

TRIBUNALE DI PAVIA

FALLIMENTO ██████████ IN LIQUIDAZIONE

N. 84/2019 SENT. 85/2019 DEL 4/10/2019 (DEP. 10/10/2019)

GIUDICE DELEGATO Dott. Francesco Rocca

CURATORE: Dott. Stefano Gorgoni

OGGETTO: Istanza per l'autorizzazione all'esecuzione di un atto previsto nel programma di liquidazione approvato in data 24/2/2022 - vendita terreni del Fallimento in Langosco Rosasco Caresana Pezzana

Illustrissimo signor Giudice Delegato al Fallimento,

PREMESSO CHE

- la società fallita ██████████ è piena proprietaria di terreni nei Comuni di Langosco, Rosasco per la Provincia di Pavia e nei Comuni di Caresana e Pezzana per la Provincia di Vercelli.
- a seguito della stima compiuta dai Dott. Bazzano e Ballerini già depositata nel fascicolo, sono stati individuati i seguenti lotti:

LOTTO 1

In Comune di Palestro, piena proprietà di terreni agricoli non irrigui di 1,4924 ha.

*

LOTTO 2

In Comune di Palestro, piena proprietà di terreni agricoli non irrigui di 1,9481 ha.

*

LOTTO 3

In Comune di Rosasco e Pezzana, piena proprietà di terreni agricoli non irrigui di 21,1176 ha.

*

LOTTO 4

In Comune di Langosco, Rosasco e Caresana, piena proprietà di terreni agricoli non irrigui di 27,0442 ha ed irrigui di 6,4034 ha e così per un totale di 33,4476 ha.



- a differenza di quanto indicato nella perizia, i terreni di proprietà non sono più soggetti ad alcun contratto di affitto ed anzi sono stati tutti riconsegnati alla Procedura fallimentare.
- Tutti i beni sono stati posti in vendita all'asta del 14/12/2024, in esito alla quale sono stati aggiudicati i lotti 1 e 2. La successiva asta del 8/5/2024, relativa ai soli beni di cui ai lotti 3 e 4 ha dato esito negativo
- si ritiene opportuno porre in vendita i terreni rimasti al prezzo ribassato rispetto al precedente esperimento e così come segue:

LOTTO	PREZZO BASE	PREZZO MINIMO
3	421.692,08	316.269,06
4	685.916,33	514.437,25

- il Fallimento ha già sentito IVG Pavia e Lodi che si è reso disponibile a svolgere l'attività di custode e ad accompagnare il loco eventuali interessati;
- il sottoscritto ritiene opportuno procedere alla vendita mediante procedura sincrona mista dei Lotti sopra indicati provvedendo alla pubblicazione della successiva ordinanza, che verrà emessa dalla S.V. Ill.ma, sul portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), sul sito internet del Tribunale di Pavia (<https://www.ivgpavialodi.it/>), nonché sul quotidiano "La Provincia Pavese" e sul sito "Immobiliare.it" - per il tramite dell'operatore Astalegale.net S.p.a.;

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Curatore

CHIEDE

che la S.V. Ill.ma voglia autorizzare la Curatela a:

- procedere all'esperimento di vendita dei beni di proprietà dell'odierna fallita, come segue:

LOTTO	PREZZO BASE	PREZZO MINIMO
3	421.692,08	316.269,06
4	685.916,33	514.437,25

Per entrambi i lotti, con possibilità di presentare offerte ai sensi dell'art. 571 comma 2 c.p.c.;

- provvedere alla pubblicazione dell'ordinanza di vendita sul portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), sul sito internet del Tribunale di Pavia



(<http://www.tribunale.pavia.giustizia.it/>), nonché sul quotidiano, “La Provincia Pavese” e sul sito internet “immobiliare.it” – per il tramite dell’operatore Astalegale.net S.p.a.;

- avvalersi di Tribunale di Pavia e Lodi, quale Custode dell’immobile e per l’accompagnamento di eventuali interessati a visitare gli immobili.

Con osservanza.

