

## TRIBUNALE DI PAVIA

- Sez. Fallimentare -

Fallimento 95/2018

### AVVISO DI VENDITA

\* \* \* \* \*

Il Curatore fallimentare Dott.ssa Ilaria Sacchi, con studio in Pavia, Viale Cesare Battisti n. 17, giusta autorizzazione del Giudice delegato,

Visto il programma di liquidazione approvato,

Visto l'art. 107 comma 2 L.F,

procede alla vendita del compendio fallimentare come appresso descritto:

#### LOTTO 3

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un terreno non edificato sito in un'area prevalentemente industriale del comune di Ozzero (MI), nella zona sud-occidentale dell'abitato cittadino, in vicinanza a Via dell'Industria.

Il terreno risulta censito al Catasto terreni del comune di Ozzero (MI) come segue:

- Foglio 4, Particella 207, *Qualità incolt. Prod., Classe 1, Superficie catastale 11.776,00, Reddito dominicale € 3,65, Reddito agrario € 1,22.*

Con riferimento alla destinazione urbanistica del terreno, il perito del fallimento scrive (come riportato nel CDU rilasciato dal Comune di Ozzero):

*P.G.T. VIGENTE:*

*foglio n. 4 mappale n. 207*

*ZONE SPECIALI:*

*- Perimetri Ambiti di trasformazione*

*- Aree edificabili e di completamento (scheda ambito di trasformazione n. 8 P.A. produttivo)*

*FASCE DI RISPETTO E VINCOLO DI INEDIFICABILITA'*

*- Parte limite fascia di rispetto fluviale*

*P.T.C. PARCO TICINO VIGENTE:*

*foglio n. 4 mappale n. 207*

*- ZONE "IC" Zone di iniziativa comunale orientata"*

*STUDIO GEOLOGICO:*

*foglio n. 4 mappale n. 207*

- Classe di fattibilità geologica 2ª piana alluvionale inferiore FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

VINCOLI:

- Fatto salvo le norme specifiche vigenti in materia, si rimanda agli elaborati n. DP A5a e DP A5b "TAVOLA DEI VINCOLI" del Documento di Piano del PGT Vigente.

AMBITO RICONDUCEBILE ALLE ZONE OMOGENEE "A" O "B" DEL D.M. 02/04/1968, N. 1444 PER "BONUS FACCLATE":

- foglio n. 4 mappale n. 207

Immobilie NON riconducibili alle zone omogenee "A" o "B" di cui al Decreto Ministeriale 02/04/1968, n. 1444

#### **Stato di possesso dei beni**

I Lotti risultano liberi.

**Il tutto come meglio descritto nelle perizie di stima, cui si rimanda, anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali, convenzioni edilizie e altri dati qui non riportati.**

#### **Vincoli giuridici**

Le ipoteche gravanti sugli immobili verranno cancellate a cura e spese della Procedura Fallimentare unitamente alla cancellazione della trascrizione della domanda di fallimento.

Il contratto preliminare del 19/11/2018 trascritto a Pavia in data 22/11/2018 ai nn. 20126/12828 è stato sciolto dal Curatore Fallimentare ai sensi dell'art. 72 della Legge Fallimentare e la trascrizione non verrà cancellata.

Con riferimento al **LOTTO 3** si fa presente che gli ultimi due passaggi di proprietà sono stati annotati di inefficacia parziale dal Tribunale di Pavia. Le domande giudiziali per revoca atti soggetti a trascrizione e relative Sentenze a favore del Fallimento Mi-Ra S.r.l. non saranno cancellate.

Il sequestro penale preventivo Repertorio 8551 del 03/05/2019 trascritto sugli immobili di cui al **LOTTO 3** è già stato revocato dal GUP con provvedimento in data 1/12/2021 ed è in corso la cancellazione della relativa trascrizione.

#### **Conformità catastale**

Con riferimento alla conformità, si rimanda integralmente alle perizie di stima.

**Il tutto come meglio descritto in CTU anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali cui si rimanda.**

### **Certificazione energetica**

Con delibera di giunta n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive concorsuali.

\* \* \* \* \*

Il Curatore, 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;

### **STABILISCE**

per il giorno **07/02/2025 ore 10.00** l'udienza presso **lo studio del Curatore Fallimentare, Dott.ssa Ilaria Sacchi in Pavia, Viale Cesare Battisti n. 17** per la deliberazione sulle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti ai seguenti prezzi base:

- **LOTTO 3 € 182.781,00 (Centottantaduemilasettecentottantuno/00)**

**Saranno comunque ritenute valide al fine di partecipare alla gara offerte non inferiori a:**

- **LOTTO 3 € 137.086,00 (Centotrentasettemilaottantasei/00)**

### **AVVISA**

Che 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> e che tutti gli interessati all'acquisto possono chiedere informazioni sugli immobili posti in vendita telefonando al custode Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia Lodi (Tel. 0382/539013, e-mail [fallimenti@ivgpavialodi.it](mailto:fallimenti@ivgpavialodi.it)) o al Curatore fallimentare Dott.ssa Ilaria Sacchi all'utenza n. 0382/1751315 o inviando richiesta a mezzo fax al n. 0382/1751315 o e-mail [ilaria.sacchi@sacchistudio.it](mailto:ilaria.sacchi@sacchistudio.it).

Il Curatore fallimentare provvederà per il tramite dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia Lodi (Tel. 0382/539013) ad accompagnare l'interessato nella visita dell'immobile.

### **AVVISA**

che i beni sono meglio descritti nelle relazioni di stima redatte dall'esperto, che devono essere consultate dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

## **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 Ilaria Sacchi, in Pavia, Viale Cesare Battisti n. 17, Tel. 0382/1751315 (e-mail: [ilaria.sacchi@sacchistudio.it](mailto:ilaria.sacchi@sacchistudio.it)) entro le ore 12,00 del giorno 06/02/2025 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(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 la data della vendita; nella stessa busta dovrà essere già inserito una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta).
- L'offerente deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.
- **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 a "**Fallimento MI-RA S.R.L.**", 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 (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 07/02/2025 ore 10.00 presso lo studio del Curatore Fallimentare, Dott.ssa Ilaria Sacchi in Pavia, Viale Cesare Battisti n. 17, si procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.**

**OFFERTE VALIDE:** saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso, ovvero **€ 182.781,00**;

Saranno comunque ritenute valide al fine di partecipare alla gara offerte non inferiori a € **137.086,00** presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiori 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 a € **137.086,00** 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 a € **182.781,00** la stessa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è compreso tra € **182.781,00** e € **137.086,00** l'offerta è accolta salvo che:

1. non siano state presentate istanze di assegnazione, 2. il curatore non ritenga di rimettere gli atti al GD 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 d'asta ma comunque pari o superiore a € **137.086,00** non si farà luogo alla vendita qualora il Curatore 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 al Fallimento che verrà indicato dal Curatore, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità del Fallimento entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Termine non prorogabile.

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI:**

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- La Curatela si riserva di sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto, ai sensi art. 107, quarto punto, L.F.
- L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Curatore 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.
- Con riferimento alla liberazione dell'immobile si fa presente che:

- a) Se l'immobile è occupato da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.
- b) Se l'immobile è occupato dal debitore - insieme o meno al suo nucleo familiare - l'immobile sarà trasferito OCCUPATO.
- In tale ipotesi sub b) l'aggiudicatario gode della facoltà di richiedere al curatore, tramite istanza trasmessa con mezzo tracciabile entro la firma del decreto di trasferimento o verbalizzata in sede di aggiudicazione dal curatore, che l'immobile sia liberato a cura del Custode entro il termine massimo di centoventi giorni dall'istanza medesima e in ogni caso dopo il deposito del decreto di trasferimento firmato dal giudice.
- In detta evenienza il Custode curerà l'attuazione dell'ingiunzione di liberazione contenuta nel decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586, co. 2, c.p.c. con costi a carico della procedura, quindi anche in questo caso con ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- La vendita avverrà, entro trenta giorni dal saldo prezzo e pagamento delle imposte come sopra indicato, **con atto notarile presso Notaio indicato dal Curatore Fallimentare, i cui costi sono a carico dell'aggiudicatario così determinati (il tutto oltre accessori di legge):**

<u>Prezzo di vendita fino a</u>	<u>Onorari netti</u>
€ 37.000,00	€ 950,00
€ 55.800,00	€ 1.150,00
€ 74.400,00	€ 1.250,00
€ 93.000,00	€ 1.350,00
€ 139.500,00	€ 1.400,00
€ 186.000,00	€ 1.700,00
€ 232.400,00	€ 1.800,00
€ 280.000,00	€ 1.900,00



€ 370.000,00	€ 1.950,00
€ 465.000,00	€ 2.250,00
€ 695.000,00	€ 2.500,00
€ 930.000,00	€ 2.900,00
€ 1.162.000,00	€ 3.100,00

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

### **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 IT22P0569611301000007151X14**

con la seguente causale: **“Fallimento MI-RA S.R.L. offerta immobile asta del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ – Lotto n. \_\_\_\_\_”** con indicato il giorno dell'asta, il N. 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 (ore 12.00 del 06/02/2025).

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.

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 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 07/02/2025 ore 10.00 presso lo studio del Curatore Fallimentare, Dott.ssa Ilenia Sacchi in Pavia, Viale Cesare Battisti n. 17, si procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.**

**OFFERTE VALIDE:** saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso, ovvero **€ 182.781,00** e, comunque, pari o superiori a **€ 137.086,00** presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiori 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 a **€ 137.086,00** 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 a **€ 182.781,00** la stessa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è compreso tra **€ 182.781,00** e **€ 137.086,00** l'offerta è accolta salvo che:

1. non siano state presentate istanze di assegnazione, 2. il curatore non ritenga di rimettere gli atti al GD 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 d'asta ma comunque pari o superiore a **€ 137.086,00** non si farà luogo alla vendita qualora il Curatore 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 al Fallimento che verrà indicato dal Curatore, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità del Fallimento entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Termine non prorogabile.

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI:**

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- La Curatela si riserva di sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto, ai sensi art. 107, quarto punto, L.F.
- L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Curatore 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.
- Con riferimento alla liberazione dell'immobile si fa presente che:
  - a) Se l'immobile è occupato da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario **CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**
  - b) Se l'immobile è occupato dal debitore - insieme o meno al suo nucleo familiare - l'immobile sarà trasferito **OCCUPATO.**
  - In tale ipotesi sub b) l'aggiudicatario gode della facoltà di richiedere al curatore, tramite istanza trasmessa con mezzo tracciabile entro la firma del decreto di trasferimento o verbalizzata in sede di aggiudicazione dal curatore, che l'immobile sia liberato a cura del Custode entro il termine massimo di centoventi giorni dall'istanza medesima e in ogni caso dopo il deposito del decreto di trasferimento firmato dal giudice.
  - In detta evenienza il Custode curerà l'attuazione dell'ingiunzione di liberazione contenuta nel decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586, co. 2, c.p.c. con costi a carico della procedura, quindi anche in questo caso con **ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- La vendita avverrà, entro trenta giorni dal saldo prezzo e pagamento delle imposte come sopra indicato, **con atto notarile presso Notaio indicato dal Curatore Fallimentare, i cui costi sono a carico dell'aggiudicatario così determinati (il tutto oltre accessori di legge):**

<u>Prezzo di vendita fino a</u>	<u>Onorari netti</u>
€ 37.000,00	€ 950,00
€ 55.800,00	€ 1.150,00
€ 74.400,00	€ 1.250,00
€ 93.000,00	€ 1.350,00

€ 139.500,00	€ 1.400,00
€ 186.000,00	€ 1.700,00
€ 232.400,00	€ 1.800,00
€ 280.000,00	€ 1.900,00
€ 370.000,00	€ 1.950,00
€ 465.000,00	€ 2.250,00
€ 695.000,00	€ 2.500,00
€ 930.000,00	€ 2.900,00
€ 1.162.000,00	€ 3.100,00

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

### **PER VISITARE L'IMMOBILE**

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>. Gli interessati all'acquisto possono chiedere informazioni sugli immobili posti in vendita telefonando al Curatore fallimentare Dott.ssa Ilaria Sacchi all'utenza n. 0382/1751315 o inviando richiesta a mezzo fax al n. 0382/1751315 o e-mail [ilaria.sacchi@sacchistudio.it](mailto:ilaria.sacchi@sacchistudio.it) o al custode Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia Lodi (Tel. 0382/539013, e-mail [fallimenti@ivgpavialodi.it](mailto:fallimenti@ivgpavialodi.it)).

Il Curatore fallimentare provvederà per il tramite dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia Lodi (Tel. 0382/539013) ad accompagnare l'interessato nella visita dell'immobile.

**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, 07/10/2024

*Dott.ssa Ilaria Sacchi*

Curatore Fallimentare

