

Contributo unificato ex Legge 488/99 assolto in data 30.10.2023

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BRESCIA

Sezione Procedure Concorsuali

Liquidazione Giudiziale [REDACTED]

n. 60/2023

Giudice Delegato: Dott. Alessandro Pernigotto

Curatore: Dott.ssa Mara Palazzini

Comitato dei Creditori non costituito

Autorizzazione a promuovere procedura competitiva per la vendita dei beni immobili
II° esperimento di vendita

Illustrissimo Signor Giudice Delegato

La sottoscritta, Curatore della liquidazione giudiziale in epigrafe,

PREMESSO

-Che alla data odierna non è stato nominato il Comitato dei Creditori per assenza di disponibilità;

-Che in data 08 settembre 2023 il Giudice Delegato ha approvato il Programma di Liquidazione ed in data 18 settembre 2024 è stato approvato il Supplemento al Programma di Liquidazione;

-Che tra i beni inventariati vi erano le seguenti unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati di Brescia (Bs) - via delle Bettole n. 71, come segue:

- 1) Sez. NCT -foglio 267 – part. 27 – sub 2 – cat. A/2a) – classe 5 – consistenza 7,00 – R.C. 578,43
- 2) Sez. NCT -foglio 267 – part. 27 – sub 7 – cat. A/2a) – classe 5 – consistenza 5,50 – R.C. 454,48
- 3) Sez. NCT -foglio 267 – part. 27 – sub 18 – cat. C/6d) – classe 8 – consistenza 30 mq – R.C. 88,31
- 4) Sez. NCT -foglio 267 – part. 27 – sub 56 – cat. A/2a) – classe 5 – consistenza 5,0 – R.C. 413,17
- 5) Sez. NCT -foglio 267 – part. 27 – sub 25 – cat. C/6d) – classe 8 – consistenza 13 mq – R.C. 38,27
- 6) Sez. NCT -foglio 267 – part. 27 – sub 4 – cat. A/2a) – classe 5 – consistenza 6,0 – R.C. 495,80
- 7) Sez. NCT -foglio 267 – part. 27 – sub 19 – cat. C/6d) – classe 8 – consistenza 27 mq – R.C. 79,48
- 8) Sez. NCT -foglio 267 – part. 27 – sub 12 – cat. A/2a) – classe 5 – consistenza 3,0 – R.C. 247,90
- 9) Sez. NCT -foglio 267 – part. 27 – sub 27 – cat. C/6d) – classe 6 – consistenza 12 mq – R.C. 26,03

-che nelle unità immobiliari ad uso abitativo contrassegnate ai numeri 6 e 8 sono presenti dei mobili ed arredi meglio identificati nei verbali d'inventario depositati nel fascicolo della Procedura;

-Che gli immobili sono stati oggetto di perizia dell'arch. Giuseppe Marrelli depositata nel fascicolo della Procedura;

Dott.ssa Mara Palazzini
Dottore Commercialista e Revisore Legale

[REDACTED]

Contributo unificato ex Legge 488/99 assolto in data 30.10.2023

-Che i beni mobili (elettrodomestici ed arredi rinvenuti nelle unità immobiliari), stante il modico valore, sono stati stimati dalla società Mercury Auctions srl - P.Iva e CF. 04126010166, società quest'ultima specializzata nella vendite competitive concorsuali;

-Che in data 19.08.2024 la curatela è stata autorizzata a promuovere procedura competitiva per la vendita di n. 07 Lotti di beni immobili (I° esperimento di vendita) e non è pervenuta alcuna domanda di partecipazione alle operazioni di vendita e pertanto il primo esperimento di vendita è andato deserto;

-Che per i Lotti 03 e 04 presenti del I esperimento di vendita sono pervenute offerte irrevocabili di acquisto cauzionate ed è già stata indetta una procedura competitiva per la raccolta di offerte migliorative;

-Che la Scrivente intende promuovere procedura di vendita competitiva (II esperimento di vendita) nel rispetto degli art. 216 e 217 CCII al fine della massima soddisfazione possibile dei creditori, nel rispetto della trasparenza e delle pari opportunità dei soggetti interessati ad offrire;

-Che all'uopo la Scrivente intende avvalersi della collaborazione della società Mercury Auctions srl con sede legale a Bergamo (BG) via Orio n. 18 – C.F. 04126010166, già incaricata per il I esperimento di vendita;

-Che a fronte del servizio Mercury Auctions srl addebiterà alla Procedura i soli costi di pubblicità e agli aggiudicatari i diritti d'asta nella misura del 5% oltre ad Iva;

-Che la procedura competitiva verrà effettuata al prezzo ribassato del 25% rispetto al bando precedente, alle seguenti condizioni:

