



**TRIBUNALE DI PAVIA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

---

**AVVISO DI VENDITA**

Nella procedura fallimentare  
**Fall. n. 52/2019**

**IL GIUDICE**

**HA DELEGATO**

le operazioni di vendita al Curatore fallimentare Dott.ssa Isabella Nana con studio in Pavia, Viale G. Matteotti n. 81

**DISPONENDO**

di procedersi alle operazioni di vendita del compendio fallimentare come appresso descritto.

Descrizione degli immobili

**LOTTO N. 5**

in Comune di Rivanazzano Terme (Pv) in Viale Cristoforo Colombo, piena proprietà per la **quota di 2/3**

**Magazzino e autorimessa**, confinanti ed unite internamente, al piano seminterrato di uno stabile condominiale. La superficie commerciale del magazzino è di 88 mq. Identificati al N.C.E.U del predetto Comune di Rivanazzano Terme:

Magazzino

Foglio 23, Particella 627, Subalterno 25, Categoria C/2, Classe U, Consistenza 83 mq, Superficie catastale totale 91 mq, Rendita catastale € 308,63, Viale Cristoforo Colombo, Piano S1.

*Coerenze* da Nord in senso orario del magazzino: area comune, beni di terzi, vano scala comune, beni di terzi, autorimessa sub. 16, beni di terzi e ancora area comune.

Autorimessa

Foglio 23, Particella 627, Subalterno 16, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 17 mq, Superficie catastale totale 17 mq, Rendita catastale € 63,21, Viale Cristoforo Colombo, Piano T.

*Coerenze* da Nord in senso orario dell'autorimessa: magazzino sub. 25, beni di terzi, corsetto comune, beni di terzi.

Stato di possesso dei beni

Giuridicamente liberi. E' compresa una quota di comproprietà degli enti e spazi comuni della palazzina residenziale (Palazzina "C" del complesso "Le Betulle") ai sensi art. 1117 c.c.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

Il CTU ha presente che la palazzina è stata edificata in forza di Licenza di costruzione prot. 3540 del 01/12/1973 - P.E. 125/73 e successiva Variante del 15/07/1974, con rilascio del decreto di abitabilità prot. n. 2616/75 del 30/09/1975.

Dall'analisi degli elaborati della pratica edilizia il perito rileva le seguenti difformità: le due unità immobiliari (magazzino e autorimessa) sono state unite internamente e nel magazzino è presente una seconda finestra sul fronte occidentale.

Le medesime difformità si rilevano nella planimetria catastale del magazzino, mentre il collegamento interno è indicato nella planimetria dell'autorimessa, pur non dotato di porta ma interamente aperto.

**Le eventuali difformità dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche rimangono a carico dell'aggiudicatario.**

#### Vincoli giuridici

Non vi sono vincoli che restano a carico dell'acquirente. E' stata effettuata la voltura catastale degli immobili per la corretta intestazione agli eredi.

#### Certificazione energetica

Ai sensi e per gli effetti delle leggi regionali della Lombardia nr. 24/2006 e 3/2011 e smi et del D.L. 63/2013 e L. 3-8-2013 n.90 non è necessario redigere attestato energetico.

**Il tutto come meglio descritto in CTU anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali cui si rimanda e pubblicato sul sito [www.tribunale.pavia.it](http://www.tribunale.pavia.it) unitamente all'avviso di vendita. Si invitano gli interessati a prendere visione delle perizie di stima.**

### **LOTTO N. 6**

in Comune di Godiasco, Frazione Salice Terme (Pv) in Piazza Ada Negri n. 1, piena proprietà per la **quota di 2/3**.

**Negozi** con giardino di pertinenza al piano terra di uno stabile condominiale, magazzino e servizio igienico al piano seminterrato e **autorimessa** al piano seminterrato. La superficie commerciale complessiva del negozio è di mq 39,00.

Identificati al N.C.E.U del predetto Comune di Godiasco Salice Terme:

#### Negozi

Foglio 1, Particelle graffate 314 sub. 2 e 840 sub 2, Zona Censuaria 2, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 32 mq, Superficie catastale totale 40 mq, Rendita catastale € 892,44, Piazza Ada Negri n. 1, Piano T-S1.

