



TRIBUNALE DI PAVIA
Sezione Procedure Concorsuali

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura fallimentare [REDACTED]

R.G. n. 42/2019

IL GIUDICE DELEGATO

HA DELEGATO

le operazioni di vendita al Curatore del Fallimento *de quo*, dott. Stefano Broglia, con studio in Pavia, Strada Nuova n. 51,

DISPONENDO

di procedersi alle operazioni di vendita dei beni immobili compendio della Procedura come appresso descritti.

Descrizione dell'immobile di cui al **Lotto 5**

Immobile ad uso ufficio collocato all'interno del complesso immobiliare sito a Zeme (PV), Via Gramsci n. 18, avente superficie commerciale 71,36 m², posto al piano T-1, composto da due stanze, un disimpegno e un bagno e posseduto in piena proprietà della quota di 1000/1000.

All'unità sono legati degli accessori non comunicanti, ovvero un ripostiglio e un locale di deposito/cantina collocati al piano terra.

L'ufficio costituente il lotto di cui sopra è identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 12, particella n. 1842, sub. 6, categoria A/10, classe U, consistenza 3,5 vani, rendita catastale € 406,71.

Le coerenze da nord in senso orario sono:

- *ufficio al piano primo*, affaccio su Via Gramsci, mappale 1842 sub. 9 scala di accesso comune al sub. 8, affaccio su cortile, 1842 sub. 5, mappale 1794;
- *ripostiglio al piano terra*, mappale 1794; mappale 1842 sub. 7; mappale 1842 sub. 2 cortile; mappale 1842 sub. 4 box auto, mappale 661;
- *locale deposito/cantina al piano terra*, mappale 2085, mappale 1842 sub. 1.

Stato di possesso del bene

La proprietà risulta libera.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

Dalle verifiche effettuate dal perito non risulta la fine lavori edilizia, anche se a livello catastale sono già state presentate tutte le planimetrie; il tutto come meglio descritto nel rapporto di stima redatto dall'Ing. Silvia Michelin cui si rimanda per i dettagli ed in ogni caso, pubblicato sul sito www.tribunale.pavia.it.

Vincoli giuridici

Non risultano vincoli giuridici che restano a carico dell'acquirente.

Descrizione dell'immobile di cui al **Lotto 6**

Appartamento collocato all'interno del complesso immobiliare sito a Zeme (PV), Via Gramsci 18, posto al piano terra, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno e camera da letto, avente superficie commerciale complessiva di 82,04 m², posseduto in piena proprietà della quota di 1000/1000.

All'unità è legato un accessorio non comunicante, ovvero un deposito con due piccoli ripostigli posto al piano terra.

L'appartamento costituente il lotto di cui sopra è identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 12, particella n. 1842, sub. 7, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita catastale € 132,21.

Le coerenze da nord in senso orario sono:

Via Gramsci, mappale 1842 sub. 1, mappale 1842 sub. 2 cortile, mappale 1842 sub. 6, mappale 1794.

Stato di possesso del bene

La proprietà risulta libera.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

Dalle verifiche effettuate dal perito non risulta la fine lavori edilizia, anche se a livello catastale sono già state presentate tutte le planimetrie; il tutto come meglio descritto nel rapporto di stima redatto dall'Ing. Silvia Michelin cui si rimanda per i dettagli ed in ogni caso, pubblicato sul sito www.tribunale.pavia.it.

Vincoli giuridici

Non risultano vincoli giuridici che restano a carico dell'acquirente.

Descrizione dell'immobile di cui al **Lotto 12**

Terreni edificabili, siti a Zeme, Via Amendola, aventi superficie catastale complessiva di 2.368 m², posseduti in piena proprietà della quota di 1000/1000 ed identificati al N.C.T. del predetto Comune come segue:

- *terreno 1*, foglio 12, particella 2237, qualità seminativo irriguo arborato, classe 2, superficie 05 are 11 ca, reddito dominicale € 6,07, reddito agrario € 4,75,
- *terreno 2*, foglio 12, particella 2238, qualità seminativo irriguo arborato, classe 2, superficie 18 are 17 ca, reddito dominicale € 21,58, reddito agrario € 16,89.

Le coerenze da nord in senso orario sono:

- *terreno 1*, mappale 2238, 1840 e Roggia Nuova, tutti al foglio 12 di Zeme;
- *terreno 2*, mappale 1845, 1071, 1847, 2239, 1852, 1840, 2237 e Roggia Nuova, tutti al foglio 12 di Zeme.

Stato di possesso del bene

La proprietà risulta libera.

Vincoli giuridici

Non risultano vincoli giuridici che restano a carico dell'acquirente.

Il Curatore, in conformità ai protocolli depositati presso la Cancelleria del Tribunale di Pavia, premesso:

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

AVVISA

che il Giudice Delegato, dott. Francesco Rocca, ha ordinato la **vendita** dei beni immobili sopra descritti e fissa la vendita mediante procedura competitiva per il giorno **13/02/2025 alle ore 17.00** presso lo Studio del Curatore sito in Pavia, Strada Nuova n. 51, telefono 0382-26680/26983, fax 0382/24272, indirizzo email: s.brogli@studioricevuti.it, ai seguenti prezzi:

- **Lotto 5 Euro 10.205,00 (diecimiladuecentocinque/00),**
- **Lotto 6 Euro 11.075,00 (undicimilasettantacinque/00),**
- **Lotto 12 Euro 3.560,00 (tremilacinquecentosessanta/00).**

Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita così come sopra indicato (come da condizioni sotto riportate).

COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:

CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA: Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne che 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 **entro le ore 12.00 del giorno precedente quello fissato per l'asta.**

COME PRESENTARE L'OFFERTA: Le offerte di acquisto 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 e la data della vendita; nella stessa busta dovrà essere già inserita una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta).

COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA: l'offerta in **marca da bollo da Euro 16,00** dovrà riportare:

1. le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico e l'indirizzo e-mail o PEC), l'indicazione del codice fiscale, l'indicazione 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 in nome e per conto 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 (centoventi) giorni mai prorogabile.

All'offerta dovrà essere allegato **un assegno circolare non trasferibile** intestato a **“FALLIMENTO IMMOBILIARE VENTI SETTEMBRE 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 all'acquisto; resta escluso ogni pagamento in forma telematica.

Si avvisa che ai sensi dell'art.177 disp. att. Cpc l'aggiudicatario inadempiente deve essere condannato al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita.

Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.

L'offerta presentata è irrevocabile.

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

Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche nei seguenti casi:

- se l'offerta è unica, in caso di mancata presenza dell'offerente o se l'offerente è *off-line*
- per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente o dell'offerente è *off-line* risulta essere la maggiore e nessun altro presente o *on-line* decide di partecipare alla gara.

La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara, se presenti, o comunque nel più breve tempo possibile, se hanno presentato offerta *on-line*.

Il giorno **13/02/2025 alle ore 17.00**, presso lo Studio del Curatore sito in Pavia (PV), Strada Nuova 51, quest'ultimo procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso, ovvero inferiori al prezzo base purché non inferiori di oltre un quarto, presentate **entro le ore 12.00** del giorno **antecedente** la gara, con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Il delegato farà annotare all'offerente data e ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto;

OFFERTE INEFFICACI: saranno considerate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori agli importi appena sopra indicati, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA:

- se l'unica offerta è pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso, la stessa è senz'altro accolta;
- se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base stabilito nel presente avviso e lo stesso diminuito di $\frac{1}{4}$, l'offerta è accolta 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.

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

In caso di offerte originarie di pari ammontare ed in assenza di successive offerte migliorative, l'immobile sarà aggiudicato a chi aveva depositato per primo l'offerta.

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo base d'asta ma comunque pari o superiore al prezzo base stesso diminuito di $\frac{1}{4}$, 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.

La misura minima del rialzo è pari ad € 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, gli oneri di legge conseguenti la vendita e la quota del compenso del Professionista Delegato ex art. 2 del Decreto 15/10/2015 n. 227, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Curatore, con assegno circolare o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della Procedura entro il termine sopra riportato; 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;
- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/ipocatastale ed Iva nella misura e con le modalità che saranno indicate dal Curatore e da versarsi nel medesimo termine del prezzo;
- L'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata:

- € 693,00 per acquisti inferiori ad € 100.000,00,
- € 968,00 per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00,
- € 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000,00

Il tutto oltre Iva (22%) e cpa (4%);

- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte 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'aggiudicatario, esclusivamente nei casi previsti dalla legge, potrà richiedere che la base imponibile relativa alla vendita mobiliare, effettuata nell'ambito fallimentare, venga individuata nel valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del TUR, cioè nel "valore tabellare" o "prezzo valore";
- La vendita degli immobili avviene nello stato di fatto e di diritto in cui 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 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 a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- Con riferimento alla liberazione degli immobili si fa presente che:
 - a) Se gli immobili sono occupati da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili sarà effettuata a cura del Curatore **CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**
 - b) Se gli immobili sono venduti occupati dal fallito - insieme o meno al suo nucleo familiare - gli immobili saranno trasferiti **OCCUPATI.**

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, che gli immobili siano liberati a cura dello stesso entro il termine massimo di centoventi giorni dall'istanza medesima e in ogni caso dopo il deposito del decreto di trasferimento firmato dal giudice **con ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**

- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il Curatore procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della Procedura; provvederà poi al pagamento delle imposte con apposito modello di delega fiscale che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento;
- Per quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di Legge.

PER VISITARE L'IMMOBILE

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

Per maggiori informazioni contattare il Curatore fallimentare, dott. Stefano Broglia con studio professionale in Pavia – Strada Nuova 51, telefono n. 0382-26680/26983, fax n. 0382/24272 - s.brogli@studioricevuti.it, v.marchesi@studioricevuti.it.

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 sul sito www.tribunale.pavia.giustizia.it nonché sul portale delle aste telematiche; l'estratto del citato avviso di vendita verrà, invece, pubblicato sul quotidiano "La Provincia Pavese".

ULTERIORI PRECISAZIONI PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA

A completamento di tutto quanto sopra riportato, si informa che 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 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 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 4 o al comma 5 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 nel 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 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 nel presente avviso; se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo stabilito di vendita; l’offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell’avviso di vendita 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 cancellare o modificare 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: IT09D0569611301000007261X27 con la seguente causale: Tribunale di Pavia Fallimento Immobiliare Venti Settembre S.R.L. seguito dalla data fissata per la vendita.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione su 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 un'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 i festivi.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Almeno 30 (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 nel proprio studio.

La gara, che si svolge 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 2 (due) minuti.

La gara sincrona mista verrà 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.

FATTA AVVERTENZA

che tutte le attività, che a norma degli artt. 570 e ss. c.p.c., devono essere compiute presso la Cancelleria del Tribunale o davanti al Giudice Delegato o dal Cancelliere o dal Giudice Delegato, sono effettuate dal Curatore presso il proprio domicilio indicato in epigrafe.

Pavia, 15/10/2024

Il Curatore
dott. Stefano Broglio