Pavia, 13/5/2024

IL CURATORE

Dott. Stefano Gorgoni



TRIBUNALE DI PAVIA
- Sez. Fallimentare -
ORDINANZA DI VENDITA

Il Giudice Delegato Dott. Francesco Rocca

letta l'istanza depositata dal Curatore Dott. Stefano Gorgoni del [REDACTED]

IN LIQUIDAZIONE 84/2019 SENT 85/2019 del 4/10/2019 (DEP. 10/10/2019)

Visti gli artt. 107, comma 2, 4, 5, 108 comma 1 L.F. e 569 c.p.c.

ORDINA

di procedere all'esperimento di **vendita senza incanto** delle seguenti unità immobiliari:

1. - IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreni puramente agricoli siti nei Comuni di Langosco, Rosasco per la Provincia di Pavia e nei Comuni di Caresana e Pezzana per la Provincia di Vercelli, così suddivisi in lotti:

LOTTO 3

In Comune di Rosasco e Pezzana, piena proprietà di terreni agricoli non irrigui di 21,1176 ha.

*

LOTTO 4

In Comune di Langosco, Rosasco e Caresana, piena proprietà di terreni agricoli non irrigui di 27,0442 ha ed irrigui di 6,4034 ha e così per un totale di 33,4476 ha.

2. - IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE

2.1. - Identificazione Catastale

LOTTO 3

Catasto Terreni del Comune di Rosasco:

- Fg. 7, Part. 14, Consistenza 3 ha, 78 are, 89 ca;
- Fg. 7, Part. 15, Consistenza 1 ha, 83 are, 34 ca;
- Fg. 7, Part. 16, Consistenza 1 ha, 14 are, 18 ca.
- Fg. 7, Part. 17, Consistenza 1 ha, 25 are, 91 ca;
- Fg. 7, Part. 20, Consistenza 5 ha, 07 are, 35 ca;
- Fg. 7, Part. 34, Consistenza 4 ha, 66 are, 22 ca.



Catasto Terreni del Comune di Pezzana:

- Fg. 17, Part. 77, Consistenza 3 ha, 35 are, 87 ca.

*

LOTTO 4

Catasto Terreni del Comune di Langosco:

- Fg. 1, Part. 14, Consistenza 06 are, 19 ca;
- Fg. 1, Part. 15, Consistenza 12 are, 03 ca;
- Fg. 1, Part. 18, Consistenza 94 are, 39 ca.
- Fg. 1, Part. 24, Consistenza 17 are, 34 ca;
- Fg. 1, Part. 25, Consistenza 25 are, 23 ca;
- Fg. 1, Part. 26, Consistenza 46 are, 44 ca;
- Fg. 1, Part. 27, Consistenza 15 are, 20 ca;
- Fg. 1, Part. 31, Consistenza 59 are, 57 ca;
- Fg. 1, Part. 41, Consistenza 1 ha, 92 are, 15 ca.
- Fg. 1, Part. 43, Consistenza 02 are, 34 ca;
- Fg. 1, Part. 64, Consistenza 03 are, 32 ca;
- Fg. 1, Part. 65, Consistenza 08 are, 20 ca;
- Fg. 1, Part. 68, Consistenza 02 are, 34 ca;
- Fg. 1 Part. 69, Consistenza 09 are, 28 ca;
- Fg. 1, Part. 122, Consistenza 22 are, 40 ca;
- Fg. 1, Part. 131, Consistenza 03 are, 29 ca.
- Fg. 1, Part. 167, Consistenza 77 are, 00 ca;
- Fg. 1, Part. 168, Consistenza 2 ha, 66 are, 55 ca;
- Fg. 1, Part. 169, Consistenza 1 ha, 21 are, 00 ca.

