

TRIBUNALE DI PAVIA
Sezione fallimentare

FALLIMENTO Pizzeria il Delfino S.n.c.

N. 61/2022 del 29/09/2022

G.D.: Dottor Rizzi Erminio

Curatore: Dott.ssa Elena Boselli

AVVISO DI PROCEDURA COMPETITIVA PER LA
VENDITA DI BENI IMMOBILI
III ESPERIMENTO – RIDUZIONE DEL 25% RISPETTO
ALL'ESPERIMENTO PRECEDENTE

Il Curatore del Fallimento, Dott.ssa Elena Boselli, a seguito dell'autorizzazione degli organi della procedura e del Giudice Delegato, per mezzo della società Aste Business S.r.l., operante in qualità di soggetto specializzato ex. art. 107 comma 1 l.f.,

AVVISA

che è avviata la procedura competitiva, aperta a tutti gli interessati, per la vendita dei beni immobili appresi alla procedura in questione, secondo la disciplina e le condizioni previste nel presente avviso. Le aste si svolgeranno con **modalità mista** secondo le disposizioni dell'art. 107 comma 1 l.f. consentendo la presentazione di offerte sia in modalità tradizionale (cartacea), che telematica, per mezzo della piattaforma www.astebusiness.it, ove risultano identificate come segue:

Asta n. 2364 - "Magazzino, porzione di fabbricato e terreni a Tramonti (SA)";

--

Le aste hanno come oggetto la vendita dei seguenti beni immobili.

LOTTO 1 (Beni n. 1, 4, 5, 8, 9, 10, 11 e 12 della perizia di stima)

Tramonti (SA)

Bene n. 1: Proprietà 1/1 di **deposito/magazzino** catastalmente riportato in Piazza Ponte snc nel Comune di Tramonti (SA). In sede di sopralluogo si è constatato che il fabbricato non si affaccia sulla piazza, dove è ubicata la Chiesa. Si accede dalla suddetta piazza attraverso varie scale, poiché il lotto è posto ad una quota più alta. Si tratta di immobile indipendente composto da un piano terra ed un

soppalco al piano primo con corte annessa. Il piano terra è costituito da un ambiente di altezza pari a 2,50 m, a cui si accede tramite una porta esterna, e da un altro ambiente contiguo di altezza pari a 3,70 m, che presenta 2 finestre. Sul primo ambiente suddetto si eleva un soppalco al piano primo di altezza variabile che va da 1,30 m ad una massima altezza di 3,50 m sul lato opposto, dove è situata una piccola finestra. Il deposito confina con unità censite al Foglio 11 Part. 601-501-226-649. Il deposito ha una struttura portante in muratura non intonacata; allo stato attuale il fabbricato versa in precarie condizioni.

Dati catastali:

Foglio 11 - Particella 575 - Piano T-1, categoria catastale C/2, consistenza 86 mq, rendita catastale 159,89 €.

Bene n. 4: Proprietà per 1/6 e enfiteusi per 5/6 di un terreno censito al Catasto terreni Foglio 11 Particella 225 situato nel Comune di Tramonti (SA). Esso risulta un frutteto di superficie pari ad 89 mq.

Dati catastali:

Il terreno è riportato in Catasto Terreni al Foglio 11 Particella 225 nel Comune di Tramonti (SA). Presenta superficie pari ad 89 mq, con qualità Frutteto, reddito dominicale € 0,87 e reddito agrario € 0,92.

Destinazione urbanistica:

Come desunto dall'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Tramonti (SA), il bene in oggetto ricade in zona E1 "Zona Agricola".

Bene n. 5: Proprietà per 1/6 e enfiteusi per 5/6 di un terreno censito al Catasto terreni Foglio 11 Particella 226 situato nel Comune di Tramonti (SA). Esso risulta un bosco ceduo di classe 5 e di superficie pari d 84 mq.

