



**TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE IV CIVILE**

**Procedimento di Composizione
della Crisi da Sovraindebitamento
-Procedura di liquidazione patrimonio-
n. 33/2022**

**Giudice Delegato: Dott. Stefano Franchioni
Professionista con funzioni di O.C.C.: Dott. Oliviero Di Giorgio
Liquidatore: Oliviero Di Giorgio**

CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA



CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

Premesso che:

- la società Mercury Auctions S.r.l. (di seguito, per brevità, denominata “**Mandatario**”) ha ricevuto dal Liquidatore della Procedura in intestazione (di seguito “**Mandante**”), mandato in esclusiva per la gestione della vendita relativa al bene immobile del Mandante;
- deve, pertanto, procedersi alla vendita del bene indicato nel catalogo d’asta allegato.

Tutto ciò premesso, a tal fine si

AVVISA

della vendita mediante procedura competitiva in modalità telematica asincrona, alle condizioni e termini sotto indicati conosciuti e accettati dai partecipanti, del bene immobile di seguito dettagliato

1. OGGETTO DELLA VENDITA E VISIONE DEI BENI

Il bene oggetto della vendita consiste in:

LOTTO 2 -Piena proprietà

In **Comune di BRESCIA (BS)** – Contrada delle Bassiche n,9 – **Cantina sita al piano interrato di edificio prevalentemente residenziale**. Riferimenti catastali:

-Catasto Fabbricati NCT foglio 116 – part.130 sub.26 – cat.C/2 – classe 3 cons. mq 26,00 – piano S1 rendita catastale euro 119,51

A detta unità immobiliare ai sensi art 1117 e ss. del codice civile, competono le quote di proprietà, proporzionali e corrispondenti, delle parti dell’edificio definite beni comuni.

PROVENIENZA

Per le formalità si rinvia alle relative perizie di stima redatte dal perito nominato, allegate in uno al presente avviso di vendita.

ESISTENZA FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE SUSSISTENTI SULL'IMMOBILE

Per le formalità si rinvia alle relative perizie di stima redatte dal perito nominato, allegate in uno al presente avviso di vendita.

In ogni caso, rimane a carico di chi dovesse presentare offerte ogni eventuale aggiornamento delle visure ipotecarie a data successiva di quelle riportate nella perizia di stima al fine di verificare l’esistenza di possibili ulteriori gravami, nonché la verifica della possibilità di sanare le difformità urbanistiche, edilizie e/o catastali.

La visione dei beni oggetto della presente asta sarà possibile previo appuntamento con il Mandatario.



Gli appuntamenti devono essere concordati, per iscritto, anche via e-mail, con preavviso di almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima delle date prescelte.

Essendo i beni venduti a condizioni “visto e piaciuto”, come di seguito meglio specificato, è necessaria la visione degli stessi prima di effettuare le proprie offerte. Tale visione è presupposto di presentazione delle singole offerte, per cui si riterrà comunque avvenuta, con assunzione di ogni responsabilità al riguardo da parte del soggetto offerente, assumendo quest’ultimo ogni rischio e non potendo contestare in alcun modo lo stato dei beni in fatto e diritto.

In ogni caso nessuna contestazione potrà essere rivolta al Mandatario o al Mandante per aver aggiudicato i beni ai soggetti che non fossero stati in grado di esercitare il diritto di visione.

Fermo quanto sopra nessuna altra comunicazione di dati o informazione, comunque effettuata, potrà sostituire la mancata o inadeguata visione dei beni.

2. CONDIZIONI GENERALI

I beni, come indicato nel catalogo d’asta, sono posti in vendita ai seguenti valori di **base d’asta e con i seguenti rilanci minimi**:

Lotto 2 - PREZZO BASE D’ASTA: € 4.000,00 (Euro quattromila/00) – rilancio minimo € 500,00

determinato in base ai valori indicati nelle perizie di stima, cui si rimanda per i dettagli.