➤ **SUDDIVISIONE DEI BENI NEI SEGUENTI LOTTI:**

LOTTO 1

- Appartamento Comune di Brescia(B157) (BS) - Via delle Bettole n. 71
Sez. NCT - foglio 267 – part. 27 – sub 2 – cat. A/2a) – classe 5 – consistenza 7,00 – R.C. 578,43
 Trattasi di appartamento trilocale a piano terra, con cantina, attualmente occupato in forza di contratto di locazione.
 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 42 (BCNC)c
 - Foglio 267 Particella 27 Subalterno 44 (BCNC)c
 - Foglio 267 Particella 27 Subalterno 41 (BCNC)
- Valore di perizia immobile libero: €194.000,00
 Valore di perizia immobile occupato: € 165.000,00
VALORE DI BASE D'ASTA LOTTO 1: €123.750,00

LOTTO 2

- Appartamento Comune di Brescia(B157) (BS) - Via delle Bettole n. 71
Sez. NCT - foglio 267 – part. 27 – sub 7 – cat. A/2a) – classe 5 – consistenza 5,50 – R.C. 454,48

Dott.ssa Mara Palazzini
Dottore Commercialista e Revisore Legale



Contributo unificato ex Legge 488/99 assolto in data 30.10.2023

Trattasi di appartamento trilocale al primo piano, con box. L'immobile è libero

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

- Foglio 267 Particella 27 Subalterno 40 (BCNC)c
- Foglio 267 Particella 27 Subalterno 42 (BCNC)c
- Foglio 267 Particella 27 Subalterno 44 (BCNC)c
- Foglio 267 Particella 27 Subalterno 41 (BCNC)c
- Foglio 267 Particella 27 Subalterno 46 (BCNC)

Valore di perizia immobile libero: €141.000,00

- BOX Comune di Brescia(B157) (BS) - Via delle Bettole n. 71

Sez. NCT - foglio 267 – part. 27 – sub 18 – cat. C/6d) – classe 8 – consistenza 30 mq – R.C. 88,31

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

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

Valore di perizia immobile libero: €19.000,00

VALORE DI BASE D'ASTA LOTTO 2: €120.000,00

LOTTO 5

- Appartamento Comune di Brescia(B157) (BS) - Via delle Bettole n. 71

Sez. NCT -foglio 267 – part. 27 – sub 56 – cat. A/2a) – classe 5 – consistenza 5,00 – R.C. 413,17

Trattasi di appartamento trilocale al secondo piano, con box. L'immobile è libero.

Valore di perizia immobile libero: €178.000,00

- BOX

Sez. NCT -foglio 267 – part. 27 – sub 25 – cat. C/6d) – classe 8 – consistenza 13 mq – R.C. 38,27

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

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

Valore di perizia immobile libero: €6.000,00

VALORE DI BASE D'ASTA LOTTO 5: €138.000,00

LOTTO 6

- Sez. NCT -foglio 267 – part. 27 – sub 4 – cat. A/2a) – classe 5 – consistenza 6,00 – R.C. 495,80

Trattasi di appartamento trilocale al piano terra, con box. L'immobile è libero.

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

- Foglio 267 Particella 27 Subalterno 40 (BCNC)c
- Foglio 267 Particella 27 Subalterno 41 (BCNC)c
- Foglio 267 Particella 27 Subalterno 43 (BCNC)c

Valore di perizia immobile libero: €162.000,00

- BOX

Sez. NCT -foglio 267 – part. 27 – sub 19 – cat. C/6d) – classe 8 – consistenza 27 mq – R.C. 79,48

Valore di perizia immobile libero: €17.000,00

- Mobilio: Trattasi di arredo cucina con elettrodomestici di qualità medio-bassa, in mediocri condizioni d'uso e conservazione, oltre ad armadio a 3 ante scorrevoli in mediocri condizioni

Valore di stima: € 500,00 + IVA

VALORE DI BASE D'ASTA LOTTO 6: €134.625,00

LOTTO 7

Dott.ssa Mara Palazzini

Dottore Commercialista e Revisore Legale



Contributo unificato ex Legge 488/99 assolto in data 30.10.2023

- **APPARTAMENTO**
Sez. NCT -foglio 267 – part. 27 – sub 12 – cat. A/2a) – classe 5 – consistenza 3,0 – R.C. 247,90
Trattasi di appartamento al piano primo con autorimessa. L'immobile è libero.
L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:
 - Foglio 267 Particella 27 Subalterno 40 (BCNC)c
 - Foglio 267 Particella 27 Subalterno 48 (BCNC)c
 - Foglio 267 Particella 27 Subalterno 41 (BCNC)c
 - Foglio 267 Particella 27 Subalterno 43 (BCNC)
 Valore di perizia immobile libero: €129.000,00
 - **AUTORIMESSA**
Sez. NCT -foglio 267– part. 27 – sub.27–cat. C/6d) – classe 6 – consistenza 12 mq – R.C. 26,03
L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:
 - Foglio 267 Particella 27 Subalterno 40 (BCNC)c
 - Foglio 267 Particella 27 Subalterno 49 (BCNC)
 Valore di perizia immobile libero: €7.000,00
 - **Mobilio:** Trattasi di arredo cucina con elettrodomestici di qualità media, in buone condizioni d'uso e conservazione, oltre a una lavatrice in normali condizioni d'uso e un climatizzatore.
Valore di stima: € 600,00 + IVA
- VALORE DI BASE D'ASTA LOTTO 7: €102.450,00**

Ai lotti sopra individuati competono le servitù per il fabbricato adibito a cabina elettrica, la servitù di elettrodotto e la 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 bando. 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.

➤ DEPOSITO OFFERTA

La vendita si svolgerà in modalità telematica asincrona.

Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le ore 12 del giorno (da definirsi in base alle tempistiche di pubblicazione) alle modalità indicate nel bando.

I rilanci minimi per ogni Lotto vengono fissati in €2.000,00.

Le offerte dovranno essere presentate tramite il portale www.fallcoaste.it.

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.

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 0000 2853X58 Intestato a liquidazione giudiziale n. 60/23 Trib. Brescia.

Le cauzioni versate a mezzo bonifico bancario dovranno essere accreditate 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.

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

Dott.ssa Mara Palazzini

Dottore Commercialista e Revisore Legale



Contributo unificato ex Legge 488/99 assolto in data 30.10.2023

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.

Non è consentito il deposito di offerta per persona da nominare.

Le offerte per ogni lotto costituiscono impegno inderogabile ed irrevocabile di acquisto nei termini ed alle condizioni indicate nel bando di gara; in caso di eventuale inadempimento la procedura tratterà la cauzione versata a titolo di penale.

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, 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.

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 PER PRESENTAZIONE OFFERTE

La domanda di partecipazione all'asta e l'offerta di acquisto devono essere presentate telematicamente tramite il tasto "Iscriviti alla vendita", presente sulla pagina <https://mercuryauctions.fallcoaste.it>.

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. Verificata la completezza e correttezza della documentazione allegata, gli "offerenti telematici" verranno autorizzati e verrà loro comunicato 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 dovrà procedere al pagamento del bollo in modalità telematica, salvo sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

Le buste telematiche saranno aperte dal delegato tramite piattaforma Fallcoaste.

➤ SVOLGIMENTO GARA E AGGIUDICAZIONE LOTTI

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

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.

Dott.ssa Mara Palazzini
Dottore Commercialista e Revisore Legale



Contributo unificato ex Legge 488/99 assolto in data 30.10.2023

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.

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 abiliteranno 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 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. 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 degli organi della Procedura.

➤ ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

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;

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;

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;

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;

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

Dott.ssa Mara Palazzini
Dottore Commercialista e Revisore Legale



Contributo unificato ex Legge 488/99 assolto in data 30.10.2023

perfezionamento della vendita, quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto tenuto conto delle condizioni di mercato.

➤ PUBBLICITA'

Il curatore, tramite Mercury Auctions s.r.l., 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;

Tutto ciò premesso, il sottoscritto curatore propone la cessione dei Lotti identificati in istanza mediante procedura competitiva con modalità ASTA ASINCRONA TELEMATICA con inizio il **giorno (da definirsi in base alle tempistiche di pubblicazione)** affidando mandato in esclusiva per la gestione della vendita alla società Mercury Auctions s.r.l. e

CHIEDE

1)Che l'ill.mo Giudice autorizzi il Curatore a promuovere procedura competitiva per la vendita dei Lotti tramite ASTA ASINCRONA TELEMATICA con inizio il giorno **(da definirsi in base alle tempistiche di pubblicazione)** affidando l'incarico alla società Mercury Auctions s.r.l. per l'organizzazione e la gestione dell'asta competitiva;

2)Che l'ill.mo Giudice autorizzi il Curatore ad avvalersi della società Mercury Auctions s.r.l con sede in Bergamo, via Orio n. 18, in persona del suo legale rappresentante sig. Giuseppe Domenighini C.F. DMNGPP57L30E851P, quale soggetto ausiliario legittimato alla pubblicazione sul Portale delle vendite Pubbliche, affinché proceda al caricamento dei dati e dei documenti relativi alla vendita degli immobili e dei beni mobili individuati in istanza nonché alla pubblicazione dell'avviso di vendita, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

A tal fine chiede di essere autorizzato a versare a favore di Mercury Auctions s.r.l. l'importo di €. 100,00 per ogni singolo Lotto, in conformità a quanto previsto con D.L. 83/2015, convertito in L. n. 132/2015 e successivi, in materia.

Con osservanza.

Rezzato (Bs), 07 gennaio 2025

Il Curatore

(dott.ssa Mara Palazzini)

Allegati:

Dott.ssa Mara Palazzini
Dottore Commercialista e Revisore Legale



Contributo
unificato ex
Legge 488/99
assolto in data
30.10.2023

- 1) Programma di Liquidazione
- 2) Supplemento Programma di Liquidazione
- 3) Bozza bando

Dott.ssa Mara Palazzini
Dottore Commercialista e Revisore Legale