Dati catastali:

Il terreno è riportato in Catasto Terreni al Foglio 11 Particella 226 nel Comune di Tramonti (SA). Presenta superficie pari ad 84 mq, con qualità Bosco Ceduo, reddito dominicale € 0,02 e reddito agrario € 0,01.

Destinazione urbanistica:

Come desunto dall'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comun di Tramonti (SA), il bene in oggetto ricade in zona B1 "Rispetto Ambientale". Di tale zona il P.R.G. prevede la salvaguardia e la riqualificazione funzionale e sociale, nonché impedisce la nuova edificazione privata.

Bene n. 8: Enfiteusi per 1/1 di terreno censito al Catasto terreni Foglio 11 Particella 501 situato nel Comune di Tramonti (SA). Esso risulta un vigneto di superficie pari ad 8 mq.

Dati catastali:

Il terreno in oggetto è censito al Foglio 11 Particella 501 nel Comune di Tramonti (SA). Presenta superficie pari a 8 mq, con qualità VIGNETO, reddito dominicale € 0,13 e

reddito agrario € 0,13.

Destinazione urbanistica:

Come desunto dall'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Tramonti (SA), il bene in oggetto ricade in parte in zona E1 "Zona Agricola" e parte in zona B1 "Rispetto Ambientale".

Bene n. 9: Enfiteusi per 1/1 di terreno un terreno censito al Catasto terreni Foglio 11 Particella 503 situato nel

Comune di Tramonti (SA). Esso risulta un frutteto di superficie pari a 55 mq.

Dati catastali:

Il terreno in oggetto è censito al Foglio 11 Particella 503 nel Comune di Tramonti (SA). Presenta superficie pari a 55 mq, con qualità FRUTTETO, reddito dominicale € 0,54 e reddito agrario € 0,57.

Destinazione urbanistica:

Come desunto dall'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Tramonti (SA), il bene in oggetto ricade in zona E1 "Zona Agricola".

Bene n. 10: Proprietà per 1/6 e Enfiteusi per 5/6 di un terreno censito al Catasto terreni Foglio 11 Particella 598 situato nel Comune di Tramonti (SA). Esso risulta incolto prod. di superficie pari a 72 mq.

Dati catastali:

Il terreno è riportato in Catasto Terreni al Foglio 11 Particella 598 nel Comune di Tramonti (SA). Presenta superficie pari a 72 mq, con qualità Incolto prod, reddito dominicale € 0,01 e reddito agrario € 0,02.

Destinazione urbanistica:

Come desunto dall'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Tramonti (SA), il bene in oggetto ricade in zona E1 "Zona Agricola".

Bene n. 11: Proprietà per 1/6 e Enfiteusi per 5/6 di un terreno censito al Catasto terreni Foglio 11 Particella 600 situato nel Comune di Tramonti (SA). Esso risulta un vigneto di superficie pari a 185 mq.

Dati catastali:

Il terreno è riportato in Catasto Terreni al Foglio 11 Particella 600 nel Comune di Tramonti (SA). Presenta superficie pari a 185 mq, con qualità Vigneto, reddito dominicale € 3,11 e reddito agrario € 2,91.

Destinazione urbanistica:

Come desunto dall'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comun di Tramonti (SA), il bene in oggetto ricade in zona E1 "Zona Agricola".

Bene n. 12: Proprietà per 1/6 e Enfiteusi per 5/6 di un terreno censito al Catasto terreni Foglio 11 Particella 601 situato nel Comune di Tramonti (SA). Esso risulta un vigneto di superficie pari a 255

mq

Dati catastali:

Il terreno è riportato in Catasto Terreni al Foglio 11 Particella 601 nel Comune di Tramonti (SA). Presenta superficie pari a 255 mq, con qualità Vigneto, reddito dominicale € 4,28 e reddito agrario € 4,02.

Destinazione urbanistica:

Come desunto dall'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Tramonti (SA), il bene in oggetto ricade in zona B1 "Rispetto Ambientale.

