



**BANDO D'ASTA TELEMATICA TRA PRIVATI**

**VENDITA VOLONTARIA**

**TERRENI INSERITI NEL PIANO CAVE DELLA PROVINCIA DI BRESCIA**

**NUVOLERA (BS)**

Si rende noto che in data 18 DICEMBRE 2024 alle ore 12.00 si terrà a cura del Notaio Giovanni Posio, Notaio in Brescia, la vendita con modalità telematica ASINCRONA dei seguenti beni immobili:

**LOTTO UNICO**

di proprietà attuale della

Fondazione Provinciale Bresciana Per L'Assistenza Minorile ONLUS

con sede a Brescia, Piazza del Foro n. 7, C.F. 80012930170

**DESCRIZIONE IMMOBILE:**

Trattasi di **terreno sito nel Comune di Nuvolera (BS), Loc. "Monte Coste", come di seguito identificato:**

**Catasto Terreni, Fg. 5 mapp. 47:**

Come da CDU rilasciato dal Comune di Nuvolera in data 17 luglio 2024 trattasi di terreno inserito urbanisticamente nel PGT VIGENTE in parte in zona AMBITI TERRITORIALI ESTRATTIVI (art. 35 NTA PdR) e in parte in zona viabilità. Si evince inoltre che parte dell'area è soggetta a Vincolo di

[Asta Tra Privati Promossa da S-Mart S.r.l. Via Solferino, 24/D – 25121 Brescia \(BS\)](#)





limite di rispetto stradale (D.lgs 30 aprile 1992 n. 285), mentre l'intera superficie è soggetta a "Vincolo limitazione relative agli ostacoli ed ai pericoli per la navigazione aerea (Art. 707 commi 1,2,3,4 Codice della Navigazione) - ricade nelle zone in cui l'orografia forma le superfici ostacoli".

L'area è quasi totalmente inserita nel **Piano Cave della provincia di Brescia, settore "Pietre Ornamentali"**, come A.T.E. n. 21. La superficie catastale risulta pari a mq 45.600.

Trattasi di un appezzamento di terreno avente conformazione irregolare costituito sostanzialmente da tre distinte porzioni di cui, una posta a Nord (esposizione a valle del versante) della superficie di circa mq. 24.300 (con attività estrattiva in corso), una in posizione centrale della superficie di circa mq. 2.150 (non interessata da alcuna attività estrattiva e sulla quale è insediato bosco ceduo) ed una posta a sud (esposizione a monte del versante) della superficie di circa mq. 19.150 (non interessata da attività estrattiva e con insediato bosco ceduo).

Al momento la sola porzione nord (lato di valle) risulta essere stata interessata da attività estrattiva in capo alla ditta affittuaria.

**Stato di possesso:** Si segnala che **parte del mapp. 47** è interessato da **contratto di affitto cava** registrato a Salò il 21 novembre 2014 al n. 2199 serie 3T, contratto con scadenza il 25.XI. 2021, e dell'Atto Aggiuntivo (registrato al n. 392 serie 3 del 17.4.2018) che proroga detto contratto fino al 25.XI.2024 per gli effetti della modifica apportata dalla Regione Lombardia alla L.R. 14/98.

**Il tutto come meglio descritto nella perizia che forma parte integrante del presente disciplinare e che l'offerente dichiara di conoscere e accettare con la presentazione dell'offerta.**

## **MODALITA' DI PRESA VISIONE PREVENTIVA DEL BENE**

Si assicura a tutti gli interessati all'acquisto la possibilità di visionare il bene in vendita.

Asta Tra Privati Promossa da S-Mart S.r.l. Via Solferino, 24/D – 25121 Brescia (BS)





Per prenotare una visita o un accesso per il rilievo peritale di istituti di credito per valutare la richiesta di mutuo è possibile contattare S-Mart S.r.l. - e.mail: servizi@smartufficio.it tel: 030/5780453 (dal lunedì al venerdì orari: 9–13/ 14-18).

- Non sarà possibile condizionare l'offerta alla delibera del mutuo.

Il bene andrà all'asta secondo la formula "visto piaciuto" nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

**In caso di interruzione dell'asta per cause tecniche indipendenti dalla volontà delle parti, l'asta verrà annullata e verrà indetta nuova asta alle medesime condizioni previste dal bando e con i medesimi offerenti.**

**Base d'asta Euro 684.000,00.**

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti Euro 10.000,00.

