



VENDITA COMPETITIVA TRA PRIVATI
BANDO DI GARA TELEMATICA
VENDITA VOLONTARIA
EX FABBRICATO RURALE SVILUPPATO SU DUE PIANI CON TERRENI
IN PISOGNE (BS)

Si rende noto che in data 15 settembre 2025 alle ore 14.30 si terrà a cura del Notaio Paolo Cherubini, Notaio in Desenzano del Garda, la vendita competitiva tra privati con modalità telematica ASINCRONA dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

Trattasi di **compendio immobiliare sito in Comune di Pisogne (BS), Località Castagner, attiguo alla Fraz. Toline**, costituito da ex fabbricato rurale sviluppato su due piani (terra e seminterrato) di circa 140 mq cadauno.

Parte del fabbricato risulta oggi occupato da locali adibiti a residenza, il resto da locali accessori (depositi attrezzi agricoli, cantina, stalla, fienile e antico alloggio).

Sono di pertinenza del fabbricato i terreni agricoli circostanti a bosco e prato della superficie catastale di mq. 23.155,00. In un corpo staccato, ma vicino, si trovano terreni agricoli in forte pendenza, a prato e bosco, della superficie catastale di mq. 110.150,00.

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi **ad eccezione di una discordanza riscontrabile che si limita al vano indicato come “stalla”, attualmente utilizzato come deposito-cantina.**

Vendita competitiva tra privati promossa da S-Mart S.r.l. Via Solferino, 24/D – 25121 Brescia (BS)





L'estratto di mappa non riporta l'ampliamento del fabbricato eseguito nel 1982 e il manufatto in muratura del serbatoio dell'acqua.

Sono presenti presso il Comune le seguenti autorizzazioni:

- 1) Concessione edilizia in data 14.7.1987 prot. 7753, riguardante la formazione del servizio igienico annesso alla camera da letto di 1° piano lato Sud e chiusura del portico in lato nord già adibito a deposito prodotti agricoli;
- 2) Concessione in sanatoria in data 11.6.1988 prot. 4801, riguardante l'ampliamento del fabbricato in lato nord;
- 3) Certificato licenza d'uso (agibilità) emesso in data 14.4.2003 a seguito di domanda presentata in data 11.4.2003.

Il CDU è in corso di rinnovo.

Tutte le irregolarità dovranno essere sanate prima dell'atto vendita avanti al Notaio con spese a carico del venditore.

Gli immobili sono così identificati

PISOGNE (BS)

al **Catasto Fabbricati – Sez. TOL - Foglio 9** - mappale:

749 sub. 2, Località Castagnero, P. S1-T, cat. C/6, cl. 3, 15 mq, R.C. Euro 26,34;

749 sub. 3, Località Castagnero, P. S1-T, cat. A/3, cl. 4, 6,5 vani, R.C. Euro 298,77;

al **Catasto Terreni – Foglio 9** – mappale:

226, PRATO, cl. 2, mq. 2.840, R.D. Euro 10,27, R.A. Euro 6,60

238, PASCOLO, cl. 1, mq. 4.850, R.D. Euro 6,26, R.A. Euro 2,76

Vendita competitiva tra privati promossa da S-Mart S.r.l. Via Solferino, 24/D – 25121 Brescia (BS)





228, PASCOLO, cl. 1, mq. 6.180, R.D. Euro 7,98, R.A. Euro 3,51

346, BOSCO CEDUO, cl. 2, mq. 6.380, R.D. Euro 6,59, R.A. Euro 1,98

310, BOSCO CEDUO, cl. 3, mq. 5.560, R.D. Euro 4,02, R.A. Euro 1,44

356, BOSCO CEDUO, cl. 3, mq. 6.690, R.D. Euro 5,03, R.A. Euro 1,80

344, BOSCO CEDUO, cl. 2, mq. 9.500, R.D. Euro 9,81, R.A. Euro 2,94

348, BOSCO CEDUO, cl. 3, mq. 12.160, R.D. Euro 8,79, R.A. Euro 3,14

350, BOSCO CEDUO, cl. 3, mq. 3.630, R.D. Euro 2,62, R.A. Euro 0,94

1509, PRATO ARBOR, cl. 2, mq. 2.350, R.D. Euro 8,50, R.A. Euro 5,46

395, BOSCO CEDUO, cl. 3, mq. 11.420, R.D. Euro 8,26, R.A. Euro 2,95

397, BOSCO CEDUO, cl. 3, mq. 15.660, R.D. Euro 11,32, R.A. Euro 4,04

354, BOSCO CEDUO, cl. 3, mq. 16.560, R.D. Euro 11,97, R.A. Euro 4,28

355, BOSCO CEDUO, cl. 3, mq. 22.420, R.D. Euro 16,21, R.A. Euro 5,79

224, PRATO, cl. 2, mq. 6.935, R.D. Euro 25,07, R.A. Euro 16,12

Stato di possesso: libero (utilizzato dalla proprietà).

Il tutto come meglio descritto nella documentazione 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.

Vendita competitiva 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: C.A.M. SRL, via Roma n. 5, Iseo, tel. 0306480766, via Trento nr. 9, Pisogne, tel. 0364.1920034, recapito cellulare tel. 328.8154351, mail: iseo@camimmobiliare.it.