Il prezzo base d'asta del LOTTO è fissato in € 5.742,00 € (EURO cinquemilasettecentoquarantadue/00), pari al valore di stima (€ 10.206,55) arrotondato per eccesso decurtato del 44% circa, oltre a spese, imposte e tasse.

Il rilancio minimo in sede di gara è stabilito in € 500,00 (EURO cinquecento/00).

LOTTO 2 (Bene n. 2 della perizia di stima)

Tramonti (SA)

Proprietà per 1/6 di porzione rurale di fabbricato promiscuo.

Dati catastali:

L'immobile è censito al Foglio 7 Particella 108 Sub. 1 nel Comune di Tramonti (SA) come Porzione Rurale FP.

Destinazione urbanista: Come desunto dall'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Tramonti (SA), il bene in oggetto ricade in zona E1 "Zona Agricola" sottoposta a vincolo idrogeologico.

Il prezzo base d'asta del LOTTO è fissato in € 23,00 (EURO ventitre/00), pari al valore di stima decurtato del 44% circa, oltre a spese, imposte e tasse.

Il rilancio minimo in sede di gara è stabilito in € 10,00 (EURO dieci/00).

LOTTO 3 (Beni n. 3, 6 e 7 della perizia di stima)

Tramonti (SA) Piazza Ponte snc

Bene n. 3: Proprietà di 1/1 di terreno censito al Catasto terreni Foglio 11 Particella 143 situato nel Comune di Tramonti (SA). Esso risulta un bosco ceduo di superficie pari ad 8063 mq.

Dati catastali:

Il terreno in oggetto è censito al Foglio 11 Particella 143 nel Comune di Tramonti (SA). Presenta superficie pari ad 8063 mq, con qualità BOSCO CEDUO, reddito dominicale € 8,33 e reddito agrario € 2,08.

Destinazione urbanista: Come desunto dall'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato

dal Comune di Tramonti (SA), il bene in oggetto ricade in zona E2 “Zona Boschiva e Pascolo”.

Bene n. 6: Proprietà per 1/1 di un terreno un terreno censito al Catasto terreni Foglio 11 Particella 322 situato nel Comune di Tramonti (SA). Esso risulta un bosco ceduo di superficie pari a 4590 mq

Dati catastali:

Il terreno in oggetto è censito al Foglio 11 Particella 322 nel Comune di Tramonti (SA). Presenta superficie pari a 4590 mq, con qualità BOSCO CEDUO, reddito dominicale € 0,95 e reddito agrario € 0,24.

Destinazione urbanistica:

Come desunto dall'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Tramonti (SA), il bene in oggetto ricade in zona E2 “Zona Boschiva e Pascolo”.

Bene n. 7: Proprietà per 1/1 di terreno censito al Catasto terreni Foglio 11 Particella 444 situato nel Comune di Tramonti (SA). Esso risulta un bosco ceduo di classe 5 e di superficie pari a 4590 mq.

Dati catastali:

Il terreno in oggetto è censito al Foglio 11 Particella 444 nel Comune di Tramonti (SA). Presenta superficie pari a 4590 mq, con qualità BOSCO CEDUO, reddito dominicale € 0,95 e reddito agrario € 0,24.

Destinazione urbanistica:

Come desunto dall'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Tramonti (SA), il bene in oggetto ricade in zona E2 “Zona Boschiva e Pascolo”.

Il prezzo base d'asta del LOTTO è fissato in € 4.843,00 (EURO quattromilaottocentoquarantatre/00), pari al valore di stima (€ 8.276,64) arrotondato per eccesso decurtato del 42% circa, oltre a spese, imposte e tasse.

Il rilancio minimo in sede di gara è stabilito in € 500,00 (EURO cinquecento/00).

Data dell'asta: 10/06/2026 ore 11:30 e seguenti.