Il presente bando, firmato digitalmente dal presidente - legale rappresentante della fondazione proprietaria, particolarmente autorizzato come da deliberazione del Consiglio di Amministrazione del 23.9.2024 vale a tutti gli effetti quale offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. di contratto preliminare avente i requisiti essenziali indicati nel presente bando ed al prezzo che sarà determinato all'esito della gara competitiva, di guisa che il contratto preliminare giuridicamente vincolante si considererà concluso in favore del soggetto aggiudicatario che presenterà la domanda di partecipazione all'asta firmata digitalmente, valevole a tutti gli effetti quale accettazione dell'offerta al pubblico condizionata alla vittorietà della gara. Il momento di conclusione del preliminare giuridicamente vincolante sarà quello della dichiarazione di aggiudicazione da parte del Notaio ed luogo di conclusione del contratto preliminare tra la fondazione e l'aggiudicatario sarà presso la sede legale della società S-Mart S.r.l. in Brescia, Via Solferino 24/D, ove ha all'uopo ha eletto domicilio speciale la fondazione e dove deve intendersi eletto anche il domicilio speciale dei partecipanti alla gara.

Asta Tra Privati Promossa da S-Mart S.r.l. Via Solferino, 24/D – 25121 Brescia (BS)





**L'offerta sarà ritenuta ricevibile dal Notaio incaricato da parte promittente venditrice, Dott. Giovanni Posio, solo se contenente gli importi sopra indicati e solo se corredata dalla necessaria documentazione, come di seguito indicata:**

**A) Offerta irrevocabile compilata, datata e sottoscritta digitalmente, contenente le generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico e indirizzo mail/pec), sommaria descrizione del lotto per il quale l'offerta è presentata, l'importo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo indicato nel disciplinare a pena di irricevibilità e i documenti di seguito indicati;**

B) **Per persone fisiche o impresa individuale:** Copia del documento d'identità fronte retro o permesso di soggiorno e copia del codice fiscale fronte retro del soggetto offerente in corso di validità;

C) la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia delle contabili di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sui conti delle procedure degli importi della caparra confirmatoria, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto dei bonifici;

D) dichiarazione stato civile;

E) 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;

F) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta (genitori), nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

G) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

[Asta Tra Privati Promossa da S-Mart S.r.l. Via Solferino, 24/D – 25121 Brescia \(BS\)](#)





H) **Per società o persona giuridica:** copia della visura camerale e del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e copia del documento d'identità dell'amministratore della società;

I) se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto presentatore;

J) **copia del presente disciplinare di gara sottoscritto dall'offerente per accettazione.**

### **MODALITÀ DELL'ASTA: Modalità asincrona**

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

Previa registrazione al sito <https://venditeprivate.fallcoaste.it>, è necessario selezionare il bene di interesse e compilare i campi richiesti.

Per assistenza tecnica in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo [help@fallco.it](mailto:help@fallco.it).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione contattare P3A s.r.l. con sede in Brescia, Via Solferino n. 24 (tel. 030/5780453).

- L'offerta potrà essere depositata fino al termine successivamente indicato;

- Dovrà essere eseguita una nuova registrazione utente (link <https://venditeprivate.fallcoaste.it/login.html?from=https://venditeprivate.fallcoaste.it/>)

Le offerte si presentano sul portale del gestore della vendita telematica (attualmente <https://venditeprivate.fallcoaste.it/>); dovranno essere compilati i campi obbligatori richiesti, ed

Asta Tra Privati Promossa da S-Mart S.r.l. Via Solferino, 24/D – 25121 Brescia (BS)





allegata la documentazione richiesta, compresi i dati identificativi del bonifico bancario relativo al versamento della caparra confirmatoria nella percentuale indicata;

### **APERTURA DELLE BUSTE ED EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI**

L'esame delle offerte avverrà a cura del Notaio Giovanni Posio, incaricato da parte venditrice per il controllo della regolarità delle offerte e delle attività connesse all'asta, il giorno 18 dicembre 2024 tramite il portale [www.venditeprivate.fallcoaste.it](http://www.venditeprivate.fallcoaste.it).

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.venditeprivate.fallcoaste.it](http://www.venditeprivate.fallcoaste.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute al momento dell'abilitazione alla partecipazione.

Nel caso in cui dovesse pervenire **un'unica offerta** ricevibile, la suddetta proprietà verrà aggiudicata all'unico offerente.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte** ricevibili si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma [www.venditeprivate.fallcoaste.it](http://www.venditeprivate.fallcoaste.it) partendo dal prezzo offerto più alto con rilancio minimo obbligatorio di Euro 10.000,00. La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Le offerte giudicate ricevibili abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Modalità di rilanci in modalità asincrona: **la gara avrà durata dal 18 DICEMBRE 2024 al 19 DICEMBRE 2024 e terminerà alle ore 12.00.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento. Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, si procederà all'aggiudicazione, con apposito verbale che verrà redatto a

Asta Tra Privati Promossa da S-Mart S.r.l. Via Solferino, 24/D – 25121 Brescia (BS)





cura del Notaio incaricato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi) nel quale verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha effettuato l'ultimo rilancio.