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

Il bene andrà in vendita secondo la formula “visto piaciuto” nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

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

Base d'asta Euro 195.000,00.

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti Euro 2.000,00.

L'offerta sarà ritenuta ricevibile dal Notaio incaricato da parte venditrice, Dott. Paolo Cherubini, solo se almeno pari all'importo sopra indicato e solo se corredata dalla necessaria documentazione, come di seguito indicata:

A) Offerta irrevocabile compilata, datata e sottoscritta, 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 (Euro 195.000,00) a pena di irricevibilità e i documenti di seguito indicati;

Vendita competitiva tra privati promossa da S-Mart S.r.l. Via Solferino, 24/D – 25121 Brescia (BS)





- 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 bonifici bancari 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 minorenni, 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.**

Vendita competitiva tra privati promossa da S-Mart S.r.l. Via Solferino, 24/D – 25121 Brescia (BS)





MODALITÀ DELLA GARA: 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 predisposizione dell'offerta telematica, 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 Paolo Cherubini, incaricato da parte venditrice per il controllo della regolarità delle offerte e delle attività connesse alla procedura competitiva, il giorno 15 settembre 2025 tramite il portale www.venditeprivate.fallcoaste.it.

Vendita competitiva tra privati promossa da S-Mart S.r.l. Via Solferino, 24/D – 25121 Brescia (BS)





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 provvisoriamente 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 2.000,00. 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 15 settembre 2025 al 16 settembre 2025 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 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 provvisoriamente 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 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva) di un contratto preliminare notarile trascritto di compravendita presso il Notaio Paolo Cherubini, con spese a carico dell'acquirente e alle medesime condizioni economiche determinate dall'esito della gara stessa, con obbligo di stipula del contratto

Vendita competitiva tra privati promossa da S-Mart S.r.l. Via Solferino, 24/D – 25121 Brescia (BS)





definitivo sempre presso lo stesso Notaio e contestuale saldo del prezzo entro i successivi 30 giorni, come più avanti meglio precisato. In caso di mancata stipula del preliminare nei termini suddetti la cauzione sarà trattenuta dalla parte venditrice a titolo di penale.

All'atto di sottoscrizione del preliminare dovrà essere versata dall'aggiudicatario l'importo di Euro 50.000,00. Detto importo, sommato alla cauzione versata per partecipare alla gara, saranno titolati nel contratto preliminare come caparra confirmatoria.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, **una somma pari ad almeno il 10% del prezzo offerto** tramite:

Iban: IT35 H 03332 11200 000002413805

Causale: VENDITA COMPETITIVA PISOGNE

Intestato a: NOT. CHERUBINI VENDITA PISOGNE

La suddetta cauzione verrà considerata caparra confirmatoria nel successivo preliminare a favore del soggetto che si aggiudicherà la gara.

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.

L'utente una volta registrato è responsabile dei propri codici accesso (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 **14 settembre 2025 alle ore 12.00.**

Vendita competitiva tra privati promossa da S-Mart S.r.l. Via Solferino, 24/D – 25121 Brescia (BS)





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 della gara 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 bonifico bancario sul conto precedentemente indicato o assegni circolari non trasferibili intestati a "NOT. CHERUBINI VENDITA PISOGNE". Il saldo prezzo dovrà essere versato all'atto di vendita, sempre con bonifico bancario sul conto precedentemente indicato o assegni circolari non trasferibili intestati a "NOT. CHERUBINI VENDITA PISOGNE".

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 parte venditrice e senza diritto alla risoluzione della stessa.

L'acquirente dovrà altresì corrispondere alla società **S-Mart S.r.l.** l'importo relativo a diritti e spese d'asta pari ad Euro 5.000,00 oltre ad I.V.A., a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario IT28N033321120000002410871 (c/o Banca Passadore – causale: "Oneri e diritti gara Pisogne", intestato a S-Mart S.r.l.), entro e non oltre la data di stipula del preliminare.

L'acquirente dovrà corrispondere a C.A.M. SRL l'importo relativo alla mediazione pari al 3% del prezzo di aggiudicazione oltre ad I.V.A., a mezzo bonifico bancario sul conto corrente che sarà successivamente indicato, entro e non oltre la data di stipula dell'atto definitivo.

Vendita competitiva tra privati promossa da S-Mart S.r.l. Via Solferino, 24/D – 25121 Brescia (BS)





In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare il saldo prezzo o di addivenire alla stipula del preliminare e/o del definitivo da parte dell'aggiudicatario, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e **la cauzione a corredo dell'offerta, nonché la caparra confirmatoria, saranno trattenute** a titolo di penale, salvo il risarcimento del maggior danno.

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).

Il proprietario, qualora il prezzo di vendita non raggiungesse la somma di Euro 220.000,00, si riserva di ricercare nei 3 mesi successivi all'aggiudicazione provvisoria possibili offerte migliorative per indire ulteriore gara. Decorsi i tre mesi e, in assenza di ulteriori offerte migliorative, l'aggiudicazione diverrà definitiva.

Parte venditrice garantisce che l'immobile viene venduto 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

Vendita competitiva tra privati promossa da S-Mart S.r.l. Via Solferino, 24/D – 25121 Brescia (BS)

