

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**Volontaria Giurisdizione**  
**N.16428/2021 V.G.**  
**Eredità giacente**  
**Sig. Baisotti Bonomo**

Curatore Dott. Marco Gregorini

**AVVISO DI VENDITA DI BENI MOBILI E IMMOBILI MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA  
CON MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA**

**Premesso che**

- la società Mercury Auctions Srl (di seguito, per brevità, denominata “Mandatario”) ha ricevuto dal Curatore, Dott. Marco Gregorini, mandato in esclusiva per la gestione della vendita relativa ai beni mobili ed immobili della Procedura in epigrafe;
- deve pertanto procedersi alla vendita con procedura competitiva degli stessi beni di proprietà della Procedura in epigrafe.

**Si rende noto**

che il Mandatario pone in vendita, secondo le modalità sotto riportate, con

**Inizio il 18 Giugno 2024 alle ore 16:00 e termine il 19 Giugno 2024 alle ore 16:00**

i beni mobili ed immobili della procedura di seguito descritti, alle condizioni indicate nel presente avviso di vendita:

**LOTTO 1** (rif. Perizia Lotto 2)

1. **Piena proprietà - in Comune di EDOLO (BS) Via Gennaro Sora – Fabbricati (rudere) e porzioni di terreno, come di seguito identificati**

**Quota di Proprietà: 1/1 - Catasto Fabbricati:**

- Sez. NCT foglio 98 particella 247 categoria C/6 classe 2 mq 202 rc 573,78 (rudere)

**Quota di Proprietà: 1/1 - Catasto Terreni:**

- Catasto Terreni Foglio 98 particella 97 reddito dominicale euro 0,51 reddito agrario euro 0,07 Superficie 330 mq Bosco Misto classe 2 partita 13671
- Catasto Terreni Foglio 98 particella 99 reddito dominicale euro 0,25 reddito agrario euro 0,10 Superficie 320 mq Bosco Ceduo classe 2 partita 13671
- Catasto Terreni Foglio 98 particella 100 reddito dominicale euro 1,88 reddito agrario euro 1,41 Superficie 910 mq Prato classe 4 partita 13671
- Catasto Terreni Foglio 98 particella 101 reddito dominicale euro 5,89 reddito agrario euro 4,42 Superficie 2.850 mq Prato classe 4 partita 13671
- Catasto Terreni Foglio 98 particella 102 reddito dominicale euro 1,90 reddito agrario euro 1,43 Superficie 920 mq Prato classe 4 partita 13671
- Catasto Terreni Foglio 98 particella 103 reddito dominicale euro 0,48 reddito agrario euro 0,06 Superficie 310 mq Bosco Misto classe 2 partita 13671
- Catasto Terreni Foglio 98 particella 104 reddito dominicale euro 3,06 reddito agrario euro 2,29 Superficie 1.480 mq Prato classe 4 partita 13671
- Catasto Terreni Foglio 98 particella 105 reddito dominicale euro 0,22 reddito agrario euro 0,03 Superficie 140 mq Bosco Misto classe 2 partita 13671
- Catasto Terreni Foglio 98 particella 108 reddito dominicale euro 4,67 reddito agrario euro 3,50 Superficie 2.260 mq Prato classe 4 partita 13671

- Catasto Terreni Foglio 98 particella 114 reddito dominicale euro 9,12 reddito agrario euro 7,29 Superficie 3.530 mq Prato classe 3 partita 13671
- Catasto Terreni Foglio 98 particella 115 reddito dominicale euro 1,29 reddito agrario euro 0,52 Superficie 1.670 mq Bosco Ceduo classe 2 partita 13671
- Catasto Terreni Foglio 98 particella 183 reddito dominicale euro 20,06 reddito agrario euro 15,04 Superficie 9.710 mq Prato classe 4 partita 13671
- Catasto Terreni Foglio 100 particella 1 reddito dominicale euro 8,10 reddito agrario euro 1,08 Superficie 5.230 mq Bosco Misto classe 2 partita 13671
- Catasto Terreni Foglio 100 particella 3 reddito dominicale euro 3,04 reddito agrario euro 2,28 Superficie 1.470 mq Prato classe 4 partita 13671
- Catasto Terreni Foglio 100 particella 4 reddito dominicale euro 4,76 reddito agrario euro 0,63 Superficie 3.070 mq Bosco Misto classe 2 partita 13671

Stato di occupazione dell'immobile: **libero da persone**

Valore di stima: € 125.112,00

**VALORE DI BASE D'ASTA – LOTTO 1: € 100.000,00**

\*\*\*\*\*

**LOTTO 2 (rif. Perizia Lotto 3).**

1. **Piena proprietà - in Comune di SCHILPARIO (BG) TERRENI censiti come di seguito identificati**  
**Quota di proprietà : 1/1 - Catasto Terreni**
  - Foglio 9 particella 2328 reddito dominicale euro 20,22 reddito agrario euro 1,35 Superficie 8.700 mq Terreno QUALITA' BOSCO ALTO classe 2 partita 1288
  - Foglio 9 particella 3637 reddito dominicale euro 17,47 reddito agrario euro 2,10 Superficie 13.530 mq Terreno QUALITA' BOSCO ALTO classe 3 partita 1288
  - Foglio 9 particella 4174 reddito dominicale euro 6,69 reddito agrario euro 0,45 Superficie 2.880 mq Terreno QUALITA' BOSCO ALTO classe 2 partita 1288

Stato di occupazione dell'immobile: **libero da cose e/o persone.**

Valore di stima: € 40.176,00

**VALORE DI BASE D'ASTA – LOTTO 2: € 16.500,00**

.....

