200.711 – Fax 06.50516066

Orario di apertura al pubblico: Lunedì, Mercoledì e Venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:30

e-mail: [dre.ToscanaUmbria@agenziademanio.it](mailto:dre.ToscanaUmbria@agenziademanio.it)

PEC: [dre\\_ToscanaUmbria@pce.agenziademanio.it](mailto:dre_ToscanaUmbria@pce.agenziademanio.it)

N. Lotto	DATI IDENTIFICATIVI	DESCRIZIONE	PREZZO BASE/CAUZIONE (10%)	REFERENTE centralino 055.200711 09:00-12:00
1	<p>Scheda: PGB0677</p> <p>Comune: Perugia (PG) Via Martiri dei Lager, 58</p> <p>Catasto Fabbricati</p> <p>Fg 251 part. 919 subb 14 e 48 Superficie lorda: 773 mq</p> <p>Superficie ragguagliata totale mq 758</p> <p>Stato occupazionale: libero</p> <p>Stato manutentivo: mediocre</p>	<p>Il bene si trova in prossimità della stazione ferroviaria di Fontivegge, in zona a destinazione principalmente residenziale, ben servita da mezzi pubblici e parcheggi auto. Il complesso è stato realizzato alla fine degli anni '80, per essere destinato ad uffici pubblici e privati, anche in considerazione della vicinanza alla principale stazione ferroviaria ed alla disponibilità di servizi pubblici.</p> <p>Trattasi di unità immobiliare a destinazione terziaria situata al piano primo di un più ampio fabbricato di cinque piani fuori terra, oltre piano interrato, interamente destinato a uffici pubblici e privati. L'immobile occupa l'intero piano del fabbricato per una superficie catastale di 748 mq, è dotato di doppio accesso dal vano scala condominiale e risulta composto da locali ad uso ufficio, archivio e corpi servizi; completa la proprietà una cantina al piano interrato. La struttura portante del fabbricato è in calcestruzzo armato, i solai in latero cemento; le pareti laterali sono in laterizio a cortina con ampie vetrate, su tutti i lati, con vetro doppio. Gli infissi esterni sono modulari a nastro integrati con le facciate in alluminio mentre quelli che si affacciano nelle chiostrine interne sono dello stesso materiale, ma di tipo a battente. Le porte, sia quelle esterne che interne, sono in legno ed il pavimento è sopraelevato in pvc, tranne che nelle zone adibite ai servizi igienici dove è in ceramica. La parte impiantistica, di cui non si assicura l'adeguamento alla vigente normativa, è composta da riscaldamento autonomo e raffrescamento centralizzato, con quattro unità centrali installate in vani accessori al piano e ventilconvettori; l'impianto elettrico ha dei quadri di distribuzione al piano e lampade a fluorescenza. Dal punto di vista della distribuzione impiantistica, l'unità immobiliare è suddivisa in quattro sezioni ognuna delle quali ha propri punti di approvvigionamento o adduzione. L'impianto dati/fonia non è capillare.</p> <p>Attestazione di Prestazione Energetica in corso di redazione.</p> <p>Dall'esame del PRG vigente del comune di Perugia emerge che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nella Parte Strutturale l'immobile ricade nel sistema insediativo "ambiti prevalentemente residenziali" assoggettati alle disposizioni dell'art. 25 del Testo Unico delle Norme di Attuazione (TUNA);</li> <li>- nella Parte Operativa del PRG l'immobile ricade nelle zone di Fontivegge e Bellocchio, un'area contraddistinta con un sottofondo celeste nella tav. 8/15, zone che sono soggette alle disposizioni particolari di cui all'art.131 del TUNA. L'immobile fa parte della zona E, zona di ristrutturazione urbanistica, per la quale, come per altre zone di ristrutturazione urbanistica dell'area contrassegnate in cartografia con le lettere A-B-C-D-I-L-M-N-O-S-T-U, si applicano le prescrizioni, i parametri e i limiti di ogni singolo piano attuativo o atto autorizzativo. In allegato si riporta un estratto con i dati salienti.</li> </ul> <p>Il bene si vende nello stato di fatto, anche relativo agli impianti, e di diritto in cui attualmente di trova e si rende noto che nella determinazione del prezzo si è tenuto conto delle condizioni manutentive dello stesso.</p>	<p>€ 454.000,00 (Euro quattrocentocinquantaquattromila/00)</p> <hr/> <p>€ 45.400,00 (Euro quarantacinquemilaquattrocento/00)</p>	<p>Stefano Palomba 055 20071440 <a href="mailto:stefano.palomba@agenziaemano.it">stefano.palomba@agenziaemano.it</a></p> <p>Eleonora Tommasi 055 20071420 <a href="mailto:Eleonora.tommasi@agenziaemano.it">Eleonora.tommasi@agenziaemano.it</a></p>