Termine presentazione offerte: 08/06/2026 ore 12:00

--

Per dettagli e informazioni relativi ai beni in vendita si rimanda integralmente alla relazione tecnica di stima redatta dal Ing. Arch. Vitantonio POLITO, scaricabile dal sito web.

1. PARTECIPAZIONE ALLA GARA

1.1 La partecipazione alla gara potrà avvenire in una delle seguenti modalità:

- **Telematica per mezzo della piattaforma www.astebusiness.it:** Per partecipare all'asta è necessario registrarsi al portale cliccando l'apposito pulsante “Registrati”, in alto a destra,

inserendo quindi i dati richiesti che variano a seconda della tipologia di utente (privato o azienda). Una volta registrati occorre accedere con le credenziali inserite durante la fase di registrazione e procedere alla formulazione dell'offerta, cliccando sul pulsante "Fai Offerta/Partecipa all'asta" presente nella pagina del lotto e seguendo quindi le istruzioni fornite dalla piattaforma. Al termine della procedura di presentazione dell'offerta, nella pagina del lotto, l'utente vedrà comparire la seguente dicitura "*La tua offerta è stata presentata ed è in corso di validazione. Ti invitiamo ad accedere all'asta una volta iniziata.*" Gli utenti che hanno proceduto correttamente alla presentazione dell'offerta e al versamento della cauzione entro i termini stabiliti saranno abilitati a partecipare all'asta. Questi potranno collegarsi alla piattaforma previo login e al momento dell'inizio dell'asta, partecipare alla gara ed eventualmente rilanciare in caso di eventuali offerte migliorative.

- **Cartacea (tradizionale), in busta chiusa e sigillata e senza segni di riconoscimento**, presso lo studio del curatore Dott.ssa Elena Boselli sito in **Via Carducci 9 - 27029 - Vigevano (PV)** (Tel./fax 0381.645094). All'esterno della busta dovranno essere indicati i riferimenti della procedura fallimentare ed il numero di asta per la quale l'offerta viene presentata; nessun'altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta da parte dell'offerente/presentatore pena la nullità della stessa.

Al momento della presentazione, alla presenza del depositante e a cura del Curatore, ovvero di persona da questi incaricata, verranno annotati le generalità, previa identificazione a mezzo documento di riconoscimento in corso di validità, della persona che provvede materialmente alla presentazione dell'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), l'orario e la data di presentazione dell'offerta, il nome del curatore e la data fissata per la vendita.

È possibile presentare l'offerta anche a mezzo posta raccomandata.

L'offerta dovrà contenere, a pena di inefficacia:

- Il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato dovrà essere indicato il regime patrimoniale e in caso di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare, allegata in copia autentica. Se l'offerente è interdetto e/o inabilitato e/o beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale, previa autorizzazione del Giudice Tutelare che dovrà essere allegata in copia autentica. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri conferiti all'offerente, ovvero procura per partecipare all'asta;

- I dati identificativi del bene relativamente al quale l'offerta è proposta (sono sufficienti il numero della procedura, il tribunale di riferimento, il numero dell'asta e il lotto). Nel caso in cui l'offerente decidesse di partecipare per più lotti, sulla base delle presenti istruzioni, dovrà produrre altrettante offerte, ciascuna delle quali dovrà essere rinchiusa nella rispettiva busta;
- l'indicazione del prezzo offerto che, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, non potrà essere inferiore ai prezzi su indicati;
- assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento 61/2022 Trib. di Pavia" per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione – che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto;
- una fotocopia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente. In caso di persona giuridica dovrà essere allegato certificato del registro imprese aggiornato;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione e di accettare integralmente il contenuto dell'avviso di vendita, della perizia di stima degli immobili oggetto della vendita e dei relativi allegati, nonché di accettare gli immobili, accessori, pertinenze ed impianti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con rinuncia a qualsiasi azione ed eccezione;
- la dichiarazione della residenza dell'offerente, ovvero dell'elezione di domicilio, in uno dei Comuni del circondario della circoscrizione del Tribunale di Pavia, in mancanza le comunicazioni inerenti la vendita saranno fatte presso la cancelleria fallimentare di Pavia;
- l'indicazione dell'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali.