Catasto Terreni del Comune di Rosasco:

- Fg. 10, Part. 37, Consistenza 08 are, 48 ca;
- Fg. 10, Part. 38, Consistenza 13 are, 99 ca;
- Fg. 10, Part. 39, Consistenza 19 are, 32 ca.
- Fg. 10, Part. 40, Consistenza 13 are, 17 ca;
- Fg. 10, Part. 43, Consistenza 20 are, 46 ca;
- Fg. 10, Part. 44, Consistenza 12 are, 14 ca;



- Fg. 10, Part. 45, Consistenza 1 ha 85 are, 50 ca;
- Fg. 10, Part. 46, Consistenza 2 ha 50 are, 62 ca;
- Fg. 10, Part. 57, Consistenza 26 are, 77 ca.
- Fg. 10, Part. 58, Consistenza 28 are, 97 ca;
- Fg. 10, Part. 59, Consistenza 70 are, 14 ca;
- Fg. 10, Part. 61, Consistenza 1 ha 32 are, 45 ca;
- Fg. 10, Part. 62, Consistenza 37 are, 51 ca;
- Fg. 10, Part. 74, Consistenza 39 are, 48 ca;
- Fg. 10, Part. 81, Consistenza 16 are, 49 ca;
- Fg. 10, Part. 82, Consistenza 28 are, 01 ca.
- Fg. 10, Part. 83, Consistenza 05 are, 82 ca;
- Fg. 10, Part. 84, Consistenza 03 are, 47 ca;
- Fg. 10, Part. 98, Consistenza 19 are, 26 ca;
- Fg. 25, Part. 17, Consistenza 06 are, 23 ca;
- Fg. 25, Part. 18, Consistenza 10 are, 17 ca;
- Fg. 25, Part. 21, Consistenza 1 ha 29 are, 71 ca;
- Fg. 25, Part. 32, Consistenza 03 are, 81 ca.
- Fg. 25, Part. 33, Consistenza 12 are, 04 ca;
- Fg. 25, Part. 34, Consistenza 16 are, 10 ca;
- Fg. 25, Part. 35, Consistenza 06 are, 50 ca;
- Fg. 25, Part. 36, Consistenza 18 are, 48 ca;
- Fg. 25, Part. 37, Consistenza 30 are, 97 ca;
- Fg. 25, Part. 38, Consistenza 08 are, 38 ca.
- Fg. 25, Part. 39, Consistenza 06 are, 92 ca;
- Fg. 25, Part. 50, Consistenza 65 are, 61 ca;
- Fg. 25, Part. 51, Consistenza 1 ha 44 are, 73 ca;

Catasto Terreni del Comune di Caresana:

- Fg. 5, Part. 33, Consistenza 11 are, 20 ca.
- Fg. 5, Part. 34, Consistenza 04 are, 60 ca;
- Fg. 5, Part. 35, Consistenza 14 are, 90 ca;
- Fg. 5, Part. 36, Consistenza 06 are, 20 ca.



- Fg. 5, Part. 41, Consistenza 2 ha, 47 are, 70 ca;
- Fg. 5, Part. 42, Consistenza 37 are, 50 ca;
- Fg. 5, Part. 48, Consistenza 53 are, 10 ca;
- Fg. 5, Part. 49, Consistenza 45 are, 00 ca;
- Fg. 5, Part. 50, Consistenza 97 are, 60 ca;
- Fg. 5, Part. 51, Consistenza 33 are, 10 ca.
- Fg. 5, Part. 57, Consistenza 32 are, 10 ca;
- Fg. 5, Part. 58, Consistenza 2 ha, 61 are, 90 ca;
- Fg. 5, Part. 59, Consistenza 1 ha, 23 are, 90 ca.

* * *

2.2 - Coerenze

A corpo da Nord in senso orario:

LOTTO 3

a nord mapp. 126, fiume Sesia, mapp. 12, 11 e 10, a est mapp. 24 e 49, a sud mapp. 29, 26, 23, 30, 35, 91, 126, ad ovest mapp. 126;

LOTTO 4

in relazione al mappale 98: a nord mapp. 173, a est mapp. 101, a sud mapp. 238 e fiume Sesia, a ovest mapp. 218;

in relazione ai mappali 43, 122, 64, 65, 131: a nord mapp. 42, 121, 67, 66, 132, a est mapp. 104, a sud mapp. 130, 63, fiume Sesia, a ovest fiume Sesia;

in relazione agli altri mappali si veda estratto allegato.

* * *

2. - DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

I terreni sono posizionati in prossimità del fiume Sesia, ma a quote più alte rispetto all'alveo, per cui i terreni in perizia non sono soggetti a sommersioni durante le normali fasi di piena del fiume.

Alla data della presente perizia non sono presenti né fabbricati ad uso agricolo, né macchine agricole, in quanto l'azienda fa uso di contoterzisti per i normali lavori di manutenzione.

Caratteristiche pedologiche

La vicinanza al fiume Sesia da cui i suddetti terreni hanno avuto origine, ne ha determinato la struttura e la conformazione pianeggiante, tale conformazione si può definire uniforme per tutti gli appezzamenti considerati.



Potenzialità agronomiche

I terreni si presentano con una dotazione di sostanza organica discreta, la vicinanza al fiume Sesia, da cui i suddetti terreni hanno avuto origine, ne ha determinato la struttura con buona fertilità uniforme per tutti gli appezzamenti considerati.

Dotazioni irrigue

Dalle verifiche effettuate non tutti i terreni risultano appartenere al catasto consortile del Consorzio Est Sesia, ma soltanto i mappali contraddistinti ai nn. 25-26-27 del Fg. 1 del Comune di Langosco; ai nn. 59-61-62-81-82-83 del Fg. 10 e ai nn. 34-35-36-37-38-39 del Fg. 25 del Comune di Rosasco e ai nn. 49-50-51 del Fg. 5 del Comune di Caresana che risultano inseriti nel Tenimento Isolato Cascina Guizzafame ed irrigati in origine con le acque derivate dalla bocca Frova Guizzafame I e Frova Guizzafame II sul cavo Crocette.

Ad oggi i terreni sopra richiamati, a seguito di riordino della rete aziendale, risultano più agevolmente irrigabili con acqua sollevata dal fiume Sesia in forza di licenza di attingimento rilasciata dalla Provincia di Vercelli all'Est Sesia con Atto n. 949 del 16/06/2017 (Pratica n. 1134 ATT.) in scadenza il 16/06/2020 e prevedibilmente rinnovabile. L'irrigazione avviene prevalentemente per scorrimento, la portata di acqua di cui si dispone durante la stagione irrigua è adeguata alle esigenze idriche delle coltivazioni.

Destinazione urbanistica: come si evince dagli allegati, tutti i terreni sono agricoli. In termini di restrizioni d'uso (sempre da CDU), si possono leggere le prescrizioni legate alla presenza del fiume Sesia che tuttavia non vanno ad interferire in alcun modo con l'attività agricola.

Viabilità: i terreni oggetto di perizia sono facilmente raggiungibili, risultano a giacitura pianeggiante e sono ben serviti da viabilità inter e intra podereale.

Vicinanza nuclei abitati: non ci sono abitazioni in prossimità dei terreni in oggetto.

Affittanza dei terreni in proprietà: i contratti di affitto in essere alla data di redazione della perizia di stima dei Dott. Bazzano e Ballerini sono stati risolti (serie 3T n. 001568 stipulato in data 01/01/2015; serie 3T n. 544 stipulato in data 18/02/2014) o dichiarati inefficaci dal Tribunale di Pavia (serie 3T n. 1750 stipulato in data 29/03/2019). I terreni sono stati tutti riconsegnati alla Curatela.

Uso del suolo: i terreni erano destinati alla coltivazione di pioppi.

* * * * *



Il tutto come meglio descritto nella perizia del CTU, che si intende qui interamente riportata.

* * *

FISSA

la **vendita senza incanto** degli immobili sopra descritti, per i giorni **30 ottobre 2024 ore 15.00 e ss.** presso lo Studio del Curatore Dott. Stefano Gorgoni, *Studio Associato Gorgoni Pellati Lombardini*, sito in Pavia, Piazza del Carmine n. 1 (2° piano), tel. 0382/29131, Fax 0382/20194 (e-mail: gorgoni@studiogpl.it), alle seguenti condizioni.

LOTTO	PREZZO BASE	PREZZO MINIMO	DATA	ORA
3	421.692,08	316.269,06	30 ottobre 2024	15.00
4	685.916,33	514.437,25	30 ottobre 2024	16.00

- Ciascun offerente, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare la propria offerta, **in marca da bollo da Euro 16,00**, presso lo Studio del Curatore **entro le ore 12,00 del giorno 29 ottobre 2024.**
- Le offerte dovranno pervenire **in busta chiusa** che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato, o da un suo delegato, presso lo studio del Curatore (a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non deve 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 e la data della vendita; nella stessa dovranno essere già inseriti gli assegni circolari, unitamente ad una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta).
- L'offerta 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 per i quali l'offerta è proposta;
 3. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nella presente ordinanza, a pena di esclusione, salvo quanto indicato più avanti;
 4. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni.
- All'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare non trasferibile**, intestato al "*Fallimento Forenergy S.p.A.*", di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto per il lotto unico, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
 - Ai sensi dell'art. 580 cpc, come modificato da DL. 35/2005 convertito in L. 80/2005, il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.
 - **L'offerta presentata è irrevocabile.**
 - L'offerente deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.
 - Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo di professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata o a mezzo procuratore speciale munito di procura notarile (delega o procura 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 l'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 **30 ottobre 2024 alle ore 15.00 e seguenti, come da calendario sopra indicato**, presso lo Studio del Curatore Dott. Stefano Gorgoni, *Studio Associato Gorgoni Pellati Lombardini*, sito in Pavia, Piazza del Carmine n. 1 (2° piano), il Curatore



procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute e, in caso di più offerte valide, si procederà ad una gara sulla base dell'offerta più alta.

- Il Curatore dichiarerà inammissibili le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori al prezzo base oltre il limite precedentemente indicato, o prive di cauzione.
- Qualora sia presentata una sola offerta valida, se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta.
- Qualora siano presentate più offerte, gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta, e l'immobile verrà aggiudicato a chi offrirà il maggior rialzo, da effettuarsi nel termine di un minuto, o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta scritta più alta. La misura minima del rialzo viene fissata in **Euro 1.000,00 per ciascun lotto**.
- Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta, ma comunque pari o superiore al **prezzo minimo indicato nella sopra esposta tabella**, il Curatore aggiudicherà al miglior offerente (tenendo conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni presentate, delle modalità e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile), salvo che il Curatore non ritenga di rimettere gli atti al Giudice Delegato evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;
- Se tutte le offerte, tenendo conto dei parametri sopra indicati, fossero di uguale valore il Curatore aggiudicherà il bene all'offerta presentata per prima;
- L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il prezzo, e gli oneri di legge sopra indicati, 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 sopra indicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma.
- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;



- 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
- L'aggiudicatario dovrà versare l'imposta di registro/IVA, e le spese per la trascrizione, nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Curatore, da corrispondersi nel medesimo termine del prezzo; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- Il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e delle spese di trascrizione sarà, comunque, quello indicato nell'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.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- L'immobile verrà trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al T.U. di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6/6/2001, n. 380 s.m.i), con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni, azioni, eventuali servitù attive e passive, che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che 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 DM 22/1/2008, n. 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 dall'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.



- Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata dalla Procedura **CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**
- ai sensi dell'art. 107 comma 4 L.F. il Curatore può sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa debitamente cauzionata per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto da presentarsi prima del pagamento del saldo prezzo. In tal caso verrà indetta una gara tra il nuovo offerente ed il precedente aggiudicatario.
- ai sensi dell'art. 108 comma 1 L.F. il Giudice Delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quinto comma dell'art. 107 L.F., impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto tenuto conto delle condizioni di mercato.

Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

* * * * *

PER VISITARE L'IMMOBILE

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

Per concordare le visite all'immobile in vendita si prega di contattare l'Istituto Vendite Giudiziarie Pavia e Lodi, Via Giuseppe Saragat n. 19 - Pavia (PV) - (Tel. 0382-539013).

* * * * *

Il testo completo del presente avviso contenente le modalità di partecipazione alla vendita, nonché la perizia con i dati completi relativi all'immobile in vendita, verrà pubblicato a cura del Curatore e nel rispetto della tempistica determinata dalla società Astalegale.net S.p.a. incaricata di coordinare le pubblicazioni sui diversi media con le seguenti modalità:

- 1) pubblicazione per estratto sul quotidiano "La Provincia Pavese", e sul sito internet "immobiliare.it" - per il tramite dell'operatore Astalegale.net S.p.a.;
- 2) ed inoltre pubblicazione integrale del presente avviso, unitamente alla perizia di stima



con gli allegati, sul sito internet: <http://www.tribunale.pavia.giustizia.it>, sul portale delle vendite pubbliche del ministero: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>;

- 3) Astalegale.net S.p.a. è inoltre autorizzata ad organizzare la distribuzione nel circondario di manifesti riproducenti i trafiletti pubblicati a mezzo stampa mediante appositi distributori collocati presso il Tribunale e altri luoghi pubblici.

I dati sensibili verranno oscurati in ottemperanza alle disposizioni del vigente codice della riservatezza.

Tra il compimento delle suddette formalità e la vendita dovranno trascorrere almeno 45 giorni.

* * *

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LE 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 utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA E PREDISPOSIZIONE E DINVIO 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 posta 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 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'*has* (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 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 conservare 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 **IT76 Y056 9611 3000 0000 5871 X82** con la seguente causale ***Fallimento Forenergy S.p.A.*** con indicato 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 oppure contattare il call-center al numero



848780013 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 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 davanti il Curatore.

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame dell'offerta, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Curatore 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 (diciamo 1) minuto.

La gara sincrona mista verrà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line 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 di professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata o a mezzo procuratore speciale munito di procura notarile (delega o procura 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, se presenti, nel più breve tempo possibile, se hanno presentato offerta on-line.
- Il giorno **30 ottobre 2024 alle ore 15.00 e seguenti, come da calendario sopra indicato**, presso lo Studio Dott. Stefano Gorgoni, *Studio Associato Gorgoni Pellati Lombardini*, sito in Pavia, Piazza del Carmine n. 1 (2° piano), il Curatore, procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute e, in caso di più offerte valide, si procederà ad una gara sulla base dell'offerta più alta.
- Il Curatore, dichiarerà inammissibili le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori al prezzo base oltre il limite precedentemente indicato, o prive di cauzione.
- Qualora sia presentata una sola offerta valida, se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta. Qualora siano presentate più offerte, gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta, e l'immobile verrà aggiudicato a chi offrirà il maggior rialzo, da effettuarsi nel termine di un minuto, o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta scritta più alta. La misura minima del rialzo viene fissata in **Euro 1.000,00 per ciascun lotto**.
- Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta, ma comunque pari o superiore al **prezzo minimo indicato nella sopra esposta tabella** il Curatore aggiudicherà al miglior offerente (tenendo conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni presentate, delle modalità e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile), salvo che il Curatore non ritenga di rimettere gli atti al Giudice Delegato evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;
- Se tutte le offerte, tenendo conto dei parametri sopra indicati, fossero di uguale valore il Curatore aggiudicherà il bene all'offerta presentata per prima;
- L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il prezzo, gli oneri sopra indicati, 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 sopra indicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma.

- **Il termine di 120 giorni NON è soggetto a sospensione feriale.**
- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- 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
- L'aggiudicatario dovrà versare l'imposta di registro/IVA, le spese per la trascrizione, nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Curatore, da corrispondersi nel medesimo termine del prezzo; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- Il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e delle spese di trascrizione 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.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- L'immobile verrà trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al T.U. di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6/6/2001, n. 380 s.m.i.), con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni, azioni, eventuali servitù attive e passive, che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che 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 DM 22/1/2008, n. 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.

- Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata dalla Procedura **CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**
- Ai sensi dell'art. 107 comma 4 L.F. il Curatore può sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa debitamente cauzionata per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto da presentarsi prima del pagamento del saldo prezzo. In tal caso verrà indetta una gara tra il nuovo offerente ed il precedente aggiudicatario.
- Ai sensi dell'art. 108 comma 1 L.F. il Giudice Delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quinto comma dell'art. 107 L.F., impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto tenuto conto delle condizioni di mercato.
- Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

* * *

FATTA AVVERTENZA

che tutte le attività, che a norma degli artt. 570 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, sono effettuate dal Curatore presso gli uffici indicati in ordinanza.

Pavia, 13/5/2024

Il Giudice Delegato
Dott. Francesco Rocca