N. Lotto	DATI IDENTIFICATIVI	DESCRIZIONE	PREZZO BASE/CAUZIONE (10%)	REFERENTE centralino 055.200711 09:00-12:00
2	<p>Scheda: TRD0031 Comune: Narni (TR)</p> <p>Catasto Terreni:</p> <p>Fg. 54 part. 171, 181/p, 183/p, 185/p Fg. 56 part. 2, da 6 a 32, 47 e 49. Fg. 57 part. da 1 a 31, 32/p, da 33 a 35, da 38 a 52, 53/p, 54/p, 55/p, 57/p, 58, 59, 174/p. Fg. 58 part. 1, 2, da 5 a 8, da 10 a 13, da 17 a 40, 57/p, 58/p, 61. Fg. 61 part. 4</p> <p>Superficie circa 60 ettari Stato occupazionale: libero Stato manutentivo: pessimo Situazione Catastale: in fase di aggiornamento</p>	<p>Porzione dell'ex Stabilimento della Marina Militare denominato "ex Spea" a Narni Scalo, di circa 60 ettari di terreni completamente recintati con rete metallica, per la gran parte lasciati a pascolo, interamente pianeggianti ad eccezione dei numerosi terrapieni creati a protezione di alcune particolari strutture.</p> <p>Sparsi nell'area, perlopiù concentrati a gruppi, vi sono vari fabbricati, per la gran parte realizzati nel 1940-41, aventi in generale le seguenti caratteristiche: fabbricati ad un solo piano, struttura in muratura di mattoni, copertura a padiglione o a capanna, con manto di copertura in lastre di cemento-amianto ondulato (completamente rimosso nel 2007) su orditura e capriate in legno o per i fabbricati maggiori in ferro, oppure ossatura in c.a., pareti in forati o mattoni, copertura piana in S.A.P. rivestita con guaina bituminosa, o copertura in sap curvo con rivestimento in tegole marsigliesi, alcuni posti all'interno di terrapieni, a volte accessibili solo attraverso passaggi interrati.</p> <p>Si sottolinea che i fabbricati presenti in questa porzione, per le caratteristiche costruttive adottate, presentano un rilevante degrado delle strutture.</p> <p>Il compendio è invaso da vegetazione spontanea.</p> <p>Nel PRG del Comune di Narni, la trasformazione dei nodi strategici del territorio è trattata direttamente in progetti mirati, articolati in "Schemi Direttori (SD)" e "Progetti Norma (PN)". L'ex Spea rientra nello SD 1 (Schemi Direttori) PARCO FLUVIALE DELLA NERA e ipotizza la promozione dell'utilizzazione in chiave ricreativa dei luoghi più significativi posti lungo le sue sponde delle aree industriali dismesse. Art. 6.1.2.2 - PN 1.2 - Area ex Spea Interventi Edilizi ed Urbanistici potranno essere realizzati anche per intervento diretto previa approvazione di Piani volumetrico da parte del Comune e conseguente sottoscrizione di convenzione urbanistica per la sistemazione di standard, spazi esterni, infrastrutture e concentrazione della volumetria.</p> <p>La porzione di compendio si vende nello stato di fatto, anche relativo agli impianti, e di diritto in cui attualmente di trova e si rende noto che nella determinazione del prezzo si è tenuto conto delle condizioni manutentive.</p>	<p>€ 1.500.000,00 (Euro unmilione cinquecentomila/00)</p> <hr/> <p>€ 150.000,00 (Euro centocinquanta mila/00)</p>	<p>Stefano Renzi 055 20071425 <a href="mailto:stefano.renzi@agenziademania.it">stefano.renzi@agenziademania.it</a></p> <p>Eleonora Tommasi 055 20071420 <a href="mailto:Eleonora.tommasi@agenziademania.it">Eleonora.tommasi@agenziademania.it</a></p>