1.2 **Non è possibile presentare offerte per conto di terzi o per persona da nominare.**

1.3 **Le offerte di acquisto presentate sia per mezzo della piattaforma che in modalità tradizionale si intendono irrevocabili come da art 1329 1° comma c.c.**

1.4 Gli offerenti sotto la propria personale responsabilità e consapevoli che in caso di mendaci dichiarazioni incorreranno nelle pene stabilite dal codice penale e dalle leggi speciali in materia, ai sensi degli artt. 19, 46 e 47 del d.p.r. 445/2000; consapevoli delle sanzioni penali previste dall'art. 76 e delle conseguenze previste dall'art. 75 del medesimo d.p.r. per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiarano, ai fini della presentazione dell'offerta, che:

- non sono falliti e non sono soggetti a procedure concorsuali;
- hanno provveduto ad allegare i documenti ove richiesti e previsti dalla normativa (visura o certificato camerale, verbale assemblea dei soci, procura, copia fideiussione);
- sono in possesso dei requisiti di legge per partecipare all'asta.

1.5 Non saranno ammesse offerte pervenute in modalità difformi rispetto a quanto indicato nel presente avviso.

1.6 **Ogni utente, presentando l'offerta, accetta completamente, incondizionatamente ed irrevocabilmente le condizioni contenute nel presente avviso.**

1.7 È onere e responsabilità degli offerenti che desiderano partecipare in modalità telematica, collegarsi alla piattaforma nella data e nell'ora indicate per l'inizio delle operazioni di vendita.

2. VALIDAZIONE DELLE OFFERTE E AVVIO DELL'ASTA COMPETITIVA

2.1 Il giorno **10/06/2025** negli orari indicati, presso lo studio del curatore fallimentare Dott.ssa Elena Boselli sito in **Via Carducci 9 - 27029 - Vigevano (PV)**, si procederà all'apertura e all'esame delle buste pervenute in modalità cartacea.

2.2 Una volta verificato il contenuto e la relativa correttezza, si procederà ad avviare l'asta competitiva con modalità mista, per mezzo della piattaforma www.astebusiness.it, sulla base della miglior offerta pervenuta in modalità cartacea e telematica. Potranno essere presenti quindi sia offerenti in sala, che per via telematica

2.3 Il numero ed il valore delle offerte pervenute saranno visibili soltanto dalla data e dall'ora indicate come "inizio asta".

2.4 L'offerente che ha presentato l'offerta in modalità tradizionale (cartacea) è tenuto a presentarsi nel giorno della vendita sopra indicato. In caso di mancata presenza e se l'offerta è la sola pervenuta, purché valida, i beni verranno comunque aggiudicati all'offerente non presente. In caso di presenza di ulteriori offerte, si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, anche se formulata dall'offerente non presente.

2.5 È onere e responsabilità dell'offerente che ha proceduto alla presentazione dell'offerta in modalità telematica effettuare l'accesso e la connessione alla piattaforma nell'orario indicato quale inizio asta. Aste Business declina ogni responsabilità in merito.

2.6 Nel caso in cui vengano formulate offerte di pari importo (valide), la miglior offerta, utile per identificare il "prezzo attuale" del lotto al momento dell'avvio della gara, sarà quella presentata per prima in ordine di tempo.

2.7 Dal momento dell'avvio dell'asta competitiva, gli offerenti avranno **2 (due) minuti** di tempo al fine di effettuare il proprio eventuale rilancio rispetto alla miglior offerta che verrà indicata a video con la dicitura "prezzo attuale".

