



VENDITA COMPETITIVA TRA PRIVATI

BANDO DI GARA TELEMATICA

VENDITA VOLONTARIA

CAPANNONI IN CONCESIO (BS)

Si rende noto che in data 19 dicembre 2025 alle ore 12.00 si terrà a cura del Notaio Giovanni Posio, Notaio in Brescia, la vendita competitiva tra privati con modalità telematica ASINCRONA dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

Trattasi di **capannoni siti in Comune di Concesio (BS), Via Della Stella n. 52/54**

A carico delle unità immobiliari grava ipoteca volontaria iscritta a Brescia, il 18.6.2019 ai nn. 27640/4683. Tale ipoteca verrà cancellata, ad onere del venditore, prima della vendita definitiva.

Gli immobili sono così identificati

CONCESIO (BS)

al **Catasto Fabbricati – Sez. NCT - Foglio 30** - mappale:

229 sub. 2, Via della Stella n. 54, P. T-1, cat. C/3, cl. U, 374 mq, R.C. Euro 1.158,93;

229 sub. 3, Via della Stella n. 52, P. T, cat. C/3, cl. U, 397 mq, R.C. Euro 1.230,20;

Stato di possesso: i capannoni sono occupati in forza di:

- Il sub. 3 risulta interessato da contratto d'affitto della durata di 6 + 6 anni decorrenti dal 1.1.2019;

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





- Il sub. 2 risulta interessato da contratto d'affitto della durata di 6 + 6 anni decorrenti dal 1.4.2018 registrato il 28.3.2018 al n. 002457 Serie 3T.

Gli attuali affittuari hanno diritto di prelazione sugli immobili, che potranno esercitare alle medesime condizioni dell'esito della vendita competitiva, entro 60 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione.

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.

Per prenotare una visita è possibile contattare o un accesso per il rilievo peritale di istituti di credito per valutare la richiesta di mutuo: 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 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 550.000,00.

(Ridotto del 20% rispetto al valore di perizia di Euro 683.000,00)

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





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

L'offerta sarà ritenuta ricevibile dal Notaio incaricato da parte venditrice, Dott. Giovanni Posio, solo se almeno pari all'importo sopra indicato (Euro 550.000,00) 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 550.000,00) 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 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 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

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





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 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/>)

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





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 alla procedura competitiva, il giorno 19 dicembre 2025 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 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 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 dalle ore 12.00 del 19 dicembre 2025 alle ore 15.00 del 19 dicembre 2025.**

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

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





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 dall'aggiudicazione definitiva) di un contratto preliminare notarile trascritto di compravendita presso il Notaio Giovanni Posio, con spese a carico dell'acquirente 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, 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.

N.B.: SOTTOSCRIZIONE DEL PRELIMINARE

All'atto di sottoscrizione del preliminare dovrà essere versata dall'aggiudicatario l'importo di Euro 100.000,00. 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: IT60K0306955410000004338184 **Intesa Sanpaolo Spa** – Filiale N. 3866 Villa Carcina (BS)

Causale: VENDITA COMPETITIVA CONCESIO

Intestato a: L.M.P. di Pilati Mario & c. snc

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





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 **18 dicembre 2025 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 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 "L.M.P. di Pilati Mario & c. snc". 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 "L.M.P. di Pilati Mario & c. snc".

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

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





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 al 3% oltre ad I.V.A.** del prezzo di aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario IT28N0333211200000002410871 (c/o Banca Passadore – causale: “Oneri e diritti gara Concesio”, intestato a S-Mart S.r.l.), entro e non oltre la data di stipula del preliminare.

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.

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 600.000,00, si riserva di ricercare nei 3 mesi successivi all'aggiudicazione provvisoria possibili offerte migliorative per indire ulteriore gara. Decorso 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)