Essendo i beni venduti a condizioni "visto e piaciuto", 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.

.....

La vendita avverrà a cura del Curatore Dott. Marco Gregorini, mediante procedura competitiva con modalità telematica asincrona.

Pertanto gli offerenti potranno presentare telematicamente un'offerta, previa registrazione sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), rispettando i requisiti di identificazione, iscrizione ed offerta, incluso il versamento della cauzione, ed allegazione dei documenti, come indicato nell'avviso di vendita.

## **PROVENIENZA**

Per la provenienza si rinvia alla perizia di stima redatta dal perito Geom. Giacomo Begotti in data 16/03/2023, e all'integrazione dallo stesso redatta a seguito delle variazioni catastali eseguite in data 12/12/2023.

## **ESISTENZA FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI OD ONERI SUSSISTENTI SULL'IMMOBILE**

Per le formalità si rinvia alla perizia di stima redatta dal perito Geom. Giacomo Begotti in data 16/03/2023, e all'integrazione dallo stesso redatta a seguito delle variazioni catastali eseguite in data 12/12/2023.

In particolare, si segnala che sulle unità immobiliari gravano debiti ipotecari di importo superiore ai prezzi offerti, pertanto i gravami potranno essere cancellati **solamente dopo l'approvazione del riparto delle somme disponibili ai creditori ipotecari.**

## **DIRITTI DI TERZI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Non emergono diritti di terzi opponibili all'acquirente.

## **GIUDIZI CHE POSSONO INCIDERE SUI DIRITTI POSTI IN VENDITA**

Non risultano proposte, o proponibili domande giudiziali, nei confronti della procedura, aventi ad oggetto l'accertamento della proprietà sugli immobili, o su parti degli stessi immobili.

## **CONFORMITA' 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.

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.

## **VISIONE DEI BENI**

I beni posti in vendita potranno essere visionati da parte degli interessati previo appuntamento con Mercury Auctions tramite mail: [immobiliare@mercuryauctions.com](mailto:immobiliare@mercuryauctions.com), telefono 0307751645 oppure cellulare 3513433112.

## **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

I beni si intendono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, adiacenze e pertinenze, come visti e piaciuti in forza dei titoli di proprietà e di 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.

Eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

## **MODALITA' E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA DI ACQUISTO**

Per partecipare occorrerà registrarsi nel sito <https://mercuryauctions.fallcoaste.it/> e rispettare i requisiti di identificazione ed iscrizione. Il termine ultimo per lo svolgimento delle suddette operazioni è fissato per il giorno precedente l'inizio dell'asta alle ore 12:00. Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte potrà **contattare telefonicamente il numero 030-7751645** o scrivere all'indirizzo [info@mercury-auctions.com](mailto:info@mercury-auctions.com).

L'offerta di acquisto dovrà contenere:

- se **persona fisica**, fotocopia della carta di identità, del codice fiscale, certificato di stato civile aggiornato emesso dal Comune di residenza o, se coniugato, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni, emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- se **persona fisica minorenni**, l'offerta dovrà essere presentata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- per i **cittadini stranieri** è necessaria la traduzione del certificato di matrimonio (anche se il matrimonio è stato trascritto in Italia, non è sufficiente l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio), nonché la fotocopia del permesso di soggiorno e del passaporto in corso di validità;

- se **società o persona giuridica**, visura camerale aggiornata a non oltre venti giorni dal deposito dell'offerta, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali;
- per le **società straniere** è necessario presentare un documento ufficiale tradotto in lingua italiana, attestante la registrazione della società presso i pubblici registri dello stato di appartenenza, dal quale si evincano i poteri di rappresentanza, escludendosi ogni dichiarazione anche se sottoscritta nella forma dell'autocertificazione;
- in caso di **avvocato che presenti offerta per persona da nominare**, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione alla vendita; ai sensi art 583 C.p.c, il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare al Curatore, nei tre giorni dall'incanto e tramite PEC all'indirizzo [marco.gregorini@legalmail.it](mailto:marco.gregorini@legalmail.it) il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.
- per i **cittadini stranieri non facente parte dell'Unione Europea**, dichiarazione di esistenza di regime di reciprocità con il suo paese d'origine, passaporto in corso di validità e codice fiscale;
- l'indicazione del **prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo di base d'asta**;
- contabile del **deposito cauzionale** di importo pari al **10% del prezzo offerto**, versato a garanzia dell'offerta formulata, a mezzo **bonifico bancario** sul conto corrente **IT83B0333211200000002412218** (c/c della procedura intestato a: **"CURATELA EREDITA'GIACENTE BAIOTTI BONOMO FELICE"**. Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il deposito dell'offerta dovrà avvenire almeno entro le ore 12:00 del giorno precedente l'inizio dell'asta

Il bonifico, con causale **"CURATELA EREDITA'GIACENTE BAIOTTI – TRIB.BRESCIA LOTTO xx"** (indicare a quale lotto si è interessati), dovrà essere effettuato con accredito della somma entro il termine sopra fissato per la presentazione delle offerte.

Qualora non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato entro il termine stabilito, l'offerta sarà considerata inammissibile.

#### **MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE E VENDITA**

Decorso il termine per l'iscrizione alla gara il Curatore visualizzerà le offerte pervenute telematicamente e i documenti ad esse allegati e autorizzerà gli "offerenti telematici" a partecipare all'asta.

Gli offerenti telematici autorizzati a partecipare alla gara dovranno effettuare il login alla pagina della vendita nella data e ora indicati per l'inizio della gara.

L'esame delle offerte di acquisto e l'eventuale gara avverranno, tramite il portale <https://mercuryauctions.fallcoaste.it/> con **inizio alle ore 16.00 del giorno 18 Giugno 2024 e termine alle ore 16.00 del giorno 19 Giugno 2024**. Le operazioni di vendita proseguiranno seduta stante, senza soluzione di continuità, fino al loro esaurimento.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute al momento dell'abilitazione alla partecipazione.

In presenza di una sola offerta valida, si darà luogo all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente.

Ove risultino presentate più offerte e valide, si darà luogo all'aggiudicazione mediante l'esame di offerte in aumento con gara tra gli offerenti sull'offerta più alta mediante la piattaforma <https://mercuryauctions.fallcoaste.it/>.

Qualora vi siano più offerte e valide e nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, i Lotti saranno aggiudicati all'offerta più alta, ovvero, nell'ipotesi siano state presentate più offerte uguali e valide, all'offerta depositata per prima.

Nell'eventuale gara, l'offerta in aumento (rilancio) dovrà essere di almeno:

**€ 2.000,00 (duemila euro/zero centesimi)**

Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica indicato in sede di registrazione per la presentazione dell'offerta.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 3 (tre) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 3 (tre) minuti, per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

In caso di mancata presentazione del manifestante alla gara, il bene potrà essere aggiudicato ugualmente al medesimo

anche se assente. La cauzione verrà restituita ai soggetti non aggiudicatari al termine delle operazioni di gara, mentre per il soggetto aggiudicatario, verrà trattenuta e imputata in conto prezzo, al momento della stipula dell'atto di trasferimento.

Alla scadenza della gara verrà redatto apposito verbale. Il 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. L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo e, pertanto, il trasferimento del bene sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui al presente bando.

Il **saldo del prezzo di acquisto** dovrà essere versato dall'aggiudicatario in unica soluzione, entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione mediante **bonifico bancario** sul conto corrente **IT83B033321120000002412218** (c/c della procedura intestato a: "**CURATELA EREDITA'GIACENTE BAISOTTI BONOMO FELICE**", od **assegno circolare non trasferibile**, emesso da un istituto di Credito operante in Brescia e provincia, emessi all'ordine del "**CURATELA EREDITA'GIACENTE BAISOTTI BONOMO FELICE**", previa imputazione in conto prezzo di quanto già versato a titolo di caparra. Avvenuto il pagamento del prezzo, l'atto di vendita verrà stipulato nelle ordinarie forme per mezzo del Notaio indicato dalla procedura.

Il contratto di compravendita sarà stipulato innanzi al Notaio Antonella Rebuffoni, con studio in Lumezzane/Concesio (BS) **dopo il versamento del saldo prezzo e l'approvazione del riparto ai creditori ipotecari**. Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita, per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la procedura avrà diritto di incamerare la cauzione a titolo di penale, salvo il maggior danno (ex art. 587 c.p.c.) e potrà, a proprio insindacabile giudizio, indire una nuova procedura di vendita, ovvero aggiudicare il Lotto al soggetto che abbia presentato l'offerta di importo più elevato dopo quella risultata aggiudicataria.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese occorrente, gli oneri fiscali (registro, tasse ipotecarie e catastali, bolli), tutte le spese relative alla vendita (trascrizione, voltura catastale, cancellazione di ipoteche, ecc.), nonché il compenso e gli oneri spettanti al notaio rogante.

La vendita non è soggetta ad IVA.

#### **DIRITTI D'ASTA**

L'aggiudicatario dovrà altresì corrispondere direttamente alla Società Mercury Auctions srl l'importo relativo ai diritti d'asta, pari al **6%** del prezzo di aggiudicazione, **oltre iva**, entro lo stesso termine previsto per il pagamento del prezzo e relativi oneri fiscali. In caso di mancato versamento entro il termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno.

Brescia, 15/04/2024

Il Curatore  
Dott. Marco Gregorini