2.8 Durante la gara il sistema informerà ogni offerente telematico circa lo stato dell'offerta presentata quindi se il medesimo sta vincendo o perdendo l'asta. Questo avverrà per mezzo di una label posta al di sopra del titolo del lotto, la quale risulterà rossa, nel caso in cui l'offerta presentata sia stata superata da un altro utente partecipante, ovvero verde, nel caso contrario.

2.9 All'interno della pagina del lotto, comunque sempre a seguito dell'avvio della gara, oltre a quanto poc'anzi indicato, la piattaforma d'asta indicherà in chiaro il prezzo attuale, pari alla miglior offerta pervenuta sino a quel momento, ed il numero di offerte presentate. Sarà inoltre visibile lo storico dei rilanci/offerte effettuati dagli utenti partecipanti ove verranno indicati i dettagli delle singole offerte presentate (importo, data, ora) mantenendo riservati i nominativi degli offerenti.

2.10 Nel caso in cui durante la gara l'offerta presentata da parte di un utente partecipante venisse superata, la piattaforma informerà immediatamente il medesimo mediante comunicazione scritta

a mezzo mail affinché quest'ultimo possa valutare di presentare ulteriori offerte in aumento quindi, tenere monitorata costantemente la gara.

- 2.11 Per garantire la massima competitività, le vendite on-line effettuate mediante la piattaforma www.astebusiness.it sono soggette alla regola del “Time Extension”; ciò significa che se uno dei partecipanti effettua un’offerta per il lotto in questione durante la gara, la conclusione dell’asta viene prolungata per ulteriori **2 (due) minuti**, dando così modo agli altri partecipanti di rilanciare. Per tale ragione non è possibile stabilire un orario di chiusura certo dell’asta.

3. CAUZIONE

- 3.1 L’importo della cauzione da corrispondere è pari al **10% del prezzo offerto** (IVA esclusa) e potrà essere versato con una delle seguenti modalità tra loro alternative:

- **Per offerte in modalità cartacea: ASSEGNO CIRCOLARE** intestato “Fallimento 61/2022 - Trib. di Pavia”
- **Per offerte in modalità telematica: BONIFICO BANCARIO** al seguente conto corrente: IBAN IT37J0103063151000061267203 intestato alla società Aste Business Srl - Causale: “Cauzione partecipazione asta n. [] – Lotto []”. Per facilitare l’abilitazione alla gara gli utenti partecipanti dovranno inviare la contabile del versamento immediatamente tramite mail all’indirizzo info@astebusiness.it.

È onere di ogni partecipante procedere al versamento in modo tale da garantire l’accredito delle somme entro e non oltre le ore 09:00 del giorno precedente a quello di inizio dell’asta, al fine di consentire l’abilitazione.

- 3.2 Tale deposito cauzionale sarà:

- a) Versato sul conto corrente della procedura ed imputato a prezzo, in caso di aggiudicazione;
- b) trattenuto e versato alla procedura a titolo di penale risarcitoria, in caso di inadempimenti;
- c) rimborsato agli offerenti non aggiudicatari, detratte le spese bancarie.

4. AGGIUDICAZIONE

- 4.1 L’offerente telematico può verificare istantaneamente se la propria offerta è vincente oppure no, consultando l’indicazione che compare sulla piattaforma www.astebusiness.it.
- 4.2 Al termine dell’asta l’offerente che avrà formulato l’offerta più alta risulterà vincitore dell’asta.
- 4.3 L’aggiudicazione sarà da intendersi definitiva trascorsi **dieci giorni** dalla data dell’esperimento, fatta salva la clausola sospensiva prevista all’Art. 5.4.

5. MODALITÀ, TERMINI DI PAGAMENTO E TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ

- 5.1 **Pagamenti** – Aste Business invierà all’aggiudicatario gli ordini di pagamento contenenti le istruzioni per procedere al corretto saldo del prezzo di aggiudicazione e delle commissioni d’asta. Il prezzo battuto all’asta dovrà essere versato direttamente alla Curatela fallimentare entro **120**

(centoventi) giorni successivi la data dell'esperimento a mezzo bonifico bancario effettuato sul conto corrente della procedura, dedotta la cauzione già versata.