*Coerenze* a corpo del negozio e del giardino privato al piano terra: mappali 270, 1875, 246, area esterna 840 sub. 3, unità di terzi 314 sub. 3, area esterna comune 840 sub. 1, mappali 968 e 147.

*Coerenze* del negozio al piano seminterrato: terrapieno, autorimessa 314 sub. 6, unità di terzi 314 sub. 3 e terrapieno.

#### Autorimessa

Foglio 1, Particella 314, Subalterno 6, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 18 m2, Superficie catastale totale 18 mq, Rendita catastale € 56,71, Via Luigi Mangiagalli n. 1, Piano S1.

*Coerenze* dell'autorimessa al piano seminterrato: terrapieno, corsello comune, unità di terzi 314 sub. 7, unità 314 sub. 2.

#### Stato di possesso dei beni

Giuridicamente liberi. E' compresa una quota di comproprietà degli enti e spazi comuni della palazzina residenziale (Palazzina A) ai sensi art. 1117 c.c.

#### Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

Il CTU ha fa presente che il fabbricato (Palazzina A) è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 535 del 04/12/1982 e successive Varianti n. 565 del 28/04/1983, n. 37 del 03/04/1985 e n. 248 del 10/10/1986. Non è stata reperita la pratica relativa al rilascio dell'agibilità dei beni. Rispetto agli elaborati delle pratiche edilizie esaminate il perito rileva le seguenti difformità: la costruzione di una parete in cartongesso che divide in due locali il negozio al piano terra, la costruzione di una parete parziale in cartongesso che suddivide gli spazi del negozio al piano seminterrato, la chiusura dello spazio adiacente al bagno a formare un locale e la traslazione della parete confinante con l'autorimessa tale da non evidenziare la sagoma del vano scala in quest'ultima.

Le medesime difformità si rilevano nella rappresentazione delle planimetrie catastali, dove si segnala altresì la mancata indicazione della porta interna di collegamento tra l'autorimessa e i locali del negozio al piano seminterrato e l'errata indicazione dell'altezza di 2,70 m in luogo di 3,15 m al piano terra.

**Le eventuali difformità dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche rimangono a carico dell'aggiudicatario.**

#### Vincoli giuridici

Non vi sono vincoli che restano a carico dell'acquirente. E' stata effettuata la voltura catastale degli immobili per la corretta intestazione agli eredi.

#### Certificazione energetica

Ai sensi e per gli effetti delle leggi regionali della Lombardia nr. 24/2006 e 3/2011 e smi et del D.L. 63/2013 e L. 3-8-2013 n.90 non è necessario redigere attestato energetico.

L'immobile è comunque provvisto di attestato di certificazione energetica del negozio (ACE) in data 27/05/2013, e quindi valido sino al 27/05/2023, che lo identifica in classe G con indice di prestazione energetica pari a 96,67 kWh/m<sup>3</sup>a.

**Il tutto come meglio descritto in CTU anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali cui si rimanda e pubblicato sul sito [www.tribunale.pavia.it](http://www.tribunale.pavia.it) unitamente all'avviso di vendita. Si invitano gli interessati a prendere visione delle perizie di stima.**

### **LOTTO N. 7**

in Comune di Godiasco, Frazione Salice Terme (Pv) in Via Pietro Guado n. 30-34, piena proprietà per la **quota di 2/3**.

**Abitazione semindipendente al n. 34**, con cantina e piccola area urbana, a due piani fuori terra, composta da un locale al piano terra collegato attraverso un'angusta scala a chiocciola in ferro al locale al piano primo, ove è ricavato un piccolo servizio igienico, **Abitazione semindipendente al n. 30** a due piani fuori terra, composta da un locale per piano collegati attraverso una scala a pioli in legno e un **fabbricato diruto**.

Identificato al N.C.E.U del predetto Comune di Godiasco Salice Terme:

#### Abitazione Via Pietro Guado n. 34

Foglio 1, Particella 1660, Subalterno 8, Zona censuaria 2, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 1,5 vani, Superficie catastale totale 29 m<sup>2</sup>, Rendita catastale € 108,46, Via Pietro Guado n. 22, Piano T-1.

*Coerenze* da Nord in senso orario al Foglio 1 di Godiasco: beni di cui al mappale 45, unità immobiliari 1660 sub. 10 e 1660 sub. 15.

#### Cantina

Foglio 1, Particella 1660, Subalterno 12, Zona censuaria 2, Categoria C/2, Classe U, Consistenza 5 m2, Superficie catastale totale 14 m2, Rendita catastale € 18,59, Via Pietro Guado n. 22, Piano S1.

*Coerenze* da Nord in senso orario al Foglio 1 di Godiasco: unità immobiliari 1660 sub. 16, 1660 sub. 15, terrapieno, 1660 sub. 10 e terrapieno.

#### Area urbana

Foglio 1, Particella 1660, Subalterno 15, Categoria area urbana, Consistenza 27 m2, Via Pietro Guado n. 22, Piano S1.

*Coerenze* da Nord in senso orario al Foglio 1 di Godiasco: terrapieno, unità 1660 sub. 12, 1660 sub. 16 e terrapieno.

#### Abitazione Via Pietro Guardo n. 30

Foglio 1, Particella 1660, Subalterno 11, Zona censuaria 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale totale 53 m2, Rendita catastale € 213,04, Via Pietro Guado n. 22, Piano T-1.

*Coerenze* da Nord in senso orario al Foglio 1 di Godiasco: unità immobiliare 1660 sub. 13 beni di cui al mappale 1695 e Via Guado.

al N.C.T. del predetto Comune di Godiasco Salice Terme:

#### Fabbricato diruto

Foglio 1, Particella 287, Qualità fabbricato diruto, Superficie Ha 0.00.50.

*Coerenze* da Nord in senso orario al Foglio 1 di Godiasco: mappali 44, 53, 1454, 45 e 43.

#### Stato di possesso dei beni

Giuridicamente liberi.

#### Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

Il CTU fa presente che non è stato possibile reperire le pratiche edilizie e quindi è in grado di esprimersi in merito alla conformità edilizio-urbanistica; dall'ubicazione e dalla tipologia costruttiva il perito deduce che l'edificazione sia avvenuta in epoca remota, che negli atti di provenienza è indicata anteriore al 01/09/1967. Rispetto alla rappresentazione degli immobili contenuta nelle planimetrie catastali, ove è stato possibile accedere, si segnalano solamente difformità nell'indicazione delle altezze interne. Il fabbricato di cui al mappale 287 è ancora censito come "fabbricato diruto" (fabbricato rurale) in violazione della normativa in materia; si dovrà provvedere alla corretta denuncia al N.C.E.U. con redazione della planimetria catastale e al pagamento delle relative sanzioni.

**Le eventuali difformità dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche rimangono a carico dell'aggiudicatario.**

#### Vincoli giuridici

Non vi sono vincoli che restano a carico dell'acquirente. E' stata effettuata la voltura catastale degli immobili per la corretta intestazione agli eredi.

#### Certificazione energetica

Ai sensi e per gli effetti delle leggi regionali della Lombardia nr. 24/2006 e 3/2011 e smi et del D.L. 63/2013 e L. 3-8-2013 n.90 non è necessario redigere attestato energetico.

Il tutto come meglio descritto in CTU anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali cui si rimanda e pubblicato sul sito [www.tribunale.pavia.it](http://www.tribunale.pavia.it) unitamente all'avviso di vendita. Si invitano gli interessati a prendere visione delle perizie di stima.

\* \* \* \* \*

Il Curatore Fallimentare, Dott.ssa Isabella Nana, in conformità ai protocolli depositati presso la Cancelleria del Tribunale di Pavia, premesso:

- che il Giudice Delegato ha disposto procedersi con la modalità della VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA;
- che, conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, procedere a presentare offerte e cauzione sia su supporto cartaceo che su supporto telematico;

#### AVVISA

che il Giudice Delegato ha ordinato la **vendita** dei beni immobili sopra descritti e fissa la vendita per il giorno **8 Ottobre 2024** presso la sala d'aste dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia, Via Saragat n. 19 (tel. 0382/539013) **al prezzo base**, indicato in tabella; **saranno comunque ritenute valide al fine di partecipare alla gara**, come da condizioni sotto riportate, **offerte non inferiori al prezzo ribassato**:

<i>Lotti</i>	<i>Orario asta</i>	<i>Prezzo base d'asta</i>	<i>Prezzo ribassato</i>	<i>Rilancio minimo</i>
5	Ore 10,30	€ 12.300,00	€ 9.225,00	€ 1.000,00
6	Ore 11,00	€ 18.000,00	€ 13.500,00	€ 1.000,00
7	Ore 11,30	€ 7.725,00	€ 5.794,00	€ 1.000,00

### REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' CARTACEA

#### COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:

- **CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA:** Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita. L'offerente dovrà depositare la propria offerta, **presso lo Studio del Curatore Fallimentare**, Dott.ssa Isabella Nana, sito in Pavia, v.le G. Matteotti n. 81, tel./fax 0382/539152 (e-mail: nanais00@nanaisabella.191.it) **entro le ore 12,00 del giorno 07/10/2024 PREVIO APPUNTAMENTO**
- **COME PRESENTARE L'OFFERTA:** Le offerte dovranno pervenire **in busta chiusa** che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato, o da un suo delegato, presso lo studio del Curatore fallimentare (a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione, al di fuori del nome di chi presenta materialmente l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente -, il nome del Curatore fallimentare e la data e l'orario dell'asta; nella stessa busta dovrà essere già inserito una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta).
- **COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA:**  
L'offerta **in marca da bollo da Euro 16,00**, dovrà riportare:

1. le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico), l'indicazione del codice fiscale, l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge); se l'offerente è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società, dovrà essere prodotto certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente ai documenti del legale rappresentante. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.
  2. i dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta;
  3. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione.
  4. il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 120 giorni mai prorogabile.
- All'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale**, intestato al "*Fallimento Studio Bisterzo snc*", di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; escluso ogni pagamento in forma telematica.
  - SI AVVISA CHE AI SENSI DELL'ART. 177 DISP. ATT. C.P.C. L'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE DEVE ESSERE CONDANNATO AL PAGAMENTO DELLA DIFFERENZA TRA IL PREZZO DA LUI OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE E' AVVENUTA LA VENDITA.
  - Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.
  - **L'offerta presentata è irrevocabile.**  
COME PARTECIPARE ALLA GARA: Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata o a mezzo procuratore speciale munito di procura notarile (delega da prodursi all'apertura dell'asta). La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara.  
Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara.
  - La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.
  - Il giorno **08/10/2024 all'orario indicato per ciascun Lotto**, presso la sala d'aste dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia, Via Saragat n. 19 (tel. 0382/539013), si procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.
  - OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo ribassato indicato per ciascun lotto nel presente avviso, presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Il Curatore farà annotare all'offerente data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto.

- OFFERTE INEFFICACI: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori al prezzo ribassato indicato per ciascun lotto nel presente avviso, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA

se l'unica offerta è pari o superiore al prezzo base di ciascun lotto, la stessa è senz'altro accolta;

se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base di ciascun lotto ed il prezzo ribassato indicato per ciascun lotto nel presente avviso, l'offerta è accolta salvo che: 1. non siano state presentate istanze di assegnazione, 2. il Curatore fallimentare non ritenga di rimettere gli atti al Giudice evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;

PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE: gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta ed aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta.

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo base di ciascun lotto ma comunque pari o superiore al prezzo ribassato indicato per ciascun lotto nel presente avviso, non si farà luogo alla vendita qualora il Curatore fallimentare ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

- **La misura minima del rialzo è pari ad euro 1.000,00.**

**IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:**

L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Curatore fallimentare, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine gode della sospensione feriale dal 1 al 31 agosto. Termine non prorogabile.

**ULTERIORI INFORMAZIONI:**

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Notaio che verrà individuato al fine della stipula dell'atto di vendita, i cui costi sono a carico dell'aggiudicatario, e da versarsi nel medesimo termine del prezzo;
- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa;
- L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 nr. 37, 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 ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - , per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del fallimento.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

#### **PER VISITARE GLI IMMOBILI**

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <http://portelevenditepubbliche.giustizia.it>

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare lo Studio del **Curatore fallimentare Dott.ssa Isabella Nana**, sito in Pavia, v.le G. Matteotti n. 81, tel./fax 0382/539152, e-mail:[nanais00@nanaisabella.191.it](mailto:nanais00@nanaisabella.191.it).

#### **REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA**

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai **presentatori dell'offerta** entro le ore 12.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

#### **REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA E PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA**

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

In particolare il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali.



Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del **presentatore dell'offerta** (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica. In particolare, l'utente deve essere in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015.

Il **presentatore dell'offerta** potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha proceduto al versamento della cauzione nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il **presentatore dell'offerta**, prima di concludere la presentazione dell'offerta, dovrà obbligatoriamente confermare l'offerta che genererà l'*hash* (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

#### VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono: **IBAN IT18M0569611301000007272X38 con la seguente causale: "Fallimento Studio Bisterzo snc"** con indicato il N. del lotto ed un "nome di fantasia".

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

#### ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo: [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call-center al numero 848 780 013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi

#### PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, **il gestore della vendita telematica** invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal **gestore della vendita telematica** al recapito telefonico indicato dall'offerente.

In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente avanti il Curatore fallimentare.

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Curatore fallimentare al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasi 1) minuto.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

#### COME PARTECIPARE ALLA GARA:

L'offerta è irrevocabile.

L'offerente deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata o a mezzo procuratore speciale munito di procura notarile (delega da prodursi all'apertura dell'asta). La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara.

Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara. In caso di mancanza di altri offerenti il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se off line.

- La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.
- Il giorno **08/10/2024 all'orario indicato per ciascun Lotto**, presso la sala d'aste dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia, Via Saragat n. 19 (tel. 0382/539013), che procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.
- OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo ribassato indicato per ciascun lotto nel presente avviso, presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Il Curatore farà annotare all'offerente data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto.
- OFFERTE INEFFICACI: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori al prezzo ribassato indicato per ciascun lotto nel presente avviso, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

#### PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA

se l'unica offerta è pari o superiore al prezzo base di ciascun lotto, la stessa è senz'altro accolta;

se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base di ciascun lotto ed il prezzo ribassato indicato per ciascun lotto nel presente avviso, l'offerta è accolta salvo che: 1. non siano state presentate istanze di assegnazione, 2. il Curatore fallimentare non ritenga di rimettere gli atti al Giudice evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;

PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE: gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta ed aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta.

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo base di ciascun lotto ma comunque pari o superiore al prezzo ribassato indicato per ciascun lotto nel presente avviso, non si farà luogo alla vendita qualora il Curatore fallimentare ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

- **La misura minima del rialzo è pari ad euro 1.000,00.**

#### **IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:**

- L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Curatore con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine gode della sospensione feriale dal 1 al 31 agosto.

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI:**

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Notaio che verrà individuato al fine della stipula dell'atto di vendita, i cui costi sono a carico dell'aggiudicatario, e da versarsi nel medesimo termine del prezzo;
- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa;
- L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e rendere le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la

vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 nr. 37, 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 ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- , per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del fallimento.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

#### **PER VISITARE GLI IMMOBILI**

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <http://portelevenditepubbliche.giustizia.it>

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare lo Studio del **Curatore fallimentare Dott.ssa Isabella Nana**, sito in Pavia, v.le G. Matteotti n. 81, tel./fax 0382/539152, e-mail:[nanais00@nanaisabella.191.it](mailto:nanais00@nanaisabella.191.it).

**Per ogni altro aspetto qui non disposto trova applicazione il regolamento disposto per la vendita cartacea.**

\* \* \* \* \*

#### **FATTA AVVERTENZA**

che tutte le attività, che a norma degli artt. 570 e ss. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, sono effettuate dal Curatore fallimentare presso il proprio domicilio indicato in epigrafe.

Pavia, 15 Maggio 2024

*Dott.ssa Isabella Nana*

Curatore Fallimentare

