

AL TRIBUNALE DI PAVIA
Giudice Delegato Dott.ssa Mariaelena Cunati

████████████████████
n. 51/2024

OGGETTO: Istanza per l'autorizzazione alla vendita di beni immobili della Liquidazione Giudiziale ai sensi dell'art. 213 comma 6 CCII con conferimento di incarico a IVG Vigevano

Illustrissimo signor Giudice Delegato al Fallimento,

PREMESSO CHE

- la socie ██████████, è piena proprietaria di un immobile nel Comune di Vigevano, Via San Giovanni nn. 105/107: immobile di 4.076,00 m².
- il bene risulta identificato al N.C.E.U. del citato Comune come segue: **Foglio 38 - Particella 876 - Categoria D1 - Piano S1 - T - 1 - Rendita € 18.359,01 - Via San Giovanni, 105 - 107;**
- alla data di apertura della Liquidazione Giudiziale risultava pendente avanti al Tribunale di Pavia un'esecuzione immobiliare, distinta al RGE 160/2023, Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Rocca;
- nell'ambito di tale esecuzione è stata redatta una perizia da parte del CTU Ing. Valentina Castellotti, che ha stimato il compendio in **Euro 912.000,00**, già operate le dovute decurtazioni, ivi compresa quella relativa ai costi per il presumibile smaltimento dei beni ivi presenti;
- L'immobile non è gravato da altra formalità pregiudizievole se non il pignoramento, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Direzione Prov. Di Pavia, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare Vigevano, in data 10/05/2023, il verbale di pignoramento immobiliare del 06/04/2023, rep. 2151/2023, Reg. Gen. n. 4563, Reg. Part. 3236; mentre la sentenza di apertura della Liquidazione giudiziale è in corso di trascrizione;
- non risultando quindi creditori fondiari, la Curatela chiedeva dichiararsi l'improcedibilità dell'esecuzione, ottenuta con provvedimento che si allega (**All. 2**);



- ad oggi il bene immobile sopra indicato si trova in stato di disuso e degrado (**All. 1**), correndo il rischio che lo stesso venga danneggiato subendo così un ulteriore deterioramento e degrado con conseguente deprezzamento;
- si rende necessaria una pronta vendita che, ove il mercato rispondesse in tempi brevi, favorirebbe l'ingresso di somme liquide per il soddisfo dei creditori e per sostenere i costi di procedura, allo stato particolarmente significativi;
- il Fallimento ha già sentito IVG Vigevano - IFIR Piemonte che si è reso disponibile a svolgere l'attività di custode. A tal fine lo scrivente ha depositato rituale istanza di nomina;
- il sottoscritto ritiene dunque opportuno procedere alla vendita mediante procedura sincrona mista del compendio sopra indicato 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.;
- si precisa che allo stato non è ancora stato nominato il comitato dei creditori sia perché deve ancora celebrarsi la prima udienza di verifica dello stato passivo sia perché nessuno dei creditori che ha presentato istanza di ammissione ha reso la propria disponibilità ad assumere l'incarico.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Curatore

CHIEDE

che la S.V. Ill.ma voglia:

- autorizzare la Curatela a procedere all'esperimento di vendita del compendio di proprietà della Moreschi S.p.a. in Liquidazione Giudiziale, al prezzo base di Euro 912.000,00 e prezzo minimo di Euro 684.075,00, quindi 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 Redattore dell’inventario;
- avvalersi di IFIR Piemonte – IVG Vigevano, quale Custode dell’immobile per l’accompagnamento di eventuali interessati a visitare gli immobili.

Con osservanza.

Pavia, 30/10/2024

IL CURATORE

Dott. Stefano Gorgoni



TRIBUNALE DI PAVIA
- Sez. Fallimentare -
ORDINANZA DI VENDITA

Il Giudice Delegato Dott.ssa Mariaelena Cunati

- letta l'istanza depositata dal Curatore Dott. Stefano Gorgoni del [REDACTED] S.p.a. n. 51/2024
- Visti gli artt. 213, 216, 217 comma 1 CCII. e 569 c.p.c. e ss.

ORDINA

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

1 - IDENTIFICAZIONE DEL BENE

In Comune di Vigevano (PV), Via San Giovanni nn. 105/107, piena proprietà per la quota 1/1 di capannone con blocco uffici e pertinenze. La superficie commerciale dei beni è pari a 4.076,00 m².

