



**FONDAZIONE CASA DI RIPOSO R.S.A.
"PAOLO VI" ONLUS**

via A. Pedrocca, 7 - 25021 Bagnolo Mella (BS)

Prot. N 47

Bagnolo Mella, 6 febbraio 2026

AVVISO D'ASTA PER LA VENDITA DI TERRENI AGRICOLI E FABBRICATI DELLA FONDAZIONE CASA DI RIPOSO R.S.A. "PAOLO VI" ONLUS DENOMINATI "CASCINA MIRANDOLA" IN VIA LAMA SUD N. 11 IN BAGNOLO MELLA

**** SECONDO AVVISO D'ASTA ****

Il Presidente

Avvisa che **9 marzo 2026 alle ore 15:00**, nella sede della Fondazione in via Achille Pedrocca n. 7 a Bagnolo Mella (BS), si terrà l'asta pubblica per la vendita degli immobili riportati nell'art. 1 di questo avviso.

L'asta è ad unico incanto senza possibilità di successiva offerta.

Questo avviso è emanato in esecuzione della delibera del Consiglio di Amministrazione del 4 febbraio 2026, tenuto conto che in primo avviso la procedura non ha avuto offerte ed è andata deserta.

ART. 1. OGGETTO E BASE D'ASTA.

1 – L'immobile oggetto della presente perizia è situato a Bagnolo Mella in via Lama sud n. 11 località "Cascina Mirandola" e si identifica catastalmente come segue:

LOTTO 1 - FABBRICATI:

I fabbricati costituenti la cascina sono censiti al Foglio 31, particella 64, articolata nei subalterni 1-6.

Subalterno 1	Categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita € 120,85
Subalterno 2	Categoria A/4, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita € 174,56
Subalterno 3	Categoria A/4, classe 2, consistenza 14 vani, rendita € 441,05
Subalterno 4	Categoria D/10, rendita € 2.368,00
Subalterno 5	Categoria F/2 (unità collabente)
Subalterno 6	Bene Comune Non Censibile - La particella 64 risulta inoltre classificata al Catasto Terreni come Ente Urbano, superficie complessiva 6.850 m ²

LOTTO 2 - TERRENI:

I terreni agricoli sono censiti al Foglio 31, mappali 69 – 70 – 123, tutti con qualità seminativo irriguo e ricadenti nella Regione Agraria 14A. La superficie fondiaria complessiva dei terreni risulta pari a 282.490 m², corrispondenti a 28,249 ettari.



**FONDAZIONE CASA DI RIPOSO R.S.A.
"PAOLO VI" ONLUS**

via A. Pedrocca, 7 - 25021 Bagnolo Mella (BS)

Mappale 69	Superficie 3.170 m ² – qualità Seminativo, classe 2. Reddito dominicale € 22,10 – Reddito agrario € 16,37
Mappale 70	Superficie 247.490 m ² – qualità Seminativo irriguo, classe 3. Reddito dominicale € 1.981,18 – Reddito agrario € 2.045,09
Mappale 123	Sup. 31.830 m ² – qualità Seminativo irriguo, classe 3. Reddito dominicale € 254,80 – Reddito agrario € 263,02

2- Il prezzo a base d'asta indivisibile PER IL LOTTO 1 E IL LOTTO 2, tenuto conto dell'asta deserta in prima pubblicazione, è fissato in riduzione nel valore a corpo di

€ 2.700.000,00

(euro duemilionesettecentomila virgola zerozero)

3 - Lo stato degli immobili risulta dalla perizia di stima allegata, redatta dall'Ing. Giorgio Castelvvedere in data 13 novembre 2025. Si precisa al riguardo che gli immobili verranno ceduti con la contestuale cancellazione di ipoteca, mentre si lascerà sussistere il contratto di locazione con scadenza in data 10/11/2026.

ART. 2. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE.

1 - L'asta si svolge con il modo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base d'asta, ai sensi degli articoli 73 lettera c) e 76 del Regio Decreto 23.5.1924, n. 827.

2 - L'aggiudicazione avverrà a favore di colui che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa ed il cui prezzo sia migliore o almeno pari a quello fissato come base d'asta.

ART. 3. PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.

1 - L'offerta va presentata esclusivamente in piego sigillato, alla sede della Fondazione CASA DI RIPOSO R.S.A. "PAOLO VI" ONLUS in Bagnolo Mella (BS) in via Pedrocca n. 7 per mezzo della posta con raccomandata o mediante consegna a mani nella sede dell'Ente, ove verrà rilasciata ricevuta; L'OFFERTA DEVE PERVENIRE, anche se inviata a mezzo della posta, a pena di esclusione, non più tardi delle ore 12:30 di VENERDI' 6 MARZO 2026.

3 - Nessuna informazione potrà essere rilasciata circa la partecipazione all'asta di altri Soggetti, sino al giorno ed ora fissati per l'apertura delle offerte.

ART. 4 CAUZIONE.

1 - La partecipazione all'asta richiede la costituzione della cauzione di € 270.000,00 (duecentosettatamila virgola zerozero)

La cauzione va costituita mediante una delle seguenti modalità:

a) versamento della somma alla Tesoreria delle Fondazione presso Banca Intesa San Paolo S.P.A.



**FONDAZIONE CASA DI RIPOSO R.S.A.
"PAOLO VI" ONLUS**

via A. Pedrocca, 7 - 25021 Bagnolo Mella (BS)

sul conto corrente IBAN IT02R0306954040100000002778;

- b) deposito di un assegno circolare non trasferibile intestato alla Fondazione CASA DI RIPOSO R.S.A. "PAOLO VI" ONLUS da inserire nel plico presentato per l'asta;
 - c) fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa rilasciata da aziende di credito o imprese di assicurazione autorizzate oppure fideiussione rilasciata da un intermediario finanziario iscritto nell'albo degli intermediari finanziari disciplinato dall'articolo 106 del Decreto Legislativo 1° settembre 1993, n. 385 "Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia"; la fideiussione bancaria, la polizza assicurativa e la fideiussione rilasciata dagli intermediari finanziari devono:
 - c.1) prevedere espressamente la formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'art. 1944 del Codice Civile del partecipante all'asta e debitore principale;
 - c.2) essere escutibili a prima e semplice richiesta della Fondazione CASA DI RIPOSO R.S.A. "PAOLO VI" ONLUS a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento;
 - c.3) avere validità per **6 mesi** a decorrere dalla data di scadenza per la presentazione dell'offerta.
- 2** - La cauzione viene prestata per garanzia dell'obbligazione a stipulare assunta con l'offerta presentata in sede d'asta. La mancata esecuzione dell'obbligazione a stipulare, come regolata dal presente avviso d'asta, determinerà l'incameramento della cauzione o la sua escussione se prodotta in forma di fideiussione, a titolo di penale ai sensi dell'articolo 1382 del Codice Civile, fatta salva la risarcibilità del danno ulteriore.
- 3** - La cauzione depositata dall'Aggiudicatario verrà trattenuta sino al momento della stipulazione della compravendita avanti il Notaio, nel termine derivante dalle condizioni di vendita riportate in questo avviso d'asta. Il deposito della cauzione, per tutto il periodo, non dà diritto al riconoscimento di interessi o altra indennità.
- 4** - Fatta eccezione per quella versata dall'Aggiudicatario, la cauzione sarà restituita, se versata al Tesoriere, entro 10 giorni dalla data dell'asta; gli Offerenti sono invitati a tale scopo ad indicare nella documentazione presentata il conto corrente sul quale operare l'eventuale versamento in restituzione.
- Se la cauzione viene prodotta con la consegna nel plico dell'assegno circolare, la restituzione sarà fatta all'Offerente non dichiarato aggiudicatario, in persona, a conclusione dell'asta. L'eventuale mandato ad un terzo per il ritiro dell'assegno circolare dovrà essere contenuto nel plico dell'offerta.
- La fideiussione sarà restituita entro sette giorni agli Offerenti non dichiarati aggiudicatari e non comparsi, previa dichiarazione liberatoria.

ART. 5 DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE.

- 1** - L'offerta deve essere fatta pervenire in un plico costituito da una busta grande che contenga la *documentazione complementare* all'offerta e la busta piccola contenente la *scheda dell'offerta*.
- 2** - La **scheda dell'offerta** deve essere redatta su carta non bollata e deve riportare:
 - a) l'indicazione delle generalità dell'Offerente;



**FONDAZIONE CASA DI RIPOSO R.S.A.
"PAOLO VI" ONLUS**

via A. Pedrocca, 7 - 25021 Bagnolo Mella (BS)

- b) gli estremi di eventuali procure o mandati nel caso l'offerta venga effettuata per conto di persone o enti rappresentati;
- c) la dichiarazione espressa e testuale di "accettazione senza riserve e senza condizioni, dell'intero contenuto dell'avviso d'asta datato 6 FEBBRAIO 2026 - "Prot. N. 47 AVVISO D'ASTA PER LA VENDITA DI TERRENI AGRICOLI E FABBRICATI DELLA FONDAZIONE CASA DI RIPOSO R.S.A. "PAOLO VI" ONLUS DENOMINATI "CASCINA MIRANDOLA" IN VIA LAMA SUD N. 11 IN BAGNOLO MELLA - SECONDO AVVISO D'ASTA";
- d) il prezzo offerto espresso in euro, scritto in cifre e in lettere;
- e) la data e la sottoscrizione con la firma per esteso e leggibile di chi formula l'offerta.

3 - La scheda dell'offerta deve essere chiusa in apposita busta sigillata; in tale busta non devono essere inseriti altri documenti. Detta busta deve essere racchiusa in un'altra più grande nella quale vanno inseriti i documenti richiesti a corredo dell'offerta, che sono indicati al comma 4 di questo articolo. La busta grande deve riportare l'indicazione completa del Mittente e la dicitura: "Da non aprire: offerta per l'asta di cui all'avviso datato 6 FEBBRAIO 2026 - Prot. N. 47 AVVISO D'ASTA PER LA VENDITA DI TERRENI AGRICOLI E FABBRICATI DELLA FONDAZIONE CASA DI RIPOSO R.S.A. "PAOLO VI" ONLUS DENOMINATI "CASCINA MIRANDOLA" IN VIA LAMA SUD N. 11 IN BAGNOLO MELLA - SECONDO AVVISO D'ASTA".

4 - L'offerta deve essere accompagnata dalla **documentazione complementare** indicata in questo comma ai punti a), b), c), d):

- a) ricevuta o esemplare della cauzione a norma dell'art. 4 di questo avviso;
- b) dichiarazione sottoscritta dall'Offerente attestante di essere a conoscenza dello stato di fatto e di diritto degli immobili di cui all'avviso d'asta e di ogni altra condizione che influisce sull'offerta, resa su carta non bollata;
- c) fotocopia del documento di identità della Persona che sottoscrive l'offerta;

d.1) per le persone fisiche e le imprese individuali dichiarazione in carta semplice, di data non anteriore a sei mesi da quella fissata per l'asta, di "non aver subito condanne tali da comportare l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione, ai sensi degli articoli 32-ter e 32- quater del Codice Penale"; al posto di tale dichiarazione può essere prodotto il certificato generale del Casellario Giudiziale, di data non anteriore a sei mesi a quella fissata per l'asta;

d.2) per le società: certificato in carta semplice, del Registro delle Imprese tenuto dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura, di data non anteriore a sei mesi a quella fissata per l'asta, dal quale risulti la composizione della Società, che la stessa non si trovi in stato di liquidazione, fallimento, e che non abbia presentato domanda di concordato; dallo stesso deve anche risultare se procedure di fallimento o concordato si siano verificate nel quinquennio precedente; lo stesso certificato dev'essere completato con i nominativi delle persone designate a rappresentare ed impegnare legalmente la società stessa; in sostituzione del certificato della Camera di Commercio, le società possono presentare una dichiarazione sostitutiva, in carta



**FONDAZIONE CASA DI RIPOSO R.S.A.
"PAOLO VI" ONLUS**

via A. Pedrocca, 7 - 25021 Bagnolo Mella (BS)

semplice, sottoscritta, con firma non autenticata, del loro legale rappresentante, di data non anteriore a sei mesi a quella fissata per l'asta, dalla quale risultino i medesimi dati riportati dal certificato stesso.

ART. 6 CONDIZIONI DELLA VENDITA.

- 1** - L'aggiudicazione è **definitiva ad unico incanto**, a norma del n. 9 dell'art. 65 del Regio Decreto 23 maggio 1924 n. 827 *"Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato"*. Non vi sarà quindi la possibilità, in caso di aggiudicazione, di fare da parte di altri, un'offerta successiva allo svolgimento dell'asta.
- 2** - Si procederà all'aggiudicazione anche qualora sia presentata una sola offerta.
- 3** - L'asta si svolgerà secondo la disciplina prevista dal *"Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato"* approvato con il Regio Decreto 23 maggio 1924 n. 827.
- 4** - La Fondazione CASA DI RIPOSO R.S.A. "PAOLO VI" ONLUS procede alla vendita degli immobili oggetto di questo avviso d'asta al fine di soddisfare i propri bisogni di incremento e miglioramento dei servizi erogati nell'ambito delle finalità statutarie.
In particolare, dal momento che è in corso una trasformazione del regime fiscale degli enti del terzo settore, sarà richiesto il perfezionamento della vendita entro il 31 marzo 2026 quantomeno del LOTTO 2, ove sia possibile reperire entro tale data la rinuncia alla prelazione agraria, ove esistente. Tutte le operazioni di vendita dovranno essere perfezionate entro la data del 30 aprile 2026.
- 5** - La presentazione dell'offerta in sede d'asta vincola l'Offerente con effetto dalla data di svolgimento dell'asta pubblica per 6 mesi; l'accettazione dell'offerta sarà effettuata dalla Fondazione con altra deliberazione, potendo motivatamente non avere corso in ogni fase del procedimento.
- 6** - Trascorso il termine di 6 mesi di cui al comma precedente, senza che vi sia stata comunicazione alcuna da parte della Fondazione, l'Aggiudicatario è automaticamente svincolato dal vincolo assunto con l'offerta; all'Aggiudicatario è riconosciuta la possibilità di prorogare prima della scadenza del termine, la vigenza della propria offerta sino ad ulteriori 6 mesi, rimanendo la Fondazione libera di considerare o meno tale proroga.
- 7** - Le spese e imposte contrattuali, senza eccezione alcuna, sono a carico dell'Aggiudicatario. Il prezzo dovrà essere pagato, con la sola deduzione dell'importo della cauzione versata in sede d'asta, cinque giorni prima della stipula dell'atto di vendita a ministero di Notaio. Per la motivazione data nella risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 135 del 25 settembre 2001, la vendita degli immobili oggetto del presente avviso d'asta non è soggetta ad I.V.A. e, conseguentemente, sconta l'imposta di registro proporzionale, ai sensi dell'art. 40 del testo unico dell'imposta di registro.
- 8** - L'Aggiudicatario dovrà provvedere a proprie spese alla stipulazione notarile del contratto di vendita, avanti ad un Notaio di propria scelta, entro 15 giorni dalla data di comunicazione dell'esecutività della delibera di aggiudicazione definitiva presa dal Consiglio di Amministrazione della fondazione (quanto al lotto 2) ed entro 20 giorni (quanto al lotto 1).



FONDAZIONE CASA DI RIPOSO R.S.A.

"PAOLO VI" ONLUS

via A. Pedrocca, 7 - 25021 Bagnolo Mella (BS)

- 9 - Il superamento del termine previsto nei commi precedenti per il pagamento del prezzo e per la stipula notarile determinerà la risoluzione del contratto, ai sensi dell'articolo 1456 del Codice Civile, unitamente agli effetti previsti in questo avviso d'asta nell'art. 4 relativamente alla cauzione prestata per la partecipazione all'asta.

ART. 7 DIRITTO DI PRELAZIONE AGRARIA DEI CONFINANTI.

- Il terreno è affittato fino alla data del 10/11/2026, prevedendosi pertanto il diritto di prelazione in capo all'Affittuario ai sensi dell'articolo 8 della Legge 26 maggio 1965, n. 590 "*Disposizioni per lo sviluppo della proprietà coltivatrice*".

- Ai sensi dell'art. 7, comma 2° della Legge 14 agosto 1971, n. 817 - *Disposizioni per il rifinanziamento delle provvidenze per lo sviluppo della proprietà coltivatrice* - spetta ai Soggetti confinanti, appartenenti alle categorie sottoindicate, il diritto di prelazione disciplinato dall'articolo 8 della Legge 26 maggio 1965, n. 590 "*Disposizioni per lo sviluppo della proprietà coltivatrice*":

n. 1) al coltivatore diretto proprietario di terreni confinanti con fondi offerti in vendita;

n. 2) all'imprenditore agricolo professionale iscritto nella previdenza agricola proprietario di terreni confinanti con fondi offerti in vendita;

n. 3) alla società agricola di persone proprietaria di terreni confinanti, qualora almeno la metà dei soci sia in possesso della qualifica di coltivatore diretto come risultante dall'iscrizione nella sezione speciale del registro delle imprese di cui all'articolo 2188 e seguenti del codice civile, ai sensi dell'art. 2 del Decreto legislativo n. 99 del 29/03/2004 - *Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura*, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettere d), f), g), l), ee), della Legge 7 marzo 2003, n. 38;

n. 4) alle cooperative agricole proprietarie di terreni confinanti, ai sensi dell'art. 16, comma 5°, della Legge 14 agosto 1971, n. 817, il diritto di prelazione di cui all'articolo 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590;

n. 5) alle società cooperative proprietarie di terreni confinanti di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228, - *ovverosia le cooperative di imprenditori agricoli ed i loro consorzi quando utilizzano per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 terzo comma, del Codice Civile, prevalentemente prodotti dei soci, ovvero forniscono prevalentemente ai soci beni e servizi diretti alla cura ed allo sviluppo del ciclo biologico* - qualora almeno la metà degli amministratori e dei soci sia in possesso della qualifica di coltivatore diretto come risultante dall'iscrizione nella sezione speciale del registro delle imprese di cui agli articoli 2188 e seguenti del Codice Civile, ai sensi dell'art. 7-ter del Decreto Legge 24 giugno 2014, n. 91 convertito con modificazioni dalla Legge 11 agosto 2014, n. 116.

La procedura volta a consentire l'esercizio del diritto di prelazione sarà attivata dalla Fondazione mediante l'inoltro delle raccomandate di notifica con il verbale d'asta, l'inoltro avverrà entro 3 giorni dalla data di svolgimento dell'asta. L'aggiudicatario in sede d'asta rimarrà vincolato all'offerta fino alla conclusione della



**FONDAZIONE CASA DI RIPOSO R.S.A.
"PAOLO VI" ONLUS**

via A. Pedrocca, 7 - 25021 Bagnolo Mella (BS)

procedura prevista dall'art. 8 della Legge 26 maggio 1965, n. 590. Ove ciò produca un ritardo nei tempi fissati per la procedura di vendita sarà concessa una proroga dei termini da parte della Fondazione.

ART. 8 INFORMAZIONI.

- 1 - Responsabile del procedimento è il Presidente e Legale Rappresentante Angiolino Molinari.

Il numero di telefono dell'Ente è: 030.6821515

L'indirizzo di posta elettronica è segreteria@rsabagnolomella.it

la pec casariposobagnolomella@registerpec.it

Il Presidente
Angiolino Molinari



ALLEGATA a costituire parte integrante del presente avviso d'asta, la perizia di stima.