Il Presidente della Commissione, quindi, fa presente che la vendita sarà effettuata sotto l'osservanza delle condizioni generali di cui al suddetto Avviso e dà lettura degli artt. 353 e 354 del codice penale.

Il Presidente della Commissione constata che è stata effettuata la pubblicità presso la Regione Umbria, le Province di Perugia e di Terni e tutti i comuni in cui ricadono i beni.

Inoltre, al fine di darne la massima pubblicità, detto Avviso prot. n. 2023/597/RI del 05.04.2023 è stato inviato alle Pubbliche Amministrazioni, Enti ed Associazioni locali, oltre che agli aventi diritto ed ai soggetti che avevano manifestato interesse, nonché pubblicato sul sito Internet dell'Agenzia del Demanio e vari quotidiani a tiratura locale e nazionale.

Il Presidente della Commissione informa i presenti che fino alle ore 12,00 del giorno 15.06.2023 potevano essere presentate offerte, secondo le modalità descritte nell'Avviso prot. n.

2023/597/RI del 05.04.2023 per l'acquisto dei beni sopra descritti di proprietà del Demanio dello Stato, ricadenti nel territorio della regione Umbria.

Il Presidente, pertanto, dichiara che entro le ore 12,00 del giorno 15.06.2023 è pervenuta complessivamente n. 1 (una) busta contenenti offerte segrete e precisamente:

n. 1 busta per il **Lotto n. 2**

Non essendo pervenuta alcuna offerta per il Lotto n. 1 la procedura di vendita relativamente a detto Lotto viene dichiarata deserta.

Constatata l'integrità della busta, si procede all'apertura della n. 1 busta pervenuta relativa al **Lotto n. 2** scheda **TRD0031/p** acquisita al protocollo della Direzione Regionale al n. 9086 del 13.06.2023.

- busta n. 1

Offerta presentata

**Importo offerto € 1.500.000,00 (euro unmilione cinquecentomila/00)**

**Viene dichiarato contraente provvisorio per il Lotto n. 2** dell'Avviso prot. n. 2023/597/RI del 05.04.2023

avendo

lo stesso offerto l'importo di **€ 1.500.000,00 (euro unmilione cinquecentomila/00)**, che è risultata la migliore offerta valida pervenuta.

La suddetta individuazione del contraente provvisorio non potrà ritenersi definitiva in quanto condizionata al buon esito delle verifiche di legge sul possesso dei requisiti dichiarati nell'Allegato 2.

Il Presidente fa presente che è stata costituita la cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, pari al 10% del prezzo a base d'asta, tramite polizza assicurativa n. 1996739 rilasciata da REVO Insurance S.p.A. agenzia di Benacquista - Latina e recante rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., con validità fino al 17.12.2023. L'offerente dichiara che intende procedere al pagamento del prezzo di aggiudicazione mediante accensione di un mutuo bancario ipotecario. Acquisita la documentazione comprovante l'avvenuto pagamento dell'intero prezzo di vendita unitamente

alla documentazione sopra citata, si procederà alla stipula del contratto ed alla consegna dell'immobile oggetto di alienazione.

Infine il Presidente fa presente che il mancato versamento del prezzo ovvero la mancata presentazione per la sottoscrizione del contratto di compravendita entro il termine comunicato, determineranno, senza bisogno di nessuna diffida giudiziale, la decadenza da ogni diritto con l'escussione della polizza fideiussoria.

Il presente verbale viene letto, sottoscritto, e formalmente chiuso alle ore 11,06.

Il Presidente della Commissione

*Eleonora Bonini*

1° Membro della Commissione

*Paolo Orade*

2° Membro della Commissione

*[Signature]*