L’asta per la vendita del bene risultante all’attivo del Mandante, che si svolgerà in modalità telematica asincrona, avrà:

- **inizio alle ore 16:00 del giorno 12/02/2025;**
- **termine alle ore 16:00 del giorno 13/02/2025**

Sul prezzo di aggiudicazione sono applicati i **diritti d’asta** a favore del Mandatario nella misura del **6% (sei percento) oltre IVA**, che sono interamente a carico dell’Aggiudicatario.

3. MODALITA’ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

La gara, che si svolgerà in modalità telematica asincrona, prevede che i rilanci possono essere formulati unicamente in via telematica.

I partecipanti all’asta prima di procedere con l’iscrizione devono prendere visione delle “Condizioni generali di partecipazione alle vendite telematiche” (<https://www.fallcoaste.it/informazioni/condizioni-partecipazione-fallcoaste.html>) che si intendono approvate con la stessa domanda di iscrizione e che troveranno applicazione in quanto compatibili con le presenti condizioni di partecipazione all’asta. Nel caso di incompatibilità avranno prevalenza e quindi validità le condizioni specificate nel presente bando.



3.1 Registrazione al portale

La domanda di partecipazione all'asta e l'offerta di acquisto e devono essere presentate telematicamente **previa registrazione gratuita sul sito www.fallcoaste.it ("offerente telematico")**.

Si avverte che l'utente, una volta registrato, è responsabile dei propri codici di accesso (username e password) e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema.

I riferimenti inseriti in fase di registrazione da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) verranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti la procedura di asta. È onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente il proprio profilo per qualsiasi variazione, anche riguardante l'indirizzo e-mail.

3.2 Registrazione telematica all'asta per i lotti di interesse

I soggetti interessati, successivamente alla registrazione al portale (di cui al precedente punto 3.1) devono preventivamente ed obbligatoriamente richiedere l'iscrizione all'asta per il lotto specifico di interesse all'indirizzo <https://mercuryauctions.fallcoaste.it/> **entro le ore 12:00 del giorno lavorativo precedente la data di inizio dell'asta.**

Il Mandatario, verificata la completezza e correttezza della documentazione allegata, autorizzerà gli "offerenti telematici" comunicando il perfezionamento dell'iscrizione.

In ogni caso la richiesta di iscrizione comporterà la contestuale formulazione di un'offerta per il prezzo corrente che si perfezionerà solo a seguito dell'autorizzazione della partecipazione di cui al paragrafo precedente.

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

Gli offerenti telematici partecipano alle operazioni dell'asta, entro i termini stabiliti, effettuando il login con le proprie credenziali alla pagina della vendita entro la fine della gara.

I rilanci dovranno essere effettuati entro e non oltre il tempo stabilito al punto 2.

In caso di offerte pervenute negli ultimi 3 (cinque) minuti, anche eventualmente prorogati, il termine della gara verrà automaticamente prolungato di ulteriori 3 (cinque) minuti.

Ogni offerta effettuata in sede d'asta corrisponde ad **un'offerta irrevocabile d'acquisto** del lotto al prezzo offerto oltre oneri di legge, se dovuti, e diritti d'asta.

L'offerta perde efficacia quando è superata da un'offerta successiva per un prezzo maggiore effettuata con le modalità sopra indicate.

Il Mandatario si riserva di sospendere l'asta o l'aggiudicazione dei lotti anche prima del termine dell'esperimento, a proprio insindacabile giudizio, nel caso in cui debba essere indagata la sussistenza di comportamenti di turbativa d'asta, ai sensi dell'art. 353 C.P., senza che ciò possa comportare alcuna pretesa risarcitoria da parte dei partecipanti all'asta.

4. DEPOSITO CAUZIONALE

Per presentare la richiesta di registrazione telematica all'asta per il lotto di interesse, ciascun richiedente deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione a garanzia dell'offerta per un importo pari al 10% del prezzo offerto.



