



I BANDO INTEGRALE DI ASTA PUBBLICA UNITA' IMMOBILIARI LIBERE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI CARAVAGGIO

Le aste si svolgeranno il 7 maggio 2025
con modalità telematica attraverso la Rete Aste Notarili del
Consiglio Nazionale del Notariato.

Il Comune di Caravaggio, premesso che:

- intende intraprendere un percorso strategico di valorizzazione del proprio patrimonio che consenta il raggiungimento di una serie di obiettivi fondamentali per la valorizzazione patrimoniale ed il risanamento finanziario, tra i quali rileva anche il ricorso ad aste on line da esperire tramite la Rete Aste Telematiche Notarili del Consiglio Nazionale del Notariato in attuazione della Convenzione;
- che è intenzione del Comune di Caravaggio avviare l'operazione di dismissione e valorizzazione del proprio patrimonio anche tramite offerta in opzione dei terreni ed unità immobiliari agli aventi diritto e per i lotti inoptati o liberi tramite aste notarili pubbliche tradizionali e telematiche, sia relativamente ad unità immobiliari ad uso residenziale che ad uso diverso dal residenziale;
- In attuazione della Convenzione con il Consiglio Nazionale del Notariato approvata con Delibera di Giunta Comunale n. 154 del 25.09.2024 per la gestione delle procedure d'asta e la vendita degli immobili con l'utilizzo di una procedura telematica via Web, che garantisce trasparenza, attraverso l'attuazione di procedure di vendita sicure e uniformi, consentendo la tutela dei pubblici interessi.
- In attuazione del Disciplinare d'Asta vigente alla data di pubblicazione del presente Bando.

Le Aste sono effettuate per singoli **Lotti**, ognuno costituito da una unità immobiliare comprensiva di eventuali pertinenze e accessori. L'**Elenco Lotti**, completo di documentazione (planimetrie, foto, ecc.), l'**elenco dei Notai** presso i quali è possibile depositare le offerte e il presente **Bando Integrale**, nonché il **Disciplinare d'Asta** e i suoi Allegati (fac-simile Modelli di partecipazione), che regolano le modalità di partecipazione e di svolgimento dell'Asta e le modalità per effettuare eventuali sopralluoghi agli immobili, sono disponibili sul sito internet del Comune di Caravaggio (www.caravaggio.bg.it), sui siti internet del Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it e www.avvisinotarili.notariato.it), presso i Notai Banditori.

Le informazioni relative ai lotti potranno essere aggiornate o rettificare mediante apposita pubblicazione sui citati siti web, restando onere di ciascun offerente prendere visione di tali eventuali aggiornamenti prima della presentazione di ciascuna offerta.

IL COMUNE DI CARAVAGGIO fa divieto di replicare con qualunque mezzo le pubblicazioni di tali bandi o dei singoli lotti che li compongono o diffondere la relativa documentazione per scopi commerciali, non riconoscendo le attività di intermediazione di soggetti terzi, e riservandosi di agire presso gli organi competenti in caso di violazione di tale divieto.



Gli immobili verranno posti in vendita a corpo, nello stato di fatto, di diritto, di manutenzione e di consistenza in cui si trovano, con ogni pertinenza di proprietà, impianti esistenti, servitù attive e passive ove esistenti.

Tipologia di Asta

L'Asta con incanto, consiste nella presentazione di offerte segrete, cartacee, digitali o cartacee digitalizzate, innanzi al Notaio Banditore o al Notaio Periferico, Notaio Abilitato alla Rete Aste Notarili il cui elenco è consultabile sui siti del notariato www.notariato.it/ran e www.avvisinotarili.notariato.it, Il Notaio Banditore dell'Asta provvederà in caso di un'unica offerta segreta valida, all'aggiudicazione del Lotto a favore dell'unico soggetto offerente; nel caso in cui risultino presentate più offerte segrete valide provvederà a tenere l'asta e di dare corso all'incanto tra gli offerenti che abbiano presentato le tre offerte segrete di importo più elevato (compresi tutti gli eventuali ex aequo, da intendersi sia per l'offerta più alta che per la seconda e la terza), ed all'aggiudicazione del lotto a favore del soggetto che al termine dell'espletamento dell'incanto stesso, risulterà aver presentato la valida offerta Palese in aumento di valore più elevato.

L'incanto si terrà in sessioni della durata di 3 minuti entro cui ciascun Offerente legittimato potrà prenotarsi e presentare un'Offerta Palese in aumento rispetto al prezzo base d'Incanto e per le successive sessioni in aumento rispetto alla valida Offerta di importo più elevato, con rilancio minimo pari ad € 5.000,00 (euro cinquemila) per gli immobili con prezzo a base d'asta superiore a € 400.000,00 con rilancio minimo di € 1.000,00 (euro mille) per gli immobili con prezzo a base d'asta inferiore a € 400.000,00. Il Notaio Banditore procederà a confermare la validità di ciascuna Offerta Palese in aumento e ad avviare una nuova sessione.

In assenza di ulteriori valide Offerte Palesi in aumento, allo scadere della sessione d'Incanto (3 minuti), il Notaio Banditore procede ad aggiudicare il Lotto a favore del miglior Offerente ed indica quale prezzo di aggiudicazione l'importo dell'ultima valida Offerta Palese in aumento di valore più elevato.

Sia in assenza degli offerenti ammessi all'Incanto che in caso di inerzia o di rifiuto degli stessi di presentare valide Offerte Palesi in aumento rispetto alle valide Offerte già presentate, si provvederà all'aggiudicazione in favore del soggetto che ha presentato l'offerta più alta o, in caso di ex aequo, in base alla priorità temporale di registrazione dell'Offerta o in subordine mediante estrazione a sorte.

Nel caso in cui non siano pervenute Offerte Segrete valide il Notaio provvederà a terminare la procedura dichiarando l'Asta non aggiudicata (Asta Deserta).

Cauzione

I partecipanti dovranno, a pena di esclusione, costituire a garanzia dell'Offerta, una cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo base d'Asta del Lotto per cui presentano l'offerta.

La cauzione dovrà essere costituita, a pena di esclusione, mediante assegno circolare non



trasferibile emesso da istituto bancario o vaglia postale circolare recante la clausola di non trasferibilità intestato al Comune di Caravaggio, da depositare presso il Notaio Banditore o Periferico, presso il quale viene depositata l'Offerta.

Procedura di integrazione e sostituzione della Cauzione iniziale

L'Aggiudicatario dovrà, entro il termine essenziale di quindici giorni, naturali e consecutivi, dalla data dell'asta, a pena di decadenza dalla stessa e di incameramento della cauzione prestata per presentare l'offerta, effettuare un versamento pari al 10% (dieci per cento) del prezzo di Aggiudicazione del Lotto. L'efficacia dell'aggiudicazione si determinerà con il versamento della sostituzione e integrazione di cauzione.

Tale versamento dovrà essere effettuato, con unico bonifico bancario o postale con causale "Versamento Cauzione per lotto n. ____", con la specifica indicazione del nome e cognome dell'aggiudicatario, sul conto corrente n. IBAN: _IT71 C 07076 52770 0000001 70685; ABI 07076 SWIFT ICRAITRRTWO (in caso di bonifico eseguito dall'estero), BANCA CREMASCA E MANTOVANA CRED.COOP.SOC.COOP. intestato a "Comune di Caravaggio".

Il bonifico dovrà essere consegnato brevi manu al Notaio Banditore o Periferico depositario dell'assegno cauzionale o notificato allo stesso a mezzo raccomandata a/r o PEC, entro 15 (quindici) giorni, decorrenti dalla data dell'asta. Il Notaio depositario, ottenuta la conferma della ricezione dall'Ente, dovrà restituire all'Offerente l'assegno circolare della cauzione iniziale.

Contratto di compravendita

Il contratto di compravendita potrà essere stipulato anche dal Notaio (Banditore o Periferico), presso il quale è stata depositata l'offerta entro il termine essenziale, nell'interesse del Comune di Caravaggio, di 60 giorni naturali e consecutivi, decorrenti dalla data dell'efficacia dell'aggiudicazione pena, in caso di inadempimento, il definitivo incameramento di entrambe le cauzioni.

Onorari e spese

Ogni partecipante corrisponderà al Notaio Periferico le spese relative alla presentazione di ogni singola offerta che verrà depositata presso lo stesso fino ad un importo massimo di euro 150,00, (oltre ad eventuali spese di spedizione in caso di offerta cartacea), da versare al notaio nel momento della presentazione dell'offerta. Qualora l'offerta venga presentata al notaio Banditore non è dovuto l'importo suindicato per la presentazione dell'offerta.

L'onorario del Notaio Banditore e le spese sostenute, dallo stesso, per la gestione informatica della procedura d'Asta per la redazione del Verbale d'asta sono variabili e precisamente saranno ripartiti in tre fasce di valore:

a) In caso di lotti aventi prezzo base inferiore a Euro 20.000,00, l'onorario per la redazione del verbale d'asta da parte del Notaio Banditore sarà quantificato, a Euro 1.000,00 oltre Iva, il costo per gestione dell'asta telematica attraverso il sistema integrato RAN è determinato in Euro 290,00 oltre IVA.



b) In caso di aggiudicazione di lotti aventi prezzo base da 20.000,01 base fino a Euro 500.000,00, l'onorario per la redazione del verbale d'asta da parte del Notaio Banditore sarà quantificato, in relazione alla complessità, sino ad un massimo di Euro 1.200,00 oltre IVA; il costo per gestione dell'asta telematica attraverso il sistema integrato RAN è determinato in Euro 350,00 oltre IVA.

c) In caso di aggiudicazione di lotti aventi prezzo base superiore ad Euro 500.000,01 e l'onorario per la redazione del verbale d'asta da parte del Notaio Banditore sarà quantificato, in relazione alla complessità, sino ad un massimo di Euro 1.800,00 oltre IVA il costo per gestione dell'asta telematica attraverso la RAN è determinato in Euro 500,00 oltre IVA.

Sono interamente a carico dell'Aggiudicatario, secondo quanto definito al punto 8 del Disciplinare d'Asta, unitamente all'onorario del Notaio per la redazione del Verbale d'asta, variabile, le spese e le imposte inerenti il Verbale d'Asta quali, a titolo meramente esemplificativo, le spese per bolli, accessori, imposte, tasse ed oneri di qualsiasi genere.

Facoltà e riserve a favore dell'Ente

Conformemente a quanto disposto al punto 5 del Disciplinare d'Asta, il Comune di Caravaggio si riserva in ogni momento della procedura e fino alla stipula del contratto, per motivate ragioni, la facoltà di modificare, sospendere e/o non dare ulteriore corso agli atti della Procedura d'Asta e all'aggiudicazione senza che gli offerenti o l'Aggiudicatario possano avanzare alcuna pretesa nei suoi confronti, fermo restando, in caso di annullamento delle Procedura d'Asta o dell'aggiudicazione, l'obbligo alla restituzione in favore degli offerenti o dell'Aggiudicatario delle cauzioni versate, degli onorari e delle spese sostenute conformemente a quanto disposto dal Disciplinare d'Asta. L'Offerente non potrà avanzare alcuna pretesa nei confronti del Comune di Caravaggio per mancato guadagno e/o per costi sostenuti per la presentazione dell'Offerta d'Asta.

Qualora l'immobile, per il quale viene presentata l'offerta, risultasse occupato abusivamente ovvero venisse occupato abusivamente nel corso dell'espletamento della gara, la stipula del contratto di vendita avverrà al momento della consegna effettiva dell'immobile libero di persone e cose, e comunque non oltre sei mesi dalla data di aggiudicazione definitiva. In caso di mancato sgombero dell'immobile, il Comune di Caravaggio si impegna a restituire le cauzioni versate, degli onorari e le spese sostenute conformemente a quanto disposto dal Disciplinare d'Asta, senza che l'aggiudicatario possa in alcun modo rivalersi nei confronti del Comune di Caravaggio stesso, esonerandolo da ogni onere e responsabilità in ordine a tale mancato adempimento.

Il Comune di Caravaggio si impegna a promuovere le formalità per consentire la cancellazione, a sua cura e spese dell'eventuale ipoteca gravante sull'immobile a favore dell'Ente mutuante.

Si ricorda che la procedura telematica consente sia il consueto deposito di un'offerta cartacea in busta chiusa sia, in alternativa, il deposito dell'offerta in formato digitale o cartacea digitalizzata con le modalità indicate dal vigente Disciplinare d'Asta e che per la partecipazione all'Asta il deposito dell'offerta dovrà avvenire, previo appuntamento, entro i termini indicati nell'Elenco Lotti, presso il Notaio Banditore ovvero presso uno dei Notai Periferici il cui elenco ufficiale è disponibile sui siti internet del Consiglio Nazionale del Notariato.



Notaio Abilitato alla Rete Aste Notarili il cui elenco è consultabile sui siti del notariato (www.notariato.it e www.avvisinotarili.it).

Vincoli

Per tutti gli Immobili che sono stati realizzati da oltre 70 anni, si applica la disciplina per la tutela dei beni culturali e ambientali disciplinata dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e integrazioni.

Relativamente al terreno sito in Mozzanica vige il diritto di prelazione, in quanto trattandosi di fondo agricolo l'alienazione dello stesso è subordinata al diritto di prelazione ed in particolare di quello del proprietario del fondo confinante con quello offerto in vendita ai sensi dell'art 7 della legge 14/08/1971 n. 817.

Le offerte dovranno pervenire entro e non oltre in termini indicati nell'Elenco lotti

Per eventuali ulteriori approfondimenti tecnici e documentali è possibile rivolgersi al COMUNE DI CARAVAGGIO (e-mail barbara.lupi@comune.caravaggio.bg.it; pec. urp@pec.comune.caravaggio.bg.it); per informazioni solo di carattere procedurale al notaio banditore o al Consiglio Nazionale Notariato (e-mail dismissioni.cnn@notariato.it).

Modalità Visite immobili

Prenotazione obbligatoria da effettuarsi a mezzo mail all'indirizzo barbara.lupi@comune.caravaggio.bg.it tassativamente entro le ore 14:00 del giorno feriale precedente a quello previsto per la visita.