



DOTT.SSA ILARIA SACCHI
DOTTORRE COMMERCIALISTA
VIALE CESARE BATTISTI N. 17
27100 PAVIA
TEL. E FAX 0382/1751315
E-MAIL ilaria.sacchi@sacchistudio.it
PEC ilaria.sacchi@odcec.legalmail.it

Tribunale di Pavia
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 75/2024
G.D. dott. Renato Cameli
Curatore: **Dott.ssa Ilaria Sacchi**

Soggetto specializzato alla vendita e custode: **Aste Business S.r.l.**
Tel. +39 327 1846851 / +39 342 0591175 e-mail v.ferretti@astebusiness.it – info@astebusiness.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

IV ESPERIMENTO

La Dott.ssa Ilaria Sacchi con studio in Pavia, Viale Cesare Battisti n. 17, curatore della liquidazione giudiziale n. 75/2024 del Tribunale di Pavia, giusta autorizzazione del Giudice delegato

- Visto il programma di liquidazione
- Visto l'art. 216 CCII

AVVISA CHE

tramite il portale www.falcoaste.it il giorno **25/06/2026 alle ore 10.00** avrà inizio l'esame delle offerte telematiche della procedura di

**VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti beni

LOTTO UNICO

in Comune di Stradella (PV), area edificabile come ambito di riconversione urbana subordinato a piano attuativo a Stradella (Pv) in Viale Libertà – Via Depretis, ai margini occidentali del centro storico cittadino, che ospitava la struttura ospedaliera “Sola Forni Gazzaniga”, oggi dismessa e quasi completamente demolita. L'area ha una superficie catastale totale di 23.214 m²; sull'area insistono attualmente due fabbricati e precisamente l'edificio con vincolo storico-artistico dell'ex nosocomio e un piccolo fabbricato portineria-centrale termica in corpo staccato.

Il fabbricato principale è stato dichiarato di “interesse storico-artistico” ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. con decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 26/11/2007.

Il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Stradella classifica l'area oggetto di vendita (Allegato 6 Certificato di destinazione urbanistica) ai sensi dell'Art. 69 delle N.T.A. tra i “Piani attuativi in itinere”. **Con riferimento al Piano attuativo si rimanda integralmente a quanto indicato nella perizia di stima.**

L'immobile risulta attualmente censito al N.C.E.U. del comune di Stradella come “unità in corso di definizione” come segue:

- Foglio 18, Particella 924, Categoria F/4, Consistenza 9.370 m², Viale Libertà n. 5, Piano S1-T-1-2.

Confini a corpo da Nord in senso orario risultano le seguenti: mappali 540, 1101, 1030, 1021, 994, 387, 742, 1281, 1217, 219, 218, 805, 948, 1282, 651, 1223, Via Depretis, Viale Libertà e Via Achilli.

Stato di possesso dei beni

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano liberi, in stato di abbandono.

Si precisa che nel corso del sopralluogo non è stato possibile accedere al fabbricato principale per motivi di sicurezza

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastale

Si riporta quanto indicato nella perizia di stima.

“Relativamente alla conformità catastale, l'unità immobiliare è correttamente censita in corso di definizione e dispone unicamente dell'elaborato planimetrico. Tuttavia, occorre segnalare che né nella mappa catastale, né nell'elaborato planimetrico è indicato il piccolo fabbricato destinato a centrale termica-portineria ubicato in fregio a Via Depretis, per il quale è prevista la demolizione ma che, in effetti, non è stata compiuta unitamente agli altri edifici del complesso.

A seguito dell'approvazione del piano di recupero già citato, è stata presentata la SCLA n. 214/2011 in data 24/11/2011 (Allegato 11) per la “demolizione di parte dei fabbricati dell'ex complesso ospedaliero, dei manufatti esterni, dei muri di contenimento, della viabilità interna e delle reti tecnologiche ed impiantistiche interne all'ambito di piano di recupero”; rispetto alle previsioni della pratica, come già indicato, non è stato demolito il piccolo fabbricato centrale termica-portineria ubicato in fregio a Via Depretis. Nell'ambito della SCLA di cui sopra, la Soprintendenza ha emanato le seguenti prescrizioni: “venga ricostruita la partitura architettonica del prospetto (finitura a bugnato liscio, cornici marcapiano, arcate, ecc.) in corrispondenza delle porzioni di fabbricato demolite, concordando con l'Ufficio la relativa finitura superficiale mediante la predisposizione di opportune campionature; la direzione lavori dovrà consegnare, a lavoro ultimato, una relazione tecnica delle operazioni eseguite e le fotografie di documentazione prima, durante e dopo l'intervento.” La pratica edilizia inerente alle demolizioni non è stata conclusa e non sono state avviate opere di ripristino della facciata. Non sono state reperite le pratiche edilizie di costruzione; dalle informazioni raccolte, risulta che l'edificio principale è stato edificato nel 1852 e successivamente ristrutturato nel 1960, mentre il piccolo fabbricato lungo Via Depretis è stato edificato nel 1952. Di seguito si riportano a titolo informativo alcune informazioni del Piano Attuativo “ARU1 – Via Depretis”. Il progetto di riqualificazione si sviluppa su una superficie territoriale di 22.714 m² e prevede la realizzazione dei seguenti interventi.

Interventi privati:

- demolizione integrale di tutti i fabbricati ad eccezione del nucleo originario dell'ospedale soggetto a vincolo storico-artistico;

- recupero del nucleo originario dell'ospedale con cambio di destinazione verso usi di tipo U4 (terziario) e U7 (turistico-alberghiero), con superficie utile di circa 3.400 m²;

- realizzazione di un'ampia superficie fondiaria edificabile pari a circa 12.200 m², nella porzione occidentale e settentrionale del comparto, atta ad ospitare nuovi edifici multipiano con funzioni compatibili con gli usi U1 (residenziale), U4 (terziario) e U7 (turistico alberghiero).

Opere di urbanizzazione interne al comparto:

- realizzazione di viabilità pubblica a supporto del nuovo insediamento;

- creazione di spazi pubblici;

- urbanizzazioni primarie (reti e sottoservizi).

Opere di urbanizzazione extra-comparto:

- realizzazione di rotatoria lungo l'attuale intersezione tra Via Vescola, Via Achilli e l'accesso all'area ospedaliera;

- realizzazione di un percorso pedonale di collegamento tra la nuova zona ospedaliera e il comparto oggetto di trasformazione;

- riqualificazione degli spazi pubblici presenti lungo Via Depretis in fregio al comparto;

- riprogettazione integrale di Via Dei Tassi per la quale si procede alla trasformazione in un viale alberato;

- riqualificazione della porzione di Via Depretis compresa tra l'incrocio con Via Dei Tassi e Piazza Luigi Meriggi, comprendente l'ampliamento del marciapiede e la contestuale riduzione della corsia stradale, ad unico senso di marcia in direzione del centro urbano. Nella convenzione urbanistica citata il soggetto attuatore si è obbligato, prestando garanzia fidejussoria:

- a realizzare le opere di urbanizzazione interne al comparto, per un costo complessivo di € 819.603,56 a scomputo degli oneri di urbanizzazione, oltre alle spese tecniche di progettazione e direzione dei lavori;

- a realizzare le opere di urbanizzazione all'esterno del comparto, per un costo complessivo di € 582.754,92 oltre alle spese tecniche di progettazione e direzione lavori, quale opera compensativa e aggiuntiva rispetto agli oneri di urbanizzazione ed a fronte del riconoscimento di un incremento dei diritti edificatori del 15% a titolo di incentivazione urbanistica.

Ad oggi il soggetto attuatore ha versato la somma di € 214.771,00 a titolo di monetizzazione delle aree a standard non reperite e ha provveduto alla demolizione delle strutture edilizie dell'ex ospedale, eccetto il fabbricato vincolato ed il fabbricato ad uso "guardiola" presente lungo l'ingresso di Via Depretis.

Dopo ripetuti solleciti dell'Amministrazione ad adempiere alle obbligazioni assunte, in forza della D.G.C. n. 136 del 07/07/2021 è stato emesso atto di diffida e messa in mora del soggetto attuatore, con riserva di procedere alla risoluzione della Convenzione ai sensi dell'art. 1454 C.C. (Allegato 12).

Al momento, senza indagini dirette in sito, non è possibile determinare eventuali passività ambientali dovute ad abbandono di rifiuti, contaminazione delle matrici terreno e acque di falda, né tantomeno prevedere i costi di un'eventuale bonifica; si precisa che al momento non è stato avviato alcun procedimento ex D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.

Infine, si riferisce che il perimetro recintato dell'area, come desunto dal piano attuativo, è di 22.714 m², mentre l'area dell'ente urbano catastale è pari a 23.214 m²; non sono stati effettuati rilievi topografici per la verifica dei confini catastali. Nella formazione del valore finale dell'area si considererà un deprezzamento forfettario del valore di mercato che consideri l'assenza di garanzia per vizi e difetti per quanto sopra osservato e per altre eventualità non considerate.

il tutto come meglio descritto nell'elaborato di stima a cui si rimanda, allegato alla pubblicità della vendita effettuata sui siti www.astalegale.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.asteimmobili.it, www.tribunale.pavia.it, (link reperibili anche nella scheda di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche: <https://pvp.giustizia.it>)

Destinazione urbanistica dei terreni:

Si rimanda a quanto indicato in perizia di stima.

PREZZO BASE E OFFERTA MINIMA

- **Prezzo base d'asta : € 615.100,00 (Euro Seicentoquindicimilacento/00)**
- **Offerta minima : € 461.500,00 (Euro Quattrocentosesantunomilacinquecento/00)**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **€ 10.000,00 (Diecimila/00)**

D E T E R M I N A

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro le ore 12.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi;
- ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente (che non può essere il debitore e gli altri soggetti per legge non ammessi alla vendita) ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo¹ in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;
- le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:

¹ Il pagamento del bollo deve essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamenti online tramite PagoPA- utenti non registrati > Bollo su documento" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>. **La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici deve essere allegata alla PEC** con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale. La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

Art. 12

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13

Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14

Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve quindi riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato o unito civilmente (v.L.n.76/2016) in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o del contraente. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Pavia;

d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;

e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale e non prorogabile);

f) l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN - o codice simile - composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);

g) gli indirizzi previsti ai commi 4 o 5 dell'art. 12 del D.M. sopra citato e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

Anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi:

- bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), del documento di identità dell'offerente e del coniuge o unito civilmente in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e delle relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;
- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno curatore;
- dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato ad **ASTE BUSINESS SRL**, IBAN **IT37J0103063151000061267203** acceso presso la Banca Monte dei Paschi di Siena, con causale: **Cauzione partecipazione asta n. 3060 – LG 75/2024 Trib. Pavia**; la cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta dovrà essere accreditata in tempo utile per risultare accreditata sul conto corrente di cui sopra allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Deve essere di importo pari almeno al 10 % del prezzo offerto.

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non eseguiti, il giorno all'ora sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il curatore, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15 del giorno successivo; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal curatore referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il curatore referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione, il termine (non soggetto a sospensione nel periodo feriale, non prorogabile e non rateizzabile) per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (imposta di registro ipotecaria e

catastale, eventuale IVA, eventuali altre spese come indicato in seguito) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle ulteriori spese dovrà essere effettuato comunque entro 120 giorno dall'aggiudicazione.

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al curatore nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

[B]

DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della Liquidazione giudiziale che verrà comunicato dal Curatore (salvo il caso di acquisto tramite mutuo bancario in cui è possibile depositare al curatore assegno circolare) entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non soggetto a sospensione nel periodo feriale e non prorogabile), a pena di decadenza dall'aggiudicazione e trattenimento a titolo di multa della cauzione versata.

Entro il medesimo termine l'aggiudicatario, oltre al prezzo, dovrà versare gli oneri fiscali e notarili (nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Curatore) e la quota del compenso di Aste Business S.r.l. così determinata:

Scaglione	Commissione a carico dell'aggiudicatario
Fino a 200.000 €	3,5%
Da 200.001 € a 500.000 €	3 %
Da 500.001 € a 1.000.000 €	2,5 %
Oltre 1.000.000 €	2 %

2. Il pagamento del saldo prezzo e degli oneri fiscali e notarili va effettuato attraverso due versamenti differenti sul conto corrente della procedura che verrà comunicato dal curatore; il pagamento della quota di compenso di Aste Business S.r.l. a carico dell'aggiudicatario va effettuato tramite versamento diretto alla Società medesima sul conto corrente dalla stessa comunicato.

3. È a carico degli aggiudicatari, inoltre, il servizio offerto da Aste Business relativo all'elaborazione del report dei trattamenti fiscali applicabili, quantificati in **€ 300,00 (euro trecento/00)**. Tali pagamenti dovranno avvenire direttamente sul conto corrente della società Aste Business S.r.l. nello stesso termine del saldo prezzo (dati al punto 2 del presente avviso).

4. Il trasferimento del bene avverrà con atto notarile presso un Notaio indicato dalla curatela, con oneri a carico dell'aggiudicatario.

5. 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.

6. Sono a carico dell'aggiudicatario anche le spese per la cancellazione dei gravami.

7. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri fiscali e quota del compenso di Aste Business S.r.l. e oneri notarili) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

[C]

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

Le informazioni relative alla vendita sono pubblicizzate attraverso:

a. la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;

b. la pubblicazione sui siti come da accordi con Aste Business S.r.l. e autorizzati dal G.D.

RENDE NOTO

- a) che 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;
- b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, 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;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi che sono stati convertiti in pignoramento che saranno cancellati a spese dell'aggiudicatario;
- e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo;
- f) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- g) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura di liquidazione giudiziale, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

AVVERTE

che in base a quanto disposto dall'art. 217 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 CCII, 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.

INFORMA

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Custode Aste Business S.r.l., nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dal medesimo soggetto che è anche Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale.

È possibile fissare sopralluoghi cognitivi contattando la società Aste Business ai seguenti recapiti: Tel. +39 327 1846851 / +39 342 0591175 e-mail v.ferretti@astebusiness.it – info@astebusiness.it.

La società Aste Business è l'unica autorizzata alla pubblicizzazione e alla vendita dei beni oggetto del presente avviso. I sopralluoghi cognitivi, così come l'assistenza per partecipare all'asta, sono resi da Aste Business agli interessati a livello completamente gratuito.

Pavia, 25/03/2026

Il Curatore

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Stefano". The signature is written in a cursive style with a large initial 'S'.