Il versamento della cauzione dovrà obbligatoriamente effettuarsi tramite **bonifico bancario sul conto corrente:**

IBAN: IT 18 Q 02008 54360 000105795444.

intestato a Mercury Auctions S.r.l.

Il bonifico dovrà contenere nella causale nominativo del Mandante (Es. **“PROCEDURA LIQ.PATR. N. 33/2022 – LOTTO 2”**). La copia della contabile del versamento dovrà essere allegata all’offerta.

Per l’accettazione della registrazione all’asta la cauzione versata mediante bonifico bancario dovrà essere accreditata e visibile sul citato conto corrente **entro le ore 12:00 del giorno lavorativo precedente la data di inizio dell’asta.**

I soggetti partecipanti all’asta in modalità telematica sono consapevoli delle possibili problematiche derivanti dall’utilizzo di mezzi telematici, per le quali il Mandatario non potrà in alcun modo essere ritenuto responsabile.

La cauzione verrà trattenuta in caso di aggiudicazione e restituita ai partecipanti non aggiudicatari senza interessi entro 10 (dieci) giorni lavorativi decorrenti dalla data di ultimazione dell’asta.

5. DOCUMENTAZIONE NECESSARIA

La partecipazione all’asta è subordinata alla preventiva registrazione telematica come specificato ai precedenti punti 3.1 e 3.2.

In caso di richiesta di iscrizione da parte di persona giuridica e/o di soggetto munito di partita IVA:

A pena di irricevibilità della domanda, sono tassativamente richiesti i seguenti documenti, da caricare sul sito come indicato al precedente punto 3.2:

- attestazione del versamento della cauzione, nelle modalità descritte al punto precedente;
- visura camerale aggiornata;
- documento d’identità in corso di validità del partecipante, in qualità di legale rappresentante o dell’amministratore con idonei poteri;
- dichiarazione in ordine alla restituzione della cauzione, con l’indicazione del codice IBAN per l’effettuazione del bonifico in caso di mancata aggiudicazione del bene.

Nel caso di partecipazione di un soggetto che, dalla visura camerale, non risultasse munito di idonei poteri o di un soggetto terzo, sono richiesti inoltre i seguenti documenti, da caricare sul sito come indicato al punto 3.2 e da inviare ulteriormente dall’indirizzo PEC del soggetto delegante all’indirizzo mercuryauctionssrl@pec.it (in assenza di PEC è possibile l’invio all’indirizzo info@mercury-auctions.com) :

- idoneo atto di delega;
- documento d’identità del soggetto partecipante.

In caso di richiesta di iscrizione da parte di persona fisica:

A pena di irricevibilità della domanda, sono tassativamente richiesti i seguenti documenti, da caricare sul sito come indicato al punto 3.2:

- attestazione del versamento della cauzione, nelle modalità descritte al punto precedente;
- documento di identità in corso di validità e codice fiscale del richiedente;
- dichiarazione in ordine alla restituzione della cauzione, con l’indicazione del codice IBAN per l’effettuazione del bonifico in caso di mancata aggiudicazione del bene.

6. AGGIUDICAZIONE DEL LOTTO

In caso di unica offerta valida il bene sarà aggiudicato all’unico offerente.

In caso di pluralità di partecipanti, il bene sarà aggiudicato al migliore offerente o, in caso di pluralità di offerte di pari



importo, a colui che avrà presentato l'offerta per primo.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Qualora vi siano più offerte e valide e nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il Lotto sarà aggiudicato all'offerta più alta, ovvero, nell'ipotesi siano state presentate più offerte uguali e valide, all'offerta depositata per prima.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida ed il miglior offerente sarà dichiarato **aggiudicatario provvisorio del bene**.

Il Mandatario comunicherà al Mandante l'esito dell'esperimento di vendita e consegnerà allo stesso professionista la documentazione relativa alla vendita, affinché proceda ai sensi di legge.

Quantunque non definitiva, l'aggiudicazione provvisoria rappresenta comunque un formale impegno di acquisto, il quale diviene vincolante una volta pervenuto il consenso alla vendita da parte del **Mandante**.

Alla scadenza della gara verrà redatto apposito verbale di aggiudicazione provvisoria. Tale verbale di aggiudicazione non ha valore di contratto. Gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula del contratto di compravendita, avanti il Notaio incaricato e scelto dal Mandante. L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo e, pertanto, il trasferimento del bene sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui al presente bando e di cui all'art. 14 novies Legge 27/01/2012 n. 3 e successivo rilascio di apposita autorizzazione da parte del Giudice Delegato.

Aggiudicazione definitiva: avvenuto il pagamento del prezzo, l'atto di vendita verrà stipulato nelle ordinarie forme per mezzo di notaio scelto dal Mandante. In ogni caso ogni definitiva determinazione circa la cessione del lotto di cui al presente avviso di vendita sarà soggetta all'autorizzazione degli organi della procedura. Ove gli organi della procedura autorizzino la cessione, verrà data corso, da parte del Liquidatore il trasferimento dei beni aggiudicati a mezzo di rogito notarile. Restano fermi i poteri del Giudice Delegato previsti dalla normativa vigente.

Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Mandante provvederà a richiedere al Giudice Delegato la cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Saranno a carico dell'aggiudicatario le imposte dovute, le spese sostenute, le spese per la cancellazione delle formalità e degli atti pregiudizievoli gravanti sugli immobili e l'onorario da corrispondere al Notaio incaricato e scelto dalla procedura.

Nelle more della procedura di vendita, il Mandante potrà sospendere la stessa qualora gli pervenga formale offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 20%), migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo di aggiudicazione. In tal caso si procederà ad un nuovo esperimento di vendita, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con rilancio minimo come sopra descritto. In caso di mancata partecipazione alla gara da parte dell'offerente in aumento, la cauzione del 20% sarà acquisita alla procedura a titolo di penale. Restano fermi i poteri del Giudice Delegato previsti dalla normativa vigente.

7. TERMINI E MODALITA' DI PAGAMENTO

Il pagamento del prezzo del bene aggiudicato oltre agli oneri di legge, se dovuti, e ai diritti d'asta dovrà avvenire entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva, che verrà trasmessa dal



Mandatario ai recapiti e-mail forniti dall'aggiudicatario. Altresì, dovrà presentarsi (personalmente o a mezzo procuratore speciale), presso lo studio del Notaio incaricato dallo stesso Mandante, per la stipula dell'atto definitivo di vendita.

Il pagamento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario, sulle coordinate bancarie che verranno comunicate al solo aggiudicatario, salvo diverse modalità preventivamente concordate e accordate.

In caso di mancato pagamento di quanto sopra dovuto nel rispetto dei termini indicati, l'aggiudicatario si intenderà decaduto dall'aggiudicazione ed il Mandante avrà diritto di trattenere la cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso i beni saranno nuovamente venduti all'asta e l'aggiudicatario decaduto non potrà partecipare ai successivi esperimenti.

La proprietà dei beni immobili e mobili si trasferisce con la stipula dell'atto notarile di trasferimento.

Dopo il trasferimento, il Mandante, con la collaborazione del Mandatario, provvederà alla consegna del bene immobile all'acquirente.

Le spese di vendita, comprensive (a titolo esemplificativo e non esaustivo) di imposte dovute (ad esempio, IVA e/o imposta di registro), spese sostenute, trascrizioni, volture catastali, spese per la cancellazione delle formalità e degli atti pregiudizievoli gravanti sugli immobili e onorario da corrispondere al Notaio incaricato, saranno a carico della parte acquirente.

Le spese a carico della Procedura sono esclusivamente le spese relative alle imposte locali (I.M.U., TASI, ecc..) e gli oneri condominiali, per quanto di sua competenza, maturati sino alla data di vendita degli immobili.

Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti, salvo il diritto alla restituzione della cauzione versata.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione delegato con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il Mandante – concordemente con il Mandatario – fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 C.P.C.

8. GARANZIA

La vendita si intende a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto in forza dei titoli di proprietà e nel possesso e con particolare riferimento a quanto ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti; eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita non è soggetta a garanzie per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo, conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi ad esempio quelli urbanistici o derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, per qualunque motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

Adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario. È onere dell'aggiudicatario incaricare un tecnico di propria fiducia al fine di verificare eventuali difformità, anche eventualmente non segnalate nella perizia di stima.



8.1 Conformità urbanistica

Quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Sarà onere del potenziale futuro acquirente definire uno studio dettagliato di fattibilità e un'analisi approfondita di carattere economico, urbanistico e tipologico del proprio intervento, in funzione dei propri obiettivi anche imprenditoriali.

La perizia dev'essere intesa quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, poiché lo stesso andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario, in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene.

9. ATTIVITÀ MANDATARIO

Il Mandatario agisce ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1704 cod. civ., in nome e per conto del Mandante.

Il Mandatario opera per l'organizzazione, esercizio e gestione dell'asta, attraverso la ricerca attiva di potenziali acquirenti, supportata da azioni di marketing multicanale mirato, definito in funzione della categoria merceologica a cui appartengono i beni proposti in asta.

Il Mandatario, pertanto, non assume nei confronti del Mandante, dell'Aggiudicatario o di qualunque altro partecipante all'asta alcuna responsabilità ulteriore rispetto a quella derivante dalla sua qualità di mandataria. Il Mandatario non è tenuto a verificare tale stato di fatto e di diritto né l'eventuale documentazione, operando esclusivamente sulla base dei dati e delle informazioni desumibili dalla perizia.

Fermo quanto sopra, il Mandatario è esonerato da ogni responsabilità relativa alla mancata o parziale corrispondenza dei beni con tutti gli eventuali accessori così come descritti nei documenti d'asta e la loro effettiva consistenza, nonché ad eventuali errori, omissioni e imprecisioni contenuti nelle descrizioni e/o nelle fotografie, nelle quantità e in ogni altro dettaglio indicati.

Il Mandatario provvederà almeno 30 giorni prima della data della vendita, a rendere pubblica la stessa ed a garantire la massima partecipazione come segue:

- Pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche.
- Pubblicazione su <https://mercuryauctions.fallcoaste.it/>
- Pubblicità telematica su siti web, dove verranno evidenziate le condizioni di gara e verrà messa a disposizione la citata perizia di stima in formato non modificabile dall'utente.
- Notifiche di legge.

10. SPESE ACCESSORIE E POST VENDITA

Qualsiasi spesa accessoria al perfezionamento della vendita ed all'acquisizione del bene da parte dell'aggiudicatario è da ritenersi ad esclusivo carico dello stesso.

Sono a carico dell'aggiudicatario, come già accennato al punto 8 precedente, gli adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti e regolamenti, relative agli immobili oggetto della vendita, così come riportato in perizia.



Il Mandatario non sarà in alcun modo ritenuto responsabile per eventuali ritardi o altre problematiche che dovessero insorgere nel corso delle predette operazioni.

11. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

Il contratto di vendita tra l'aggiudicatario e la Procedura o tra l'aggiudicatario e Il Mandatario si intende concluso in Italia e regolato dalla Legge Italiana.

I partecipanti all'asta e l'aggiudicatario, all'atto della loro registrazione, accettano senza riserve le presenti condizioni e si ritengono fin da ora responsabili di eventuali violazioni delle stesse.

Ogni controversia derivante dall'applicazione, dall'interpretazione e/o dalla risoluzione del presente contratto sarà devoluta alla competenza esclusiva del Foro di Brescia, con esclusione di ogni altro Foro.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 Cod. Civ..

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

12. Allegati:

- Catalogo d'asta
- Perizie



mercury-auctions.com