

**AL TRIBUNALE DI PAVIA**  
**Giudice Delegato Dott. Francesco Rocca**  
**Fallimento** [REDACTED]

**n. 160/2015 del 22/12/2015**  
pec: [f160.2015pavia@pecfallimenti.it](mailto:f160.2015pavia@pecfallimenti.it)

\*\*\*\*\*

**OGGETTO:** Istanza per l'autorizzazione all'esecuzione di un atto previsto nel programma di liquidazione approvato in data 3/6/2020 - vendita di beni immobili del Fallimento

\*\*\*\*\*

Illustrissimo signor Giudice Delegato al Fallimento,

**PREMESSO CHE**

- la società fallita, [REDACTED] è piena proprietaria di terreni in Comune di Cilavegna.
- a seguito di cessione al Comune a titolo gratuito, come previsto dalla convenzione firmata dalla società *in bonis*, delle aree sulle quali era prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione, compiuto il frazionamento del terreno in lotti, operazioni tutte autorizzate dalla S.V. Ill.ma da ultimo con provvedimento del 9/6/2021, ed a seguito delle vendite avvenute in data 9/11/2022 (Lotto B - Lotto D) e in data 18/1/2023 (Lotto E - Lotto F), la società fallita risulta oggi piena proprietaria dei seguenti immobili rimasti invenduti:

**1. - IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

In Comune di Cilavegna, Via Verdi, nell'ambito del piano di Piano di Lottizzazione convenzionato, in parte già realizzato, per la costruzione di villette e appartamenti a destinazione residenziale:

**LOTTO L**

Terreno edificabile di 653 m<sup>2</sup>. Volume edificabile 653 m<sup>3</sup>.

\*

**LOTTO H (LOTTO H + LOTTO O IN PERIZIA)**

Piena proprietà di terreno edificabile di 534 m<sup>2</sup>, volume edificabile 534 m<sup>3</sup> (lotto H in perizia), con terreno adibito a strada di accesso di 112 m<sup>2</sup>.

\*

**LOTTO I**



Piena proprietà di terreno edificabile di 465 m<sup>2</sup>. Volume edificabile 465 m<sup>3</sup>.

\*

posto che i Lotti sopra meglio identificati non sono stati aggiudicati alle aste del 29/11 - 5/12/2023 e 17/4/2024 e 25/9/2026, si ritiene opportuno procedere alla vendita dei medesimi a prezzo ribassato del 25% rispetto a quello degli ultimi esperimenti, ossia come segue:

<b>LOTTO</b>	<b>PREZZO PERIZIA</b>	<b>PREZZO BASE NUOVA VENDITA</b>	<b>PREZZO MINIMO NUOVA VENDITA</b>
L	33.000,00	7.831,06	5.873,29
H+O	33.000,00	10.441,41	7.831,06
I	27.000,00	8.542,97	6.407,23

- il Fallimento ha già nominato IFIR Piemonte - IVG Vigevano che si è reso disponibile a svolgere l'attività di custode e ad accompagnare il loco eventuali interessati;
- il sottoscritto ritiene di 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 (<http://www.tribunale.pavia.giustizia.it/>), nonché sul quotidiano "La Provincia Pavese" e sul sito "Immobiliare.it" - per il tramite dell'operatore Astalegale.net S.p.a.;
- il comitato dei creditori non è ancora stato formato in quanto nessuno ha manifestato la volontà di far parte dell'Organo;

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:

<b>LOTTO</b>	<b>PREZZO BASE NUOVA VENDITA</b>	<b>PREZZO MINIMO NUOVA VENDITA</b>
L	7.831,06	5.873,29
H+O	10.441,41	7.831,06
I	8.542,97	6.407,23

Per tutti 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 IFIR Piemonte - IVG Vigevano, quale Custode dell'immobile e per l'accompagnamento di eventuali interessati a visitare gli immobili.

Con osservanza.

Pavia, 7/10/2024

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 Fallimento Impresa [REDACTED] del 22/12/2015
- 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**

In Comune di Cilavegna, Via Verdi, nell'ambito del piano di Piano di Lottizzazione convenzionato, in parte già realizzato, per la costruzione di villette e appartamenti a destinazione residenziale:

**LOTTO L**

Piena proprietà di terreno edificabile di 653 m<sup>2</sup>. Volume edificabile 653 m<sup>3</sup>.

\*

**LOTTO H (LOTTO H + LOTTO O IN PERIZIA)**

Piena proprietà di terreno edificabile di 534 m<sup>2</sup>, volume edificabile 534 m<sup>3</sup> (Lotto H in perizia), con terreno adibito a strada di accesso di 112 m<sup>2</sup> (Lotto O in perizia).

\*

**LOTTO I**

Piena proprietà di terreno edificabile di 465 m<sup>2</sup>. Volume edificabile 465 m<sup>3</sup>.

\* \* \*

**2. - IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE**

**2.1. - Identificazione Catastale**

I lotti sono identificati al Catasto Fabbricati o al Catasto Terreni del Comune di Cilavegna come segue:

**LOTTO L**

Catasto Terreni, Fg. 4, Part. 754, Cat. Sem Irr Arb., Cl. 1, sup. m<sup>2</sup> 653, R.D. Euro 5,56 R.A. Euro 6,41, Via Giuseppe Verdi snc

\*

**LOTTO H (LOTTO H + LOTTO O IN PERIZIA)**



Catasto Terreni, Fg. 4 particella 752 sup. m<sup>2</sup> 534,00, Sem. Irr. Arb., Via Verdi snc, piano T (Lotto H in perizia).

Catasto Terreni, Fg. 4 particella 757 sup. m<sup>2</sup> 112,00, Sem. Irr. Arb., Via Verdi snc, piano T (Lotto O in perizia).

\*

## **LOTTO I**

Catasto Terreni, Fg. 4 particella 753 sup. mq 465,00 Sem. Irr. Arb. Via Verdi snc, piano T

\* \* \*

## **2.2 - Coerenze**

Da Nord in senso orario:

### **LOTTO H (H+O IN PERIZIA)**

Lotto H: part 289; Fg. 4 part. 754 - 757; Fg. 4 part. 753; Fg. 4 part. 654

Lotto O: Fg. 4 part 752; Fg. 4 part. 754; Fg. 4 part. 692 (Via Giuseppe Verdi); Fg. 4 part. 753

### **LOTTO I**

Fg. 4 part 752; Fg. 4 part. 757, Fg. 4 part. 692 (Via Giuseppe Verdi), Fg. 4 part. 654

### **LOTTO L**

Mapp. 289 e 203; Mapp. 755, Mapp. 692, mapp. 752 e 757

\* \* \*

## **3. - DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA**

L'area attualmente si presenta libera con accesso da via Verdi in strada di lottizzazione completamente asfaltata che attraversa i due mappali interessati dalla valorizzazione, ovvero:

- Fg. 4 Ex particella 681 di sup. mq 2965,00 con coerenze a Ovest via G. Verdi, a Nord e ad Est strada di lottizzazione, a Sud mapp.li 682, 723, 684, 657, 685, 686, 687 e
- Fg. 4 Ex particella 688 di sup. mq 2821,00 con coerenze ad Ovest con mappale 654 (area ceduta come standard), a Nord mapp.li 209 (in parte), 203, 204 e 205 (in parte), ad Est mappale 689 e a Sud con strada di lottizzazione.

Sono presenti le opere di urbanizzazione quali illuminazione pubblica, reti di fognatura, ecc...



Sul lotto Ex 681 sono presenti (vedremo in seguito dal punto di vista catastale) delle autorimesse in corso di costruzione (vedasi documentazione fotografica) con struttura e tetto edificati ma in cattivo stato di conservazione.

In data 18-06-2021 l'area è stata oggetto di intervento di pulizia (dalla vegetazione spontanea e dai vari materiali di risulta lasciati in loco) e di messa in sicurezza (chiusura di pozzetti privi di coperchio e delimitazione con rete delle autorimesse in corso di costruzione).

\* \* \*

#### **4. - PRATICHE CATASTALI DI FRAZIONAMENTO E TIPO MAPPALE**

Il Perito, Arch. Paolo Lucchiari, ha provveduto all'esecuzione della pratica catastale di frazionamento dei terreni edificabili (ex particella 688) e al frazionamento con tipo mappale per i lotti dove sono state realizzate n. 7 autorimesse (ex particella 681).

Come precisa il CTU:

*«I nuovi lotti sono stati ottenuti da FRAZIONAMENTO depositato presso Comune di Cilavegna in data 18/03/2022 prot. 0002339. a nome Arch. Paolo Lucchiari - Allegato 4 Approvazione Tipo frazionamento e mappale in data 04/04/2022 prot. 2022/28055 - AGE.AGEDP-PV.REGISTRO UFFICIALE.0031436.04-04-2022.U -*

*Solo per i lotti con edificate le autorimesse è stato presentato DOCEFA per unità in corso di costruzione in data 21/04/2022 prot. PV0032121 - AGE.AGEDP-PV.REGISTRO UFFICIALE.0038903.21-04-2022.U -.*

*Da tali atti risultano i nuovi lotti come da visure catastali ed estratto di mappa - allegato 8, ovvero:*

#### **LOTTE DI TERRENO EDIFICABILI (ex particella 688 - mq. 2821):**

*Catasto Terreni:*

- **LOTTO H**  
*Foglio 4 particella 752 - SEM. IRRIGUO ARBOREO, Cl. 1, are 05.34, R.D. 4,55, R.A. 5,24*
- **LOTTO I**  
*Foglio 4 particella 753 - SEM. IRRIGUO ARBOREO, Cl. 1, are 04.65, R.D. 3,96, R.A. 4,56*
- **LOTTO L**  
*Foglio 4 particella 754 - SEM. IRRIGUO ARBOREO, Cl. 1, are 06.53, R.D. 5,56, R.A. 6,41*
- **LOTTO O (strada accesso lotto I)**  
*Foglio 4 particella 757 - SEM. IRRIGUO ARBOREO, Cl. 1, are 01.12, R.D. 0,95, R.A. 1,10»*

\* \* \*

#### **5. - TITOLI AUTORIZZATIVI**



In seguito all'accesso agli atti presso il comune di Cilavegna, il perito ha estratto le copie relative ai titoli abilitativi per l'edificazione delle autorimesse a firma del progettista, edificate sul mappale Ex 681, consistenti in:

- Denuncia inizio attività (D.I.A.) per la "realizzazione di n. 5 autorimesse lottizzazione convenzionata Via Verdi Lotti nn. 15-16-17-18-19" presentata in data 10/08/2010 prot. 7933 - D.I.A n. 56/10 prot. 8977/2010 del 15/09/2010.
- Planimetria con individuazione lotti nn. 15-16-17-18-19 (ora Lotti C, D, E, F e G) riferiti alla D.I.A. n. 56/10.
- Elaborato planimetrico catastale con individuazione lotti oggetto della D.I.A. n. 56/10 dopo frazionamento approvato in data 04/04/2022 prot. 2022/28055 e successivo DOCFA per accatastamento autorimesse prot. PV0032121 del 21/04/2022
- Denuncia inizio attività (D.I.A.) relativa a "edificazione villetta singola con annessa autorimessa e altre n. 3 autorimesse confinanti, da edificarsi nella lottizzazione convenzionata Via Verdi sul lotto n. 8" presentata in data 27/10/2010 prot. 10567 - C.E. n. 73/10.

Il lotto n. 8 comprende i terreni identificati alla ex particella 681 parte (ora mappali nn. 745 e 746), particella 682 e particella 683 (ora particella 723).

- Planimetria con individuazione lotti oggetto della D.I.A. n. 73/10 presentata in data 27/10/2010 prot. 10567.
- Elaborato planimetrico catastale con individuazione lotti oggetto della D.I.A. n. 73/10 dopo frazionamento approvato in data 04/04/2022 prot. 2022/28055 e successivo DOCFA per accatastamento autorimesse prot. PV0032121 del 21/04/2022 (evidenziate in colore verde). I terreni sopra citati corrispondono ai lotti, dopo frazionamento, identificati alle lettere "A" e "B", così meglio distinti:

Lotto A - Fg. 4 p.la 745(ex 681) - rif. DIA 73/10

Lotto B - Fg. 4 p.la 746(ex 681) - rif. DIA 73/10

Dalla verifica eseguita a seguito di estrazione di copia si può affermare che gli elaborati del piano di Lottizzazione Convenzionato Via Verdi per questi mappali sono conformi e rispondenti alla verifica dello stato dei luoghi.

\* \* \*

## 6. - COLLAUDO TECNICO AMMINISTRATIVO



Non è stato eseguito il collaudo tecnico amministrativo del "PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO" in riferimento alle D.I.A n. 56/10 e n. 73/10 per le autorimesse in quanto non ancora terminate ma in corso di costruzione.

\* \* \*

## 7. - AREE GIÀ CEDUTE AL COMUNE DI CILAVEGNA

Al fine di consentire alla pubblica amministrazione di compiere le necessarie opere di urbanizzazione, con atto a ministero Notaio Dott. Raffaele Ciccariello di Mortara del 15/12/2020, distinto al Rep. 12829 Racc. 9816, sono state oggetto di cessione a titolo gratuito al Comune di Cilavegna le particelle così distinte al N.C.T. del predetto Comune:

- Foglio 4, p.lla 653, SEM. IRR. ARB. Cl. 1, are 07.48, deduz. A3, R.D. 6,37 R.A. 7,34;
- Foglio 4, p.lla 654, SEM. IRR. ARB. Cl. 1, are 12.14, deduz. A3, R.D. 10,35 R.A. 11,91;  
derivanti da: FRAZIONAMENTO del 20/12/2007 n. 496096.1/2007 in atti dal 20/12/2007 (protocollo n. PV0496096).
- Foglio 4, p.lla 692, SEM. IRR. ARB. Cl. 1, are 30.76, deduz. A3, R.D. 26,21 R.A. 30,18;  
derivanti da: FRAZIONAMENTO del 04/04/2011 n. 142775.1/2011 in atti dal 04/04/2011 (protocollo n. PV0142775) presentato il 01/04/2011.
- Foglio 4, p.lla 699, SEM. IRR. ARB. Cl. 1, are 01.34, deduz. A3, R.D. 1,14 R.A. 1,31;  
derivante da: FRAZIONAMENTO del 29/04/2011 n. 164847.2/2011 in atti dal 29/04/2011 (protocollo n. PV0164847) presentato il 28/04/2011.

\* \* \* \* \*

**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 il giorno **19 febbraio 2025 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](mailto:gorgoni@studiogpl.it)), alle seguenti condizioni.

LOTTO	PREZZO BASE	PREZZO MINIMO	DATA	ORA
L	7.831,06	5.873,29	19 febbraio 2025	15.00
H+O	10.441,41	7.831,06	19 febbraio 2025	16.00
I	8.542,97	6.407,23	19 febbraio 2025	17.00





- **La vendita è soggetta ad IVA.**
- 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 18 febbraio 2025**
- 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 Impresa Edile Rondinelli S.r.l.*", 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 **19 febbraio 2025 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 200,00 per ciascun lotto**.

- Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo base 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 Vigevano IFIR PIEMONTE, Strada Dei Rebuffi, n. 43 - Vigevano (PV) - (Tel. 0381-691137).

\* \* \* \* \*

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](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 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 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 IT48 U083 8611 3000 0000 0373 776 con la seguente causale *Fallimento Impresa Edile Rondinelli S.r.l.* 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](mailto: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 avanti 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 **19 febbraio 2025 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 200,00 per ciascun lotto**.
- Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo base 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.
- 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, 7/10/2024

Il Giudice Delegato  
Dott. Francesco Rocca