* * *

2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE

Identificazione catastale

I beni sono così identificati al N.C.E.U. del Comune di Vigevano (PV):

- Foglio 38, particella 876, Categoria D/1, Rendita € 18.358,01, Via San Giovanni nn. 105/107, Piano S1-T-1.

*

Coerenze

Capannone e pertinenze di cui al mappale 876, a corpo da nord in senso orario: beni di cui ai mappali 7, 215, Via San Giovanni, beni di cui ai mappali 755, 635, 846, 171, 778, 746, 779, 732, 682, 900, 625, 949, 358, 131, 356, 129 e 130, tutti del foglio 38 di Vigevano.

* * *

3 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Precisa il CTU Ing. Castellotti:

«Il compendio immobiliare della presente procedura si compone di complesso artigianale con pertinenze, sito in Vigevano (Pv), Via San Giovanni nn. 105/107.

Gli ingressi pedonale e carraio principali si aprono sulla Via San Giovanni e si segnala un secondo cancello carraio su Via del Porto.

Il complesso si compone della fabbrica e di tutti gli spazi accessori alla produzione, agli addetti e all'amministrazione. Dall'ingresso di Via San Giovanni si accede in un blocco a due livelli fuori terra in cui oltre ad un primo spazio di accoglienza diviso da pareti vetrate, al piano terra si susseguono locali destinati a magazzino, autorimesse e deposito prodotti finiti che fungono da filtro tra gli uffici (posti al piano primo) e il vasto ambiente "fabbrica", luogo di produzione vero e proprio dello stabilimento.

Due corpi scale conducono al piano primo dove si articolano gli uffici.

Un lungo corridoio disegnato tra i due corpi scale connette gli uffici commerciali con blocco servizi e spogliatoio, un ampio ufficio amministrazione, sala campionaria e un ufficio direzione con bagno e antibagno di pertinenza.



Al piano terreno si prosegue con il vastissimo spazio produzione composto da due blocchi comunicanti, edificati in due fasi distinte, sviluppati longitudinalmente seguendo la morfologia del lotto. A circa metà dell'ampio ambiente si trova un blocco servizi al piano terra, sormontato da locale aspirazione al piano primo, raggiungibile mediante scala in ferro. Nella porzione finale della fabbrica si trova un blocco montacarichi e scale che porta al piano seminterrato.

Il piano seminterrato è sede di un ampio locale deposito, tre locali adibiti alle attività degli addetti, un parcheggio coperto e relative rampe carraie di ingresso e uscita. La centrale termica risulta affiancata da locale ripostiglio e rampa di scale esterna che conduce ad un'area verde posta a livello di calpestio del piano terra. Qui un'ulteriore rampa di scale di collegamento con il corpo fabbrica, completamente riparato da tettoia longitudinale.

L'area esterna risulta interamente recintata: sul fronte principale di Via San Giovanni con ringhiera in ferro e cancelli pedonale e carraio di medesima fattura. Recinzione con muro in elementi prefabbricati completamente schermanti sui confini rimanenti. L'area esterna è perlopiù pavimentata in autobloccanti».

4 - STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo, effettuato il 25/1/2024 dal Dott. Ing. Valentina Castellotti, l'immobile risultava libero da persone ma occupato da macchinari.

* * *

5 - ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIO E CATASTALE

Così riferisce in merito il CTU Dott. Ing. Valentina Castellotti nella propria perizia del 11/4/2024:

«Per l'accertamento della conformità urbanistico-edilizia e catastale dei beni oggetto della presente sono stati confrontati gli atti reperiti presso gli Uffici Comunali e dell'Archivio storico di Vigevano, le planimetrie catastali e lo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo.

