



**TRIBUNALE DI BRESCIA
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 60/2023**

**Giudice Delegato: Dott. Alessandro Pernigotto
Curatore: Dott.ssa Mara Palazzini**

**AVVISO DI VENDITA - RICERCA OFFERTE MIGLIORATIVE
MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA
CON MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA**

Premesso che:

- la società Mercury Auctions S.r.l. (di seguito, per brevità, denominata “Mandatario”) ha ricevuto dal Curatore della Procedura in intestazione (di seguito “Mandante”), mandato in esclusiva per la gestione della vendita relativa ai beni immobili del Mandante;
- il Mandante ha ricevuto 2 offerte irrevocabili d’acquisto, con cauzione pari al 10% dell’importo offerto già versata a mezzo bonifico bancario, per i seguenti lotti e importi:
 - Lotto 3 - € 93.100,00 (euro novantatremilacent/00)
 - Lotto 4 - € 94.100,00 (euro novantaquattromilacent/00)
- deve, procedersi alla ricerca di eventuali offerte migliorative e alla successiva vendita dei beni indicati nel catalogo d’asta.

Tutto ciò premesso, la sottoscritta D.ssa Mara Palazzini, Curatore della Liquidazione Giudiziale sopra specificata

AVVISA

della vendita tramite ricerca di eventuali offerte migliorative e mediante **procedura competitiva in modalità telematica asincrona**, alle condizioni e termini sotto indicati conosciuti e accettati dai partecipanti, dei beni immobili e mobili di seguito dettagliati:

LOTTO 3 – Appartamento trilocale al primo piano, con box, con mobilio, identificato come segue:

APPARTAMENTO: Comune di BRESCIA (B157) (BS) -Sez. Urb. NCT Foglio 267 Particella 27 Subalterno 50
Indirizzo: VIA DELLE BETTOLE n. 71 Piano 1 Dati di classamento: Rendita: Euro 371,85, Zona censuaria 3, Categoria A/2a), Classe 5, Consistenza 4,5 vani Dati di superficie: Totale: 100 m2 Totale escluse aree scoperte b): 99 m2 Classamento e rendita validati

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di BRESCIA (B157) (BS) Foglio 267 Particella 27

Stato: LIBERO

Valore di perizia: € 109.000, 00

Conformità urbanistica da perizia: SI

Conformità catastale da perizia: SI

BOX: Dati identificativi: Comune di BRESCIA (B157) (BS) Sez. Urb. NCT Foglio 267 Particella 27 Subalterno 28
Indirizzo: VIA DELLE BETTOLE n. 71 Piano SI Dati di classamento: Rendita: Euro 54,23, Zona censuaria 3, Categoria C/6d), Classe 6, Consistenza 25 m2 Dati di superficie: Totale: 27 m2 ACQUISIZIONE PLANIMETRIA, Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94) Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di BRESCIA (B157) (BS) Foglio 267 Particella 27

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

• Foglio 267 Particella 27 Subalterno 40 (BCNC)c)

• Foglio 267 Particella 27 Subalterno 49 (BCNC)

Stato: LIBERO

Valore di perizia: € 15.000, 00

Conformità urbanistica da perizia: SI

Conformità catastale da perizia: SI

MOBILIO: Trattasi di tavolo con una sedia in legno e carrello portavivande in mediocri condizioni d’uso.

Valore di stima: € 50, 00 + IVA

Valore di base d’asta LOTTO 3: € 93.100 (euro novantatremilacent/00) di cui € 93.050,00 per l’immobile ed € 50,00 per il mobilio

LOTTO 4 – Appartamento trilocale al primo piano, con cantina e autorimessa, con mobilio, identificato come segue:

APPARTAMENTO: Comune di BRESCIA (B157) (BS) Sez. Urb. NCT Foglio 267 Particella 27 Subalterno 51
Indirizzo: VIA DELLE BETTOLE n. 71 Piano S1-1 Dati di classamento: Rendita: Euro 454,48, Zona censuaria 3, Categoria A/2a), Classe 5, Consistenza 5,5 vani Dati di superficie: Totale: 113 m2 Totale escluse aree scoperte b): 108 m2 Classamento e rendita validati Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di BRESCIA (B157) (BS) Foglio 267 Particella 2

Stato: LIBERO

Valore di perizia: € 119.000, 00

Conformità urbanistica da perizia: SI

Conformità catastale da perizia: SI

AUTORIMESSA: Dati identificativi: Comune di BRESCIA (B157) (BS) Sez. Urb. NCT Foglio 267 Particella 27 Subalterno 22 Indirizzo: VIA DELLE BETTOLE n. 71 Piano S1 Dati di classamento: Rendita: Euro 26,03, Zona censuaria 3, Categoria C/6d), Classe 6, Consistenza 12 m2 Dati di superficie: Totale: 13 m2 Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M.701/94) Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di BRESCIA (B157) (BS) Foglio 267 Particella 27

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

- Foglio 267 Particella 27 Subalterno 40 (BCNC)c)
- Foglio 267 Particella 27 Subalterno 49 (BCNC)c)
- Foglio 267 Particella 27 Subalterno 40 (BCNC)c)
- Foglio 267 Particella 27 Subalterno 49 (BCNC)c)

Stato: LIBERO

Valore di perizia: € 6.000,00

Conformità urbanistica da perizia: SI

Conformità catastale da perizia: SI

MOBILIO: Trattasi di arredo cucina con elettrodomestici di qualità media, in mediocri condizioni d'uso e conservazione. Presenti anche tavolo e sedie in legno/metallo

Valore di stima: € 400,00 + IVA

Valore di base d'asta LOTTO 4: € 94.100 (euro novantaquattromilacento/00) di cui € 93.800,00 per l'immobile ed € 300,00 per il mobilio

* * * *

Il tutto gravato da servitù per il fabbricato adibito a cabina elettrica, servitù di elettrodotto e servitù di passo pedonale e carraio, come meglio identificato e descritto nella perizia estimativa redatta dall' Architetto Giuseppe Marrelli, che viene allegata agli atti e forma parte integrante del presente bando.

Alla perizia stessa si rimanda per la completa e corretta definizione dei singoli lotti, e per tutto quanto eventualmente non riportato nel presente bando.

Sarà comunque onere dell'acquirente effettuare ogni verifica in merito alle condizioni di diritto e di fatto dei beni ricompresi nei Lotti a proprie spese, cura, onere e responsabilità.

Esclusivamente sui concorrenti grava l'onere di verificare la sussistenza di eventuali modificazioni urbanistiche intervenute successivamente al deposito delle perizie di stima.

* * * *

Per tutte le offerte presentate, comprese le offerte in aumento (rilanci) durante l'eventuale gara, il valore unico presentato dagli offerenti per ciascun lotto è inteso essere ripartito tra le quote di beni immobili e mobili nelle stesse proporzioni definite dai valori di base d'asta sopra indicati.

* * * *

CONDIZIONI GENERALI

L'asta per la vendita dei beni risultanti all'attivo del Mandante, che si svolgerà in **modalità telematica asincrona**, avrà:

Inizio alle ore 16:00 del giorno 03/02/2025;
termine alle ore 16:00 del giorno 04/02/2025.

Il rilancio minimo per ogni lotto è fissato in € **2.000, 00 (euro duemila/00)**, come indicato nel catalogo d'asta.

Sul prezzo di aggiudicazione sono applicati i **diritti d'asta** a favore del Mandatario nella misura del **5% (cinque per cento) oltre IVA**, che sono interamente a carico dell'Aggiudicatario.

DEPOSITO OFFERTA – TEMPI, MODALITA' E DOCUMENTI

- A) **le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le ore 12 del giorno 31/01/2025** alle modalità indicate nel presente bando;
- B) le offerte dovranno essere presentate tramite il portale <https://www.fallcoaste.it/>, previo collegamento e accesso gratuito al sito e selezione del lotto di interesse. Per la compilazione del modulo di presentazione offerta si rimanda al manuale messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, consultabile al link: https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf
L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente e contenere le generalità, i recapiti telefonici e di posta elettronica dell'offerente e dovrà specificare il prezzo offerto. Dovrà essere inoltre allegata copia contabile del bonifico relativo alla cauzione, di cui al seguente punto C)

La busta telematica dovrà inoltre contenere:

➤ **in caso di persona fisica:**

- la copia di un documento d'identità dell'offerente in corso di validità; in caso di stranieri non cittadini comunitari la copia del permesso di soggiorno, in corso di validità;
- dichiarazione del proprio regime patrimoniale; se l'offerente è persona fisica coniugata in regime di comunione legale dei beni, le generalità del coniuge e la copia del documento di identità di questo, in corso di validità;
- 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, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- 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 l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al presentatore d'offerta/titolare della casella di posta elettronica certificata utilizzata per la trasmissione dell'offerta telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

➤ **in caso di persona giuridica:** visura camerale aggiornata nei tre mesi precedenti il deposito dell'offerta, ove prevista, la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentate ovvero del soggetto che rappresenta la società ed i relativi poteri;

- C) contestualmente alla presentazione dell'offerta, per ogni singolo lotto di interesse, gli offerenti dovranno versare **cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto** mediante bonifico bancario da effettuarsi sul seguente IBAN:

IT 86 I 05696 55090 00000 2853X58

intestato a **LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.60/23 TRIB. DI BRESCIA**

- D) Si precisa che, per le cauzioni versate a mezzo bonifico bancario, il versamento dovrà essere accreditato sul conto corrente della procedura tassativamente entro l'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte. Non si riterranno validi i bonifici eseguiti successivamente o comunque non accreditati entro il termine di cui sopra, ancorché eseguiti in data antecedente.
- E) Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti, o dal legale rappresentante della società offerente) o da suo procuratore legale anche a norma dell'art.

579 ul.co. c.p.c. Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

- F) **non è consentito il deposito di offerta per persona da nominare;**
- G) le offerte per ogni lotto costituiscono impegno inderogabile ed irrevocabile di acquisto nei termini ed alle condizioni indicate nel presente bando di gara; in caso di eventuale inadempimento la procedura tratterà la cauzione versata a titolo di penale;
- H) la vendita è effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, senza garanzia di vizi, evizione ovvero mancanza di qualità dei beni; l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o deformità della cosa venduta, di oneri, gravami e servitù di qualsiasi genere, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti o quant'altro, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo o al rimborso delle spese;
- I) **con la partecipazione alla gara gli offerenti dichiarano di aver preso visione delle perizie di stima degli immobili, di essere a conoscenza di tutto quanto indicato nella stessa e nel presente bando e di accettarne integralmente le condizioni.**

REGISTRAZIONE AL PORTALE E SVOLGIMENTO DELLA GARA

- J) La domanda di partecipazione all'asta e l'offerta di acquisto devono essere presentate telematicamente tramite il portale tramite il tasto "Iscriviti alla vendita", presente sulla pagina <https://mercuryauctions.fallcoaste.it>. Si avverte che l'utente, una volta registrato, è responsabile dei propri codici di accesso (username e password) che verranno comunicati dal sistema 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.
- K) I soggetti interessati, 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) 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.
- M) Il Mandatario, verificata la completezza e correttezza della documentazione allegata, autorizzerà gli "offerenti telematici" comunicando il perfezionamento dell'iscrizione.
- N) Gli offerenti telematici autorizzati 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 per l'effettuazione degli eventuali rilanci. In caso di offerte pervenute negli ultimi 3 (tre) minuti, anche eventualmente prorogati, il termine della gara verrà automaticamente prolungato di ulteriori 3 (tre) 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.
- O) 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.

AGGIUDICAZIONE DEI LOTTI

- P) In caso non pervengano ulteriori offerte oltre quella già in possesso del Mandante, il bene sarà provvisoriamente 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.
- Q) 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.

- R) Qualora vi siano più offerte 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.
- S) 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.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

- T) Avvenuta l'aggiudicazione, il Curatore provvederà a richiedere agli organi della procedura le autorizzazioni al trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario nelle forme ordinarie avanti un Notaio incaricato scelto dal curatore;
- U) **il saldo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione) e dei diritti d'asta** dovrà avvenire entro e non oltre 90 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, **con le modalità che saranno comunicate**, pena la perdita del deposito cauzionale versato; a seguito del saldo verrà fissato atto di vendita;
- V) **l'aggiudicatario definitivo dovrà versare contestualmente all'atto notarile:**
- ✓ **le spese di vendita, comprensive a titolo esemplificativo e non esaustivo di imposte di legge, trascrizioni, voltura catastale, oneri notarili, spese relative al trasferimento della proprietà ed ogni altro onere inerente a favore del notaio incaricato;**
 - ✓ **le imposte dovute e ogni spesa per la cancellazione delle formalità e degli atti pregiudizievoli gravanti sugli immobili con le modalità che saranno comunicate;**
- W) Una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Curatore provvederà a richiedere al Giudice Delegato l'ordine di cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo nelle modalità previste;
- X) Ai sensi dell'art. 217 CCII il Giudice Delegato potrà sospendere le operazioni di vendita su istanza degli interessati qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero potrà impedire il perfezionamento della vendita, su istanza presentata dagli interessati entro il termine di 10 giorni dal deposito nel fascicolo della documentazione relativa al perfezionamento della vendita, quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto tenuto conto delle condizioni di mercato.

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 45 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;

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.

RICHIESTA INFORMAZIONI

Gli interessati avranno la possibilità di visionare gli immobili fino a 5 (cinque) giorni prima rispetto al termine di presentazione delle offerte. Per richieste pervenute oltre tale termine, il Mandante non garantisce la possibilità di visionare i beni. Le richieste dovranno essere inoltrate almeno 5 (cinque) giorni prima della data desiderata per l'accesso.

La visione dei beni oggetto della presente asta sarà possibile unicamente previo appuntamento con il Mandatario, da richiedersi esclusivamente a mezzo mail all'indirizzo immobiliare@mercury-auctions.com, avendo cura di specificare la Procedura e il/i lotti di proprio interesse.

La richiesta di visita potrà essere altresì inoltrata tramite il Portale Nazionale delle Vendite Pubbliche.

La Pubblicazione del presente invito e la ricezione delle manifestazioni di interesse non comportano alcun obbligo o impegno per la procedura né alcun diritto per gli offerenti a qualsivoglia prestazione.



mercury-auctions.com