Il mancato versamento del saldo nei termini e modalità indicate, comporta l'integrale perdita della cauzione, come indicato al successivo punto 5.8.

5.2 **COMMISSIONI D'ASTA:**

Oltre al prezzo di aggiudicazione e le imposte e tasse sullo stesso, è a carico dell'acquirente il compenso spettante alla società Aste Business S.r.l. per l'attività svolta che verrà calcolato in misura pari al **4%** sul prezzo di aggiudicazione, oltre IVA.

È prevista una commissione minima a carico dell'aggiudicatario pari ad € 500, oltre IVA, fatta eccezione per il lotto n. 2 per il quale la commissione minima è pari ad € 250 oltre IVA.

È a carico degli aggiudicatari, inoltre, il servizio offerto da Aste Business relativo all'elaborazione del report dei trattamenti fiscali applicabili, quantificati in € 600 (euro seicento/00) per il lotto 1, € 300 (euro trecento/00) per i lotti 2 e 3, oltre IVA di legge. Tali pagamenti dovranno avvenire entro il termine di 15 (quindici) giorni dalla data dell'esperimento, direttamente sul conto corrente della società Aste Business S.r.l. (dati al punto 2 del presente avviso).

5.3 **Stipula dell'atto di vendita** - L'atto di trasferimento di proprietà dei beni aggiudicati avverrà presso un Notaio designato dal curatore ovvero tramite decreto di trasferimento redatto dal Curatore, a seguito del completo saldo del prezzo di aggiudicazione e delle commissioni d'asta come sopra stabilito. Gli oneri fiscali, eventuali spese notarili ed accessorie saranno a completo carico dell'aggiudicatario.

5.4 **Sospensione della vendita:** È salva la facoltà del Curatore di sospendere la vendita ai sensi dell'art. 107, 4° comma l.f. qualora pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione entro il termine di **10 (dieci) giorni** dalla data di aggiudicazione.

Ai sensi dell'art. 108 1° comma l.f., il Giudice Delegato può, fino alla data di perfezionamento della vendita, sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, entro dieci giorni dal deposito in cancelleria della documentazione inerente gli esiti della procedura, impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

5.5 **Condizioni di vendita e garanzie** - La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. In particolare, non viene garantito lo stato d'uso, la funzionalità, né la rispondenza qualitativa e/o quantitativa alle risultanze di inventario e/o perizia. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti (ivi compresi a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivati da

eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti e/o macchinari e/o di attrezzature, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, escludendo la Procedura da qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo. Per tutto quanto qui non previsto o diversamente statuito, si applicano le vigenti norme di legge in materia di vendite concorsuali in quanto applicabili.

- 5.6 **Spese notarili, accessorie e tributi** - Le spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), gli altri oneri e diritti e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a completo carico dell'aggiudicatario, e sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà. Contestualmente al versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare la somma che gli sarà indicata dalla società Aste Business S.r.l. a titolo di fondo spese utile per l'assolvimento delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, sulla base delle tariffe indicate nel file "Tariffe cancellazione pregiudizievoli" scaricabile dalla sezione "Documentazione" della pagina dell'asta o di quella del lotto.

Le tariffe si intendono valide esclusivamente per il servizio di cancellazione e sono soggette ad eventuale conguaglio sulla base delle relative imposte, non calcolabili a priori.

È possibile ricavare un preventivo di spesa indicativo consultando il file "Report-informativo-trattamenti-fiscali" scaricabile dalla pagina dei singoli lotti.

Una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice Delegato ordina, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, con la sola eccezione dei "gravami non cancellabili" eventualmente indicati nella perizia di stima e nell'avviso di vendita.

- 5.7 **Trasferimento della proprietà** - La proprