Città di ORZINUOVI
Provincia di Brescia

Settore Tecnico e Gestione del Territorio
Ufficio Patrimonio

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE MEDIANTE UNICO E DEFINITIVO INCANTO

Ai sensi degli artt.73 lett. C e 76 del Regolamento di Contabilità Generale dello Stato approvato con R.D. 23.5.1934, n.827 e successive modifiche e integrazioni

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO E GESTIONE DEL TERRITORIO

Richiamata:

- la DCC n.42 del 21/12/2025, con la quale l'Amministrazione Comunale ha approvato "Il Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni", redatto ai sensi della legge 133/2008, art.58 comprendente immobili di proprietà comunale non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione/o alienazione;
- la DCC n.18 del 24/04/2026 di modifica al Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni, nella quale è prevista l'alienazione degli immobili sotto indicati, oggetto del presente avviso di vendita;

In esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. 193 del 26/10/2026

RENDE NOTO

che alle ore 9:00 e seguenti del giorno 10 DICEMBRE 2026 presso il Municipio del Comune di Orzinuovi Via Arnaldo da Brescia n.2, sarà tenuta un'asta pubblica per la vendita dei sotto indicati beni immobiliari, così identificati:

1. **Immobile sito in Via Carabello, identificato catastalmente all'N.C.T. del Comune di Orzinuovi al Fg. 9 mapp. 1495/p;**
2. **Immobile in Via Gramsci, identificato catastalmente all'N.C.T. del Comune di Orzinuovi al Fg. 16 mapp. 156, sub 55;**

Il valore di stima, al netto d'imposte spese contrattuali e frazionamento, nulla escluso, posto a base di gara per gli immobili suddetti, risulta pari a complessivi **Euro 45.933,44 (quarantacinquemilanovecentotrentatre/44) così suddivisi:**

1. Immobile sito in Via Carabello, identificato catastalmente all'N.C.T. del Comune di Orzinuovi al Fg. 9 mapp. 1495/p;

Prezzo a base d'asta €.37.463,44

2. Immobile sito in Via Gramsci, identificato catastalmente all'NCT del Comune di Orzinuovi al Fg. 16 mapp. 156, sub 55;

Prezzo a base d'asta €.8.470,00

Gli immobili suddetti vengono trasferiti **a corpo**, prescindendo da qualsiasi misurazione, **nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano**, da perfezionarsi a cura e spese dell'aggiudicatario **entro il 10/03/2027**

La perizia di Stima, comprensiva di planimetria con l'individuazione dei beni, dell'estratto mappa, di PGT vigente, sono depositati presso il Settore Tecnico e Gestione del Territorio, e costituiscono allegato al presente avviso di vendita.
Tali elaborati sono consultabili presso il Settore Tecnico del Comune di Orzinuovi, durante gli orari di apertura al pubblico o nel sito internet istituzione del Comune (www.comune.orzinuovi.bs.it).

CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

Per la descrizione degli immobili e delle sue caratteristiche si rimanda alla perizia di stima, redatta dal Settore Tecnico e Gestione del Territorio approvata con deliberazione di Giunta Comunale n.193 del 28/10/2026

OFFERTA E CONDIZIONI DI AGGIUDICAZIONE

L'asta sarà tenuta, con il sistema delle offerte segrete in aumento da confrontarsi con il prezzo base sopra indicato e alle condizioni seguenti:
1) L'aggiudicazione sarà definitiva ad unico incanto;
2) L'offerta **non dovrà essere inferiore al prezzo a base d'asta** sopra indicato;
3) L'aggiudicazione sarà fatta anche in presenza di una sola offerta valida;
4) Le modalità di pagamento sono le seguenti:

Assegno circolare intestato a "Comune di Orzinuovi - Tesoreria comunale", per deposito cauzionale pari al 10% del prezzo a base d'asta, alla presentazione dell'offerta.
Il saldo del prezzo offerto dovrà essere versato alla stipula dell'atto notarile di acquisto mediante assegno circolare intestato a "Comune di Orzinuovi - Tesoreria comunale".

Si precisa che il verbale di aggiudicazione e le successive comunicazioni di aggiudicazione definitiva non costituiscono gli effetti di contratto di compravendita, si dovrà, pertanto procedere alla sottoscrizione dell'atto pubblico di acquisto.

La mancata sottoscrizione dell'atto di acquisto entro i termini di cui sopra, equivarrà a rinuncia dell'assegnazione e la caparra confirmatoria verrà incamerata dall'Amministrazione Comunale senza necessità di diffida o di provvedimento giudiziale e senza diritto alcuno di rivalsa.

5) L'atto notarile di acquisizione potrà essere procrastinato di **60 gg**., per esigenze tecniche purché l'aggiudicatario proceda a versare il 90% della somma dovuta contestualmente alla presentazione della richiesta di rinvio e comunque entro il 10/03/2027;

6) L'immobile non potrà essere intestato a soggetto diverso dall'offerente, salva osservanza delle norme sul diritto di famiglia;
7) Tutte le spese di contratto, notarili, tributarie, di registrazione, trascrizione e i diritti di segreteria, spese tecniche, e comunque inerenti e conseguenti all'atto di compravendita sono a carico dell'aggiudicatario;
8) Sono a carico dell'aggiudicatario a titolo di rimborso le spese per istruttoria, spese inerenti all'eventuale aggiornamento catastale alla stipula dell'atto notarile di acquisto;
9) A parità di offerte si procederà secondo l'art.77 R.D. 827/24;
10) L'alienazione si intende a corpo ed unitaria, in quanto gli immobili, come sopra individuati, saranno venduti nella loro consistenza attuale al prezzo di aggiudicazione con esclusione della misurazione.

Gli immobili saranno ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (ora e fino alla data del rogito), a corpo secondo quanto offerto, con ogni servitù passiva apparente e non apparente, conosciuta e ignota, attuale e potenziale; con ogni peso e onere inerente; come vista e piaciuta dall'acquirente il quale, con la semplice presentazione della domanda di partecipazione all'asta, ne accetta integralmente lo stato, rinunciando a qualsiasi verifica, garanzia, eccezioni o riserva di sorta nei confronti dell'Amministrazione alienante.

L'entità del prezzo offerto e assegnato non può mai subire diminuzione avendo l'offerente ritenuto congruo e insuscettibile di rettifica il valore, in rapporto al bene alienando, siccome ben conosciuto e individuato in ogni suo aspetto. In ogni caso non sarà applicabile il disposto dell'articolo 1538 del codice civile;

Il valore degli immobili è stato determinato al solo scopo della formazione del prezzo a base d'asta, sollevando l'Amministrazione alienante dal fornire garanzia su ogni possibilità di utilizzo e sul futuro valore dell'immobile ceduto.

Non si darà luogo ad azione per lesione, né aumento o diminuzione del prezzo, per qualunque errore materiale nella descrizione del bene posto in vendita, o nella determinazione del prezzo d'asta, della superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenze e per qualunque differenza.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA A PENA DI ESCLUSIONE

L'offerta deve essere indirizzata al Comune di Orzinuovi – Via Arnaldo da Brescia n. 2 25034-Orzinuovi e dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Orzinuovi con recapito a rischio del mittente. Le offerte con qualsiasi mezzo pervenute/presentate successivamente alla scadenza del termine suddetto saranno escluse dalla gara. La stessa dovrà pervenire, a pena di esclusione, entro **le ore 10:00 del giorno 09/12/2026**

Sul plico esterno sigillato contente l'offerta e tutti i documenti richiesti, oltre al mittente dovrà esclusivamente apporsi la seguente dicitura:

NON APRIRE - OFFERTA PER ASTA PUBBLICA ALIENAZIONE IMMOBILE

- Immobile sito in Via Carabello, identificato catastalmente all'N.C.T. del Comune di Orzinuovi al Fg. 9 mapp. 1495/p;

- Immobile in Via Gramsci, identificato catastalmente all'NCT del Comune di Orzinuovi al Fg. 16 mapp. 156, sub 55

a seconda dell'immobile che si intende acquistare

DOCUMENTAZIONE DA INCLUDERE NEL PLICO

1) Richiesta di partecipazione all'asta **(modello A)** sottoscritta con firma leggibile e per esteso, su cui deve essere applicata una marca da bollo da € 16,00:
   A tale richiesta dovrà essere allegata, **a pena di esclusione**, la copia del documento di identità del dichiarante in corso di validità.
   Nel caso di offerta presentata da persona giuridica il legittimato ad operare la sottoscrizione è il rappresentante legale.

2) Assegno circolare intestato al "Comune di Orzinuovi - Tesoreria comunale", per deposito cauzionale pari al 10% del prezzo a base d'asta, avente la natura di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 del Codice Civile. Tale assegno verrà immediatamente restituito al soggetto non aggiudicatario dopo la conclusione dell'asta.

3) Busta chiusa e sigillata, controfirmata sui lembi di chiusura, contenente l'offerta, così in cifre come in lettere, senza abrasioni o correzioni di sorta, sottoscritta con firma leggibile e per esteso del soggetto offerente. In caso di discordanza tra la cifra offerta e quella specificata in lettere sarà ritenuta valida quella risultante dalla specificazione in lettere **(modello B).**

L'irregolarità delle offerte o la mancata presentazione della documentazione di cui sopra comporta l'esclusione dall'asta.
Le dichiarazioni sostitutive rese in sede di partecipazione all'asta dovranno essere comprovate, se richiesto, con la presentazione delle relative certificazioni, a pena di decadenza dell'aggiudicazione, entro la data fissata per la stipula dell'atto di compravendita. Per quanto eventualmente non specificato nel presente avviso si rinvia alla specifica normativa in materia di alienazione degli immobili pubblici ed in particolare al. R.D. 827/1924

Equiparazione tra domanda e offerta d'acquisto:
La semplice presentazione della domanda equivale a tutti gli effetti di legge ad una proposta irrevocabile d'acquisto (articolo 1329 del codice civile) e produce l'esplicita conoscenza ed accettazione, incondizionata e irrevocabile, senza riserva alcuna, di tutte le clausole dell'avviso d'asta, nonché delle seguenti circostanze di fatto e di diritto:

a) lo stato di fatto e di diritto dell'immobile in alienazione, con esonero dell'Amministrazione alienante da ogni responsabilità al riguardo;
b) la situazione urbanistica, catastale ed ipotecaria dell'immobile alienando, con esonero dell'Amministrazione alienante da ogni responsabilità al riguardo (anche per il caso di difformità e di vincoli inespressi), anche con riferimento ad eventuali procedimenti sanzionatori amministrativi in applicazione degli articoli 33 e 40 della legge n. 47 del 1985, degli articoli da 31 a 41 del d.P.R. n. 380 del 2001 e degli articoli da 160 a 168 del decreto legislativo n. 42 del 2004, anche con riferimento a fatti e circostanze verificatisi prima dell'alienazione;
c) lo stato e l'estensione dell'immobile in oggetto, considerati a corpo e non a misura, con rinuncia ad ogni misurazione ed a ogni variazione catastale (anche per il caso di imprecisione o incertezza nei confini, imprecisioni nell'individuazione dei mappali nonché per la pendenza di contenziosi sul punto);
d) le condizioni del sottosuolo, per l'eventuale presenza di sostanze e/o materiali nocivi o comunque inquinanti (rimanendo a carico dell'acquirente ogni eventuale intervento di bonifica, messa in sicurezza, recupero ambientale e quant'altro necessario), con esonero dell'Amministrazione alienante da ogni responsabilità al riguardo;
e) le servitù, passive, attuali e potenziali, apparenti e non, continue e discontinue, gravanti sul bene alienando;
f) il prezzo offerto per l'acquisto, nella sua entità immodificabile e nella sua congruità ponderata ed accettata rispetto al valore del bene acquistando;
g) l'accollo di tutte le spese (nessuna esclusa, comprese quelle di redazione della perizia di stima) connesse sia alla vendita sia all'acquisto dell'immobile, con esonero dell'Amministrazione alienante da qualsiasi esborso in merito;
h) l'accollo di tutte le imposte (nessuna esclusa) conseguenti all'acquisto dell'immobile, anche per il caso di normative sopravvenute rispetto alla data della presentazione della domanda;
i) la facoltà dell'Amministrazione alienante, per motivate e comunque insindacabili ragioni, in ogni momento della procedura e fino alla stipula del rogito, di sospendere o non dar corso ulteriore agli atti della procedura, senza che gli offerenti o gli aggiudicatari possano avanzare alcuna pretesa in contrario e senza diritto ad alcun indennizzo e/o risarcimento;
l) l'esonero dell'Amministrazione alienante da ogni responsabilità e garanzia per la procedura finalizzata all'aggiudicazione e per la vendita dell'immobile, con espressa rinunzia ad ogni azione o pretesa nei confronti dell'alienante per qualsiasi motivo o ragione.

Riserva di aggiudicazione:

L'Amministrazione alienante si riserva, in ogni momento della procedura e fino alla stipula del rogito, la facoltà di sospendere o di non dare corso ulteriore agli atti della procedura di vendita, così come di revocare l'assegnazione, senza che i partecipanti o l'assegnatario possano avanzare alcuna pretesa al riguardo, fermo restando unicamente l'obbligo alla restituzione delle cauzioni a procedura conclusa. Gli interessati non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti dell'Amministrazione alienante per mancato guadagno o per costi sostenuti per la partecipazione alla procedura.
In tutti i casi, è esclusa ogni garanzia, di qualsiasi tipo, in capo all'Amministrazione alienante, intendendosi la vendita convenuta a rischio e pericolo del compratore (articolo

1488, secondo comma, del codice civile) e quindi convenendosi inapplicabili le azioni previste dagli articoli 1487, 1490, 1491 e 1492 del codice civile ed in generale la responsabilità del venditore per il contratto di compravendita. Mai e per qualsiasi ragione i partecipanti o l'assegnatario potranno avanzare pretese o accampare diritti di sorta nei confronti dell'Amministrazione alienante.

Documentazione disponibile:
Tutta la documentazione è disponibile e liberamente consultabile presso l'ufficio tecnico dell'Amministrazione alienante negli orari di apertura al pubblico o sul sito istituzionale del Comune. Si ritiene che la stessa sia sufficiente ed esaustiva ai fini della formulazione dell'offerta da parte degli offerenti; in ogni caso è responsabilità degli offerenti verificare ogni informazione, documentazione, atto, condizione, circostanza, ancorché non risultante dalla predetta documentazione, al fine della formulazione della propria offerta; anche a tale scopo essi riconoscono espressamente, con la partecipazione alla gara, la piena consapevolezza di quanto in cessione e di aver preso atto anche di quanto riportato nell'avviso e, principalmente, nella presente clausola.
Eventuali difformità nell'individuazione, nella qualificazione e nella quantificazione dei beni che dovesse sussistere tra i diversi atti o elaborati di cui alla documentazione disponibile, quali difformità tra la perizia di stima (che ha comunque valore solo suppletivo), l'avviso pubblico, la documentazione grafica disponibile agli atti, valgono le individuazioni, qualificazioni e quantificazioni meno favorevoli per l'offerente, in modo che sia garantita l'integrità e la non modificabilità sia dei prezzi posti a base d'asta sia dei prezzi offerti e di assegnazione.

Procedure di ricorso:
a) organismo responsabile delle procedure di ricorso relative al procedimento di gara:
T.A.R. per la Lombardia, sezione di Brescia, via Malta, 12 - 25124 – Brescia
b) termini per la presentazione del ricorso
entro 60 giorni dalla pubblicazione del bando per motivi che ostano alla partecipazione;
entro 60 giorni dalla conoscenza del provvedimento di esclusione per i soggetti esclusi;
entro 60 giorni dalla conoscenza del provvedimento di aggiudicazione per i non aggiudicatari.

Controversie:
Tutte le controversie derivanti dal contratto, previo esperimento dei tentativi di transazione e di accordo bonario, qualora non risolte, saranno deferite alla competenza dell'Autorità giudiziaria del Foro di Brescia.

Trattamento dei dati personali:
Ai sensi dell'articolo 13 del D. Lgs. 196/2003 e in relazione ai dati personali che riguardano gli offerenti e che formeranno oggetto di trattamento, si rende noto che:
- sarà effettuato per finalità strettamente connesse alla gestione della procedura di vendita e comunque per l'assolvimento degli obblighi conseguenti;
- riguarderà informazioni relative alla domanda di partecipazione e all'offerta presentata;

- sarà realizzato per mezzo delle operazioni o complesso di operazioni di cui all'articolo 4, comma 1, lettera a), del D. Lgs. 196/2003, mediante procedure idonee a garantirne la riservatezza, e sono effettuate dagli incaricati al trattamento di dati personali a ciò autorizzati;
- i dati personali conferiti, anche giudiziari, il cui trattamento è autorizzato ai sensi del provvedimento del garante n. 7/2004, sono trattati in misura non eccedente quanto necessario;
- i dati trattati possono essere comunicati ad altri soggetti pubblici o incaricati dai soggetti pubblici solo ove espressamente previsto da disposizioni normative, regolamentari o amministrative;
- l'interessato può esercitare i diritti di cui agli articoli 7 e 8 del D. Lgs. 196/2003, secondo le modalità contemplate nelle relative disposizioni; a tal fine e per ogni ulteriore comunicazione è possibile contattare il Responsabile del Trattamento;
- titolare del trattamento dei dati è il Comune di Orzinuovi, con sede in Via Arnaldo da Brescia, 2 in Orzinuovi (BS)

Il presente bando verrà pubblicato:
- all'albo pretorio del Comune di Orzinuovi;
- sul sito internet del Comune di Orzinuovi all'indirizzo *www.comune.orzinuovi.bs.it*

Per informazioni:
Responsabile del procedimento: Responsabile Ufficio Patrimonio (Dott. Gianluca Adinolfi)
Responsabile Settore Tecnico e Gestione del Territorio (Ing. Pasquale Marino)
Per informazioni: Ufficio Tecnico: tel. 030/9942321

Il Responsabile del Settore Tecnico e
Gestione del Territorio
(Ing. Pasquale Marino)