**BANDO D'ASTA TELEMATICA TRA PRIVATI**

**VENDITA VOLONTARIA**

**TERRENI A VOCAZIONE ESTRATTIVA**

**IN COMUNE DI NUVOLERA (BS)**

**LOCALITÀ MONTE COSTE**

Si rende noto che in data 10 dicembre 2026 alle ore 11.30 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, Contrada delle Cossere n. 29, C.F. 80012930170

**DESCRIZIONE IMMOBILE:**

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

**Catasto Terreni, Fg. 6 mapp. 52, prato, cl. 3, 67 are 30 ca, R.D. 24,33 Euro, R.A. 22,59 Euro**

Il terreno in esame costituisce, unitamente ad altri, il sedime fondiario di un'unità estrattiva pregressa in località Monte Coste nel Comune di Nuvolera (BS), inserita nell'Ambito Territoriale Estrattivo A.T.E. n. 22 approvato con A.D. N. 3181 del 8.8.2008 della Provincia di Brescia, successivamente oggetto di variante approvata con A.D. N. 3140 del 14.9.2018. Dal punto di vista urbanistico le aree di cui ai mappali sopraindicati ricadono all'interno della Zona Urbanistica "Ambiti Territoriali

Estrattivi" di cui all'art.35 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, individuate dal P.G.T. Comune di Nuvolera approvato con Delibera Comunale n° 1 del 24/04/2012 e s.m.i..

Agli atti della istruttoria afferente all'ultima autorizzazione rilasciata dalla Provincia di Brescia per la coltivazione attuativa della presente cava, nella quale il mappale n. 52 risulta inserito, ovvero la A.D. n. 2091 del 3.7.2019 si evince che:

• le opere per cui sono state chieste le autorizzazioni risultano conformi, ai fini estrattivi, con le previsioni e le conformi, ai fini estrattivi, con le previsioni e le prescrizioni del P.P.C. 2001-2021 che, come si evince dalla scheda di piano contenuta nell'Allegato 2, parte A) della deliberazione di Giunta Regionale 21.12.2000 n. VII/120, dal documento denominato "Allegato B" di cui alla deliberazione di giunta provinciale n. 84 del 09.02.1999, nonché dalla suddivisione sottoscritta dalle ditte operanti in ambito territoriale estrattivo n. o22, individua in mc. 449.000 il quantitativo massimo assegnabile alla ditta istante nel periodo di vigenza del piano. Di fatto ciascun estensore del progetto di gestione produttiva del singolo A.T.E. valutate le variabili ambientali e le esigenze dei committenti, propone una soluzione planivolumetrica che di base attiene ai volumi assegnati alle aziende, oltre ad un'aliquota derivante dall'attribuzione in quota ripartita dalle volumetrie di serbatoio, pietrisco, nuova attività, risarcimento ambientale.

L'ambito estrattivo n. 22 è parte integrante del giacimento sfruttabile della Corna, che possiede una volumetria di 450.000.000 di metri cubi. Nel ventennio il vigente piano delle attività estrattive dimensione il fabbisogno complessivo del giacimento, di cui 3.467.700 nell'A.T.E. 22.

Buona parte dell'attività estrattiva che viene condotta nel territorio bresciano si svolge all'interno dei depositi carbonatici della Corna, roccia che ha occupato ed occupa il primo posto per importanza nell'industria estrattiva bresciana. Lo sviluppo areale di queste successioni rocciose va dalla zona di Botticino (ad ovest) fino a Gavardo (ad est) e si spinge a settentrione nell'area di M. CastoTeglie. Il limite meridionale è delimitato dal passaggio dai rilievi alla pianura. Le caratteristiche specifiche che questi calcari possiedono, quali la compattezza e le colorazioni, varianti dal chiaro al policromo con

calde tonalità variegate, la rendono particolarmente idonea ad impieghi come pietra ornamentale. Nel tempo, per la sua lavorabilità (facile lucidatura e modellatura) ha trovato largo uso sia come pietra da costruzione vera e propria, sia per abbellire e rifinire interni con le sue varietà passanti da colorazioni piuttosto omogenee, a macchie o a vere e proprie brecce.

**Stato di possesso:** Il terreno è attualmente locato. Nel contratto di locazione è prevista clausola per la quale l'attuale affittuaria si impegna a lasciare libero il terreno entro 3 mesi dall'aggiudicazione. All'affittuario è concesso diritto di prelazione da esercitare entro 30 giorni dall'aggiudicazione stessa.

**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.

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 170.000,00.**

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti Euro 5.000,00.

Il presente bando, firmato digitalmente dal presidente - legale rappresentante della fondazione proprietaria, particolarmente autorizzato come da deliberazione del Consiglio di Amministrazione del 7.11.2026 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 vittoriosità 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.

**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;

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.

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. 24D (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 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 10 dicembre 2026 tramite il portale 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, 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 partendo dal prezzo offerto più alto con rilancio minimo obbligatorio di Euro 5.000,00. 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 dalle ore 11.30 del 10 dicembre 2026 alle ore 15.30 del 10 dicembre 2026.**

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 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: IT36 Z 03332 11200 000002414113

Intestato a: S-MART SRL

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.**

**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 **9 dicembre 2026 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 "S-MART SRL" o, in alternativa a mezzo bonifico bancario sul conto corrente precedentemente indicato. Il saldo prezzo dovrà essere versato all'atto di vendita, sempre con assegni circolari non trasferibili intestati a "S-MART SRL" o, in alternativa a mezzo bonifico bancario sul conto corrente precedentemente indicato.

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 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'preliminare di compravendita.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare il saldo prezzo, di addivenire 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 dopo il 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).

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