**In caso di offerte di uguale importo e assenza di rilanci, l'immobile verrà aggiudicato all'offerta depositata per prima.**

Le parti si impegnano per sé ed eredi aventi causa anche a titolo particolare, fin d'ora, alla stipula, entro 8 giorni dal momento della chiusura della gara, di un contratto preliminare notarile trascritto di compravendita presso il Notaio Giovanni Posio di Brescia, a proprie spese e alle medesime condizioni economiche determinate dall'esito della gara stessa, con obbligo di stipula del contratto definitivo sempre presso lo stesso Notaio e contestuale saldo del prezzo entro i successivi 90 giorni, come più avanti meglio precisato. In caso di mancata stipula del preliminare nei termini suddetti la cauzione sarà trattenuta dalla fondazione attuale proprietaria dell'immobile a titolo di penale.

#### **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, tramite:

Iban: IT94G033321120000002410925 Banca Passadore S.p.A.

Intestato a: NOTAIO GIOVANNI POSIO

Causale: ASTA TRA PRIVATI TERRENO NUVOLERA FONDAZIONE MINORILE

La suddetta cauzione verrà considerata caparra confirmatoria anche nel successivo preliminare a favore del soggetto che si aggiudicherà l'asta.

**All'atto di sottoscrizione del preliminare dovrà essere versata dall'aggiudicatario un ulteriore importo fino al raggiungimento del 25% del prezzo di aggiudicazione. Detto importo, sommato alla cauzione versata per partecipare alla gara, saranno dunque titolati nel contratto preliminare come caparra confirmatoria.**

Asta Tra Privati Promossa da S-Mart S.r.l. Via Solferino, 24/D – 25121 Brescia (BS)





**L'offerta è irrevocabile, a pena di perdita della cauzione che verrà trattenuta altresì nel caso di indisponibilità a sottoscrivere gli atti notarili di cui sopra, essendo essa una caparra confirmatoria.**

L'utente una volta registrato è responsabile dei propri codici accesso per l'asta (Username e password) e non potrà cederli o divulgarli a terzi, in quanto attraverso a tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema.

I riferimenti inseriti in fase di registrazione al portale da parte del soggetto interessato saranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti all'annuncio.

Il deposito dell'offerta telematica dovrà avvenire entro il termine ultimo del giorno **17 DICEMBRE 2024 alle ore 12.00.**

Qualora il giorno fissato per la vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata irricevibile.

**La cauzione sarà restituita ai partecipanti non aggiudicatari alla chiusura dell'asta a mezzo bonifico bancario, trattenendo le spese di movimentazione.**

#### **PAGAMENTI DEL SALDO PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA**

- Il saldo prezzo, gli onorari notarili e gli oneri fiscali a carico dell'aggiudicatario, dovranno essere versati in sede di stipula dei rispettivi contratto preliminare e atto di vendita. L'integrazione della caparra dovrà essere versata al preliminare con assegni circolari non trasferibili intestati a "Notaio Giovanni Posio". Il saldo prezzo dovrà essere versato all'atto di vendita, sempre con assegni circolari non trasferibili intestati a "Notaio Giovanni Posio".

In caso di variazione di aliquota o di imposizione, derivanti da intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente disciplinare, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nella misura e con le modalità che saranno vigenti al momento del

Asta Tra Privati Promossa da S-Mart S.r.l. Via Solferino, 24/D – 25121 Brescia (BS)







trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la fondazione attuale proprietaria e senza diritto alla risoluzione della stessa.

## **ONERI D'ASTA**

Il promissario acquirente dovrà altresì corrispondere alla società **S-Mart S.r.l.** l'importo relativo a diritti e spese d'asta pari al 4% del prezzo di aggiudicazione oltre ad I.V.A., a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario IT28N0333211200000002410871 (c/o Banca Passadore – causale: “Oneri e diritti asta terreno Nuvolera Fondazione”, intestato a S-Mart S.r.l.), entro e non oltre la data di stipula dell'atto definitivo.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare il saldo prezzo, di addvenire alla stipula del preliminare e/o del definitivo da parte dell'aggiudicatario o di versare l'importo relativo a diritti e spese d'asta in favore di S-Mart S.r.l. costituirà grave inadempimento da parte dell'aggiudicatario e di conseguenza l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e **la cauzione - caparra confirmatoria fino ad allora versate saranno trattenute** dalla fondazione, salvo il risarcimento del maggior danno eventualmente subito.

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni al rogito notarile di vendita.

Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse e ogni altro onere di pertinenza che verrà indicato da parte venditrice.

## **PERFEZIONAMENTO DELLA VENDITA**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

Asta Tra Privati Promossa da S-Mart S.r.l. Via Solferino, 24/D – 25121 Brescia (BS)





Parte promittente venditrice garantisce che l'immobile viene ceduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, con tutte le garanzie di legge, specie per evizioni e per la libertà da censi, livelli, canoni, pesi, vincoli, azioni di riduzione e restituzione, liti pendenti.

Foro competente per le controversie: Tribunale di Brescia

Asta Tra Privati Promossa da S-Mart S.r.l. Via Solferino, 24/D – 25121 Brescia (BS)