L'edificazione del complesso si è svolta in molteplici fasi e in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Licenza edilizia distinta a P.T. al n. 35/1974, protocollo generale n. 03043, presentata dai Sigg. Luigi Pusineri e Aldo Motta per la "costruzione di un salone prefabbricato" e concessione di variante del 12/03/1977 protocollo n. 8591, rilasciata in data 27/04/1977;
- Concessione edilizia rilasciata in data 26/10/1983 a seguito di richiesta di rilascio del 12/07/1983 protocollo n. 29634, Protocollo Tecnico n. 632, presentata dal Sig. Gianbeppe Moreschi per "ampliamento calzaturificio STEMAR";
- Domanda di sanatoria agli abusi edilizi del 02/03/1994 protocollo n. 12862 con trasmissione della documentazione integrativa del 31/10/1996 protocollo n. 52204 a cui è seguito rilascio della Concessione in sanatoria del 22/10/1996; "

NOTA

La pratica di sanatoria riguarda il blocco al piano seminterrato comprensivo di tre locali con accesso esterno e blocco deposito a ridosso dell'area a parcheggio.

- Denuncia di inizio attività del 31/10/1995 protocollo n. 55003, P.E. n. 1365/1995, presentata dal Sig. Gianbeppe Moreschi in qualità di Amministratore delegato di STEMAR S.P.A. per "formazione di impianto montacarichi e vano scala fra il piano seminterrato (condono edilizio n. 981/95) e il piano rialzato";
- Autorizzazione paesaggistica semplificata n. 181/2019 di P.T. e distinta a protocollo generale al n. 13357 rilasciata a seguito di istanza di rilascio presentata da MORESCHI S.P.A. per "bonifica amianto e sostituzione lastre in copertura" e seguente, relativa, pratica edilizia.

Ad oggi non sono state presentate ulteriori autorizzazioni atte alla regolarità dello stato dei luoghi.

Conformità edilizia e catastale



Edilizia

Dal punto di vista edilizio, la distribuzione interna degli spazi differisce dall'ultimo stato autorizzato nei seguenti punti:

Piano terra

- All'interno del blocco fabbrica non risultano le tramezze di definizione dei locali "centrale compressori", "centrale elettrica" e "blocco centrale compressori" come da progetto;
- Non risulta il locale adibito a "centrale elettrica monovia" nel blocco fabbrica;
- Non risultano i locali spogliatoio e mensa posti nella porzione finale del blocco produzione;

Piano primo

- Demolizione di tramezza di divisione degli uffici commerciali al piano primo;

Piano seminterrato

- I locali denominati "autorimesse camion" sono stati mutati in spazi dedicati agli addetti come da sanatoria precedentemente citata;
- Il blocco centrale termica risulta divisa in C.T., un ripostiglio adiacente e una rampa di scale esterna che conduce al livello di calpestio del piano terra.

Catastale

Le intestazioni catastali risultano corrette. La planimetria risulta conforme a quanto rilevato ad eccezione dei seguenti punti di difformità:

Piano terra

- (Punto 1) Non risulta disegnato il blocco montacarichi/scale di connessione tra piano terra e piano interrato nello spazio "fabbrica";
- (Punto 2) Rimozione delle pareti del blocco servizi originario;
- (Punto 3) Disegno della tettoia assente;

Piano interrato

- (Punto 4) Non risulta disegnato il blocco montacarichi/scale di connessione tra piano terra e piano interrato nello spazio "deposito".

La somma necessaria all'espletamento da parte di un Professionista dell'eventuale regolarizzazione catastale è compresa nel deprezzamento operato dallo stimatore.

* * *

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE - COSTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: **nessuna**.
- Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: **nessuno**.
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: **nessuno**.
- Altri pesi o limitazioni: **nessuno**.

L'Ing. Castellotti, nel corso del proprio sopralluogo, ha potuto rilevare la presenza di numerose attrezzature da smaltire. Il costo dello smaltimento è già stato considerato nella stima dell'immobile il cui valore, di conseguenza, ha subito un'adeguata decurtazione.

L'acquirente si dovrà dunque fare carico dello smaltimento dei beni relitti nell'immobile a propria cura e spese. La Liquidazione Giudiziale non potrà essere chiamata ad alcun contributo ed il prezzo di aggiudicazione non subirà ulteriori decurtazioni.

* * *

7. DANNEGGIAMENTI

Scrive il perito:

«Alla data del sopralluogo si ritiene di dover segnalare i danneggiamenti rilevati. In particolare:

- Quadro elettrico generale danneggiato;



- Perdita d'acqua dalla copertura (fabbrica al piano terra in prossimità del blocco ascensore/montacarichi/scale);
- Rottura porta in vetro di ingresso al ripostiglio esterno posto in aderenza alla centrale termica (piano interrato, ingresso esterno);
- Ammaloramento vistoso dell'intonaco del soffitto del corridoio al piano primo del blocco uffici con importanti fenomeni di distacco e rigonfiamento».

* * *

Il tutto come meglio descritto in CTU anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali cui si rimanda e pubblicato sul sito www.tribunale.pavia.it unitamente alla delega di vendita

* * *

FISSA

la **vendita senza incanto** degli immobili sopra descritti, per il giorno **12 marzo 2025 ore 15.00** presso lo Studio del Curatore Dott. Stefano Gorgoni, *Studio Associato Gorgoni Pellati Lombardini*, sito in Pavia, Piazza del Carmine n. 1 (2° piano), tel. 0382/29131, Fax 0382/20194 (e-mail: gorgoni@studiogpl.it), alle seguenti condizioni.

- **Prezzo base Euro 912.100,00 (novecentododicimilacento/00)**
- Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. potranno essere presentare offerte anche inferiori al prezzo base stabilito nella presente ordinanza di vendita, purché non inferiori di oltre un quarto (**offerte non inferiori ad Euro 684.075,00 - seicentoottantaquattrosettantacinque/00**).
- Ciascun offerente, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare la propria offerta, **in marca da bollo da Euro 16,00**, presso lo Studio del Curatore **entro le ore 12,00 del giorno 11 marzo 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 "**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE MORESCHI S.P.A.**", di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto per il lotto unico, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
 - Ai sensi dell'art. 580 cpc, come modificato da DL. 35/2005 convertito in L. 80/2005, il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.
 - **L'offerta presentata è irrevocabile.**
 - L'offerente deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.
 - Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo di professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata o a mezzo procuratore speciale munito di procura notarile (delega o procura da prodursi all'apertura dell'asta). La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara.



- Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente, se l'offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara.
- La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.
- Il giorno **12 marzo 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 5.000,00**.
- 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.

- Ai sensi dell'art. 585 c.p.c, nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 che recita *"I clienti forniscono per iscritto, sotto la propria responsabilità, tutte le informazioni necessarie e aggiornate per consentire ai soggetti obbligati di adempiere agli obblighi di adeguata verifica."*
- 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. 217 comma 1 CCII, il giudice delegato, su istanza del debitore, 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 all'articolo 216, comma 9, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo. Se il prezzo offerto è inferiore, rispetto a quello indicato nell'avviso di cui al comma 5 o nell'ordinanza di vendita, in misura non superiore ad un quarto, il giudice delegato può impedire il perfezionamento della vendita in presenza di concreti elementi idonei a dimostrare che un nuovo esperimento di vendita può consentire, con elevato grado di probabilità, il conseguimento di un prezzo perlomeno pari a quello stabilito.

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 utilizzando esclusivamente il



modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA E PREDISPOSIZIONE E DINVIO DELL'OFFERTA

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

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

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

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

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

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

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

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare



o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservare dal portale stesso in modo segreto.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono: IBAN IT09 K056 9611 3000 0000 6943 X87 con la seguente causale **LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE MORESCHI S.P.A.** con indicato un "nome di fantasia".

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

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

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

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 848780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

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

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

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni



per l'esame dell'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 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 **11 marzo 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 5.000,00**.
- 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.
- Ai sensi dell'art. 585 c.p.c, nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 che recita "*I clienti forniscono per iscritto, sotto la propria responsabilità, tutte le informazioni necessarie e*



aggiornate per consentire ai soggetti obbligati di adempiere agli obblighi di adeguata verifica."

- 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. 217 comma 1 CCII, il giudice delegato, su istanza del debitore, 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 all'articolo 216, comma 9, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo. Se il prezzo offerto è inferiore, rispetto a quello indicato nell'avviso di cui al comma 5 o nell'ordinanza di vendita, in misura non superiore ad un quarto, il giudice delegato può impedire il perfezionamento della vendita in presenza di concreti elementi idonei a dimostrare che un nuovo esperimento di vendita può consentire, con elevato grado di probabilità, il conseguimento di un prezzo perlomeno pari a quello stabilito.
- 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, 30/10/2024

Il Giudice Delegato
Dott.ssa Mariaelena Cunati

