VENDITA COMPETITIVA TRA PRIVATI

BANDO DI GARA TELEMATICA

VENDITA VOLONTARIA

COMPENDIO IMMOBILIARE PRECEDENTEMENTE ADIBITO A PLESSO SCOLASTICO CON CORTI PERTINENZIALI IN LOZIO (BS)

3° ESPERIMENTO

Si rende noto che in data **18 NOVEMBRE 2026** alle ore 11.30 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

Descrizione generale

Trattasi di compendio immobiliare sito in Comune di Lozio (Bs), Frazione Sucinva, via Sant'Antonio n. 2, composto da un corpo di fabbrica principale, un tempo adibito a plesso scolastico, e dalle relative corti pertinenziali, tutte in proprietà. La struttura risale agli inizi degli anni '60, si eleva per due piani fuori terra e mantiene la ripartizione interna dell'epoca, originariamente organizzata in aule didattiche, vani accessori e servizi igienici.

Si compone a piano terra di tre ampi locali, un ampio atrio, un corridoio, un ripostiglio, due servizi igienici con relativo antibagno, un locale caldaia ed un portico in lato ovest.

Completa a PT una tettoia a sud costruita con pali in legno e copertura in pannelli in vetroresina (non autorizzata).

A piano primo si trovano tre ampi locali, un atrio centrale, un blocco con servizi igienici, cinque antibagni e locali accessori, un portico ad ingresso ed un balcone in lato sud.

Il prolungato stato di inutilizzo ha inciso sulle condizioni dell'edificio, che attualmente manifesta un avanzato degrado e una condizione di abbandono tali da imporre un intervento di ristrutturazione integrale per ogni ipotesi di riutilizzo. Oltre al fabbricato, la consistenza immobiliare include una corte di pertinenza esclusiva e diverse aree urbane limitrofe.

Identificazione catastale

Gli immobili sono così identificati:

in Comune di **LOZIO (BS)** al **Catasto Fabbricati – Sez. NCT - Foglio 14**:

- mappale 3627 sub. 2, categoria C/2 (Magazzini e locali di Deposito), classe 1, cons. mq. 271, sup. cat. mq. 436, R.C. € 307,91;
- mappale 1260 sub. 9, categoria F1 (Area Urbana), mq. 170;
- mappale 1260 sub. 10, categoria F1 (Area Urbana), mq. 482;
- mappale 1260 sub. 11, categoria F1 (Area Urbana), mq. 372;
- mappale 1260 sub. 12, categoria F1 (Area Urbana), mq. 108;
- mappale 1260 sub. 13, categoria F5 (Lastrico Solare), mq. 128;

in Comune di **LOZIO (BS)** al **Catasto Terreni – Foglio 14**:

- mappale 1222, prato di classe 2°, mq. 486, R.D. € 1,63, R.A. €. 1,25;
- mappale 1258, seminativo di classe 3°, mq. 369, R.D. €. 1,05, R.A. €. 0,76.

Provenienza-Gravami

Gli immobili di cui sopra sono pervenuti alla società venditrice Investilozio srl (CF: 02257410981) in virtù dei seguenti atti:

- Compravendita da Comune di Lozio a rogito Notaio Passeri di Breno rep. n. 132775 in data 5.3.2003 trascritto presso la Conservatoria RRII di Breno in data 24.3.2003 ai nn. RG 2127/RP 1628;
- Compravendita dai sigg. Mora Antonio e Mora Mario a rogito Notaio Passeri di Breno rep. n. 132948 in data 9.4.2003 trascritto presso la Conservatoria RRII di Breno in data 8.5.2003 ai nn. RG 3272/RP 2492.

Il compendio immobiliare risulta libero da gravami.

Titoli edificatori - Destinazione d'uso - Difformità catastali/urbanistiche - Stato di fatto e di possesso attuale - Altre informazioni

L'immobile risulta edificato in virtù dei seguenti titoli: 1) Progetto di opera pubblica approvato con delibera di consiglio comunale n. 26 del 27.6.1959; 2) Contratto di appalto pubblico rep. n. 44 del 28.2.1961. Non sono state reperite le tavole progettuali.

Destinazione d'uso: l'immobile ricade in una zona del PGT (Piano di Governo del Territorio) modificato dal Comune di Lozio con variante nel mese di giugno 2023 approvata con deliberazione del consiglio comunale 4 del 28.2.2024. La destinazione dei mappali è illustrata dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Lozio in data 15.4.2026, al quale si fa espresso rinvio e riferimento. L'acquirente dovrà prendere contatti con il Comune la presentazione del nuovo permesso di costruire.

Difformità rilevate (mappale 3627/2):

1. Come esposto nella perizia estimativa, a cui si rimanda, il fabbricato principale, mappale 3627/2, è stato accatastato nel 2012, a seguito di Denuncia per nuova costruzione, n° BS0064584 in atti dal 12/03/2012. Trattavasi del SOM/11 mappale 3627 sub. 2. È seguita la variazione catastale n° BS0219273, in atti dal 17/10/2017, mediante la quale l'originario sub. 1 è divenuto il SOM/11 mappale 3627 sub. 1. È seguita il riordino fondiario, d'ufficio, del 21/04/2022, con l'attribuzione del foglio NCT/14, mappale 3627 sub. 2. La relativa scheda planimetrica indica "Depositi" in luogo delle "Ex Aule". Da qui l'attribuzione catastale in C/2. È necessario procedere a una variazione della documentazione catastale, al fine di rendere l'attuale classamento dell'immobile coerente con la sua effettiva natura e destinazione storica.

2. Viene inoltre rilevata una struttura (tettoia), realizzata con pali in legno ed una copertura in materiale traslucido (vetroresina). Tale manufatto è stato aggiunto in un'epoca successiva agli anni '60 e, pertanto, non può essere ricondotto alla conformazione originaria dell'immobile né legittimato. Di conseguenza, questa aggiunta deve essere considerata a tutti gli effetti un'opera difforme sotto il profilo edilizio, non essendo supportata da alcun titolo autorizzativo. L'opera non risulta peraltro suscettibile di sanatoria, pur essendo potenzialmente ammessa dalle norme dell'attuale strumento urbanistico vigente. Inoltre, la

precarietà strutturale del manufatto (che si presenta ormai in un evidente stato di crollo) ne impone la demolizione definitiva e il successivo ripristino dello stato dei luoghi.

Le due sopraindicate difformità saranno sanate prima dell'atto vendita avanti al Notaio a cura e spese del venditore.

Stato di possesso generale: l'immobile è libero.

Stato di fatto e di possesso attuale (aree del mappale 1260): il mappale 1260 si presenta come un insieme di unità immobiliari con destinazioni d'uso differenziate. Talune porzioni non sono pienamente in disponibilità perché gravate, di fatto, da pubblico utilizzo. Si evidenzia, nello specifico:

- **il subalterno 9** si configura come uno slargo stradale asfaltato; a seguito di riordino fondiario in data 21.4.2022 è stato accorpato alla strada pubblica; pertanto è ora di fatto non più esistente;
- **il subalterno 10** costituisce area urbana che funge da strada di accesso alle sottostanti autorimesse di proprietà terza; tale passaggio è totalmente svincolato e non asservibile al fabbricato principale a causa di un elevato muro di sostegno che separa fisicamente il subalterno 10 dal subalterno 11; l'area urbana è inoltre gravata da servitù di passaggio pedonale e carraio a favore delle autorimesse;
- **il subalterno 11** rappresenta, di fatto, l'unica area in piena disponibilità, seppur muro e scarpata a sostegno del pendio retrostante, ossia dei luoghi di cui al sub. 10;
- **il subalterno 12** costituisce area urbana ed occupata, di fatto, dal parco giochi comunale;
- **il subalterno 13** costituisce il lastrico solare a copertura delle autorimesse di terzi, destinato a parcheggio privato della società Investilozio srl con vincolo dell'uso pubblico come si evince dall'atto di provenienza; risulta di fatto utilizzato come parcheggio comunale all'ingresso della frazione di Sucinva.

Il CDU richiesto in data 7 marzo 2026, al quale si fa espresso rinvio, conferma che il sub. 13 del mappale 1260 è urbanisticamente destinato ai Servizi Pubblici (campitura in azzurro), così come gran parte dei sub 9, 10 e 12.

Altre informazioni: sono presenti alcuni muri di sostegno situati a valle del compendio, precisamente in posizione meridionale rispetto ai mappali 3627 e 1258. Tali manufatti delimitano la

proprietà rispetto alla sottostante strada comunale di natura campale e presentano caratteristiche costruttive eterogenee. Sotto il profilo della stabilità, sebbene a un primo esame visivo le strutture non manifestino segni evidenti di un imminente collasso, non è attualmente possibile rilasciare alcuna dichiarazione di idoneità statica.

Il sito di appartenenza è interessato da Vincolo Idrogeologico, R.D. 3267 del 1923. In relazione al Piano Geologico Comunale il fabbricato rientra in zona a Classe di Fattibilità 2, con modeste limitazioni edificatorie.

****

Il tutto come meglio descritto nella documentazione (1. Relazione del perito geom. Moraschi del 10.4.2025 con relativi allegati; 2. Relazione sanatoria del geom. Bottichio del 31.3.2026 con relativi allegati; 3. CDU dei terreni rilasciato dal Comune di Lozio in data 15.4.2026; 4. Relazione geom. Bottichio aggiornata al 23.4.2026) che forma parte integrante del presente bando e che l'offerente dichiara di conoscere e accettare con la presentazione dell'offerta.

****

1. ***Modalità 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 SRL, via Solferino n. 24D, Brescia (BS), Tel. 030/5780453, mail: servizi@smartufficio.it .

2. Offerte irrevocabili di acquisto – Elenco documentazione da allegare

L'offerta sarà ritenuta ricevibile dal Notaio incaricato da parte venditrice, dott. Paolo Cherubini, solo se almeno pari al prezzo base d'asta specificato nel successivo **paragrafo 3)** e solo se corredata dalla necessaria documentazione, come di seguito indicata:

A) Offerta irrevocabile di acquisto 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 base d'asta indicato nel **successivo paragrafo 3)** 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) Documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della società dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto dei bonifici;

D) Dichiarazione di 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.

3. Valore di perizia – Prezzo base d'asta – Rilanci minimi – Versamento della cauzione

Valore di perizia: €. 117.000,00;

Prezzo base d'asta: Considerato che il primo esperimento al prezzo di €. 65.000,00 è andato deserto ed il secondo esperimento al prezzo di €. 48.750,00 è andato deserto, il prezzo base d'asta in terzo esperimento è pari a: **€. 40.000,00 (riduzione del 18% rispetto al precedente esperimento);**

Offerta minima: €. 40.000,00;

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti €. 1.000,00.

Versamento della cauzione: L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari ad almeno €. 10.000,00.

Il versamento andrà effettuato tramite bonifico bancario a favore della società venditrice Investilozio srl in liquidazione alle seguenti coordinate bancarie: c/c n. 000102841173 aperto presso Unicredit spa-filiale di Darfo Boario Terme - **IBAN**: IT86W0200854440000102841173; BIC/SWIFT: UNCRITM1H24. Causale: *vendita competitiva Lozio - 3° esperimento - versamento cauzione.*

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.

4. Modalità di presentazione dell'offerta – Termine di deposito dell'offerta

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.

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 cauzione nell'importo indicato.

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 **17 novembre 2026 alle ore 12.00.**

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

L'offerta è irrevocabile, a pena di perdita della cauzione che verrà trattenuta altresì nel caso di indisponibilità a sottoscrivere l'atto notarile di cui al successivo paragrafo 6).

Per assistenza tecnica in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444/346211 o scrivere all'indirizzo mail: 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).

5. Esame delle offerte - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti - Modalità di svolgimento delle gara: asincrona

L'esame delle offerte avverrà a cura del Notaio dott. Paolo Cherubini, incaricato da parte venditrice per il controllo della regolarità delle offerte e delle attività connesse alla procedura competitiva, il giorno 18 novembre 2026 a partire dalle ore 11,30, tramite il portale www.venditeprivate.fallcoaste.it .

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute da parte del Notaio. Le offerte giudicate ricevibili abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

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.

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.

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 **€. 1.000,00**.

Modalità di rilanci in modalità asincrona: **la gara avrà durata dalle ore 11.30 e seguenti del giorno 18 novembre 2026 alle ore 12.00 del giorno 19 novembre 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 provvisoriamente all'offerta depositata per prima.

6. Pagamento del saldo prezzo e degli oneri di vendita – Stipula del rogito notarile di compravendita

a) Il saldo prezzo, dedotta la cauzione già versata, dovrà essere versato **entro 30 giorni dall'aggiudicazione**, a favore della società venditrice Investilozio srl in liquidazione a mezzo bonifico bancario sul c/c n. 000102841173 aperto presso Unicredit spa-filiale di Darfo Boario

Terme - **IBAN**: IT86W0200854440000102841173; BIC/SWIFT: UNCRITM1H24. Causale: *vendita competitiva Lozio-versamento saldo prezzo.*

b) L'acquirente dovrà altresì corrispondere alla società **S-Mart S.r.l.** l'importo relativo a diritti e spese d'asta pari ad €. 2.500,00 oltre ad I.V.A., a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario IT28N0333211200000002410871 (c/o Banca Passadore – causale: "Oneri e diritti gara Lozio", intestato a S-Mart S.r.l.), **entro 30 giorni dall'aggiudicazione**.

c) Gli onorari notarili e gli oneri fiscali, a carico dell'aggiudicatario, dovranno essere versati **entro la data di stipula dell'atto notarile di vendita**, secondo le modalità che verranno indicate.

   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.

Il rogito notarile di compravendita sarà fissato presso lo studio del Notaio dott. Paolo Cherubini entro 30 giorni dal versamento del saldo prezzo.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare il saldo prezzo o di addivenire alla stipula dell'atto definitivo di compravendita da parte dell'aggiudicatario, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e **la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta** 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.

7. Altre informazioni

Il bene andrà in vendita secondo la formula “visto e piaciuto”. 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 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.

Per quanto non incluso nel presente bando, si fa esplicito rinvio e riferimento alla seguente documentazione che si intende conosciuta ed accettata dell’offerente:

1. Relazione del perito geom. Moraschi del 10.4.2025 con relativi allegati;

2. Relazione su sanatoria del geom. Bottichio del 31.3.2026 con relativi allegati;

3. CDU dei terreni rilasciato dal Comune di Lozio in data 15.4.2026;

4. Relazione aggiornata su sanatoria del geom. Bottichio del 23.4.2026 con relativi allegati;

Brescia, 21.10.2026

Per la società Investilozio srl in liquidazione Il liquidatore

DOTT.SSA VALERIA MATTIOLI