TRIBUNALE DI BRESCIA
Volontaria Giurisdizione
N.4306/2026 V.G.

Liquidazione Generale del Patrimonio
"Associazione Alleanza dell'Amore 3A Onlus"

Liquidatore: Dott. Flavio Rada

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA CON MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA

Premesso che

- la società Mercury Auctions Srl (di seguito, per brevità, denominata "Mandatario") ha ricevuto dal Liquidatore, Dott. Flavio Rada, mandato per la gestione della vendita relativa ai beni immobili della Procedura in epigrafe;
- deve pertanto procedersi alla vendita con procedura competitiva degli stessi beni di proprietà della Procedura in epigrafe;

Si avvisa

della vendita, mediante procedura competitiva in **modalità asincrona telematica** con:

INIZIO il 16 DICEMBRE 2026 ore 16:00
FINE il 17 DICEMBRE 2026 ore 16:00
TERMINE ISCRIZIONE il 15 DICEMBRE 2026 ore 12:00

dei beni immobili della Procedura di seguito descritti e alle condizioni indicate nel presente avviso di vendita.

*****

DESCRIZIONE DEI BENI IN VENDITA

LOTTO 1**:** *Fabbricato residenziale su più livelli in Comune di Cazzago San Martino fraz. Bornato, non agibile, identificato catastalmente come segue:*

Comune Cazzago San Martino (BS) – Catasto Fabbricati

- *Foglio: 9 - Mappale: 248 - Subalterno: 9 - Categoria catastale: A/4 - Classe: 2 - Consistenza: 2,0 vani - Superficie catastale: Totale 69 m² – escluse aree scoperte 60 m² Rendita catastale: € 49,58 Indirizzo catastale: Via San Bartolomeo – Piano 1*
- *Foglio: 9 Mappale: 177 - Subalterno: 4 - Categoria catastale: A/4 - Classe: 2 - Consistenza: 3,0 vani - Superficie catastale: Totale 55 m² – escluse aree scoperte 43 m² - Rendita catastale: € 74,37 - Indirizzo catastale: Via San Bartolomeo – Piano T*
- *Foglio: 12 - Mappale: 1363 - Subalterno: 7 - Categoria catastale: C1 - Consistenza: 10,0 metri quadri - Superficie catastale: Totale 17 m² - Rendita catastale: € 127,56 - Indirizzo catastale: Via San Bartolomeo – Piano T*

Il tutto come meglio identificato nella perizia di stima redatta dal perito incaricato Ing. Ignazio Cacciatore, allegata al presente bando.

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.

VALORE DI BASE D'ASTA – LOTTO 1: € 47.500,00
OFFERTA MINIMA - LOTTO 1: Euro 35.625,00

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00

PROVENIENZA e ESISTENZA FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI ED ONERI

Per la provenienza e le formalità si rinvia alla perizia di stima redatta dal perito Ing. Ignazio Cacciatore in data 11/06/2026 ed alla relazione sui gravami insistenti sul compendio immobiliare a firma sig. Roberto Leonori datata 6/12/2025.
Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Mandante provvederà a richiedere ai sensi di legge la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, con spese di cancellazione a carico della procedura.

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 , 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.

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA DI ACQUISTO E DOCUMENTAZIONE

Le offerte di acquisto dovranno pervenire **entro le ore 12 del giorno 15 DICEMBRE 2026** alle modalità indicate nel presente Bando e dovranno essere presentate tramite il portale https://mercuryauctions.fallcoaste.it/, previo collegamento e accesso gratuito al sito e selezione del lotto di interesse.
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.

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;

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:
IBAN: IT 18 Q 02008 54360 000105795444 intestato a "**Mercury Auctions Srl**".
Si precisa che, per le cauzioni versate a mezzo bonifico bancario, **il versamento dovrà essere accreditato sul conto corrente indicato tassativamente entro l'ultimo termine 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 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 presente bando di gara; in caso di eventuale inadempimento la procedura tratterrà 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 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; 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.

MODALITA' DI REGISTRAZIONE AL PORTALE E SVOLGIMENTO DELLA GARA

I soggetti interessati, devono preventivamente ed obbligatoriamente richiedere l'iscrizione all'asta per il lotto specifico di interesse **entro le ore 12:00 del giorno lavorativo precedente la data di inizio dell'asta**
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 alla procedura di asta. È onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente il proprio profilo per qualsiasi variazione, anche riguardante l'indirizzo e-mail.

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'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 D.P.R. n.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.

***

Decorso il termine per l'iscrizione alla gara, 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.

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 gara tra gli offerenti sull'offerta più alta, in modalità telematica asincrona utilizzando la piattaforma **https://mercuryauctions.fallcoaste.it/, con inizio il 16 DICEMBRE 2026 alle ore 16:00 e termine il 17 DICEMBRE 2026 alle ore 16:00.**
Gli offerenti telematici autorizzati a partecipare alla gara dovranno effettuare il login alla pagina della vendita entro tale termine per gli eventuali rilanci.

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 **€. 1.000,00 (euro mille/00).**

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.
Restano fermi e impregiudicati i poteri degli Organi della Procedura previsti dalla normativa vigente.

SALDO PREZZO E TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA'

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 **della Procedura, che verrà comunicato all'aggiudicatario,** od **assegno circolare non trasferibile**, emesso da un istituto di Credito operante in Brescia e provincia, emessi all'ordine della Procedura stessa, 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 **Marco Massa** con studio in **Brescia dopo il versamento del saldo prezzo** 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 occorrende, 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 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.

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 (trenta) 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://www.fallcoaste.it;
- Pubblicazione sul sito www.mercury-auctions.com;

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.

Brescia, 04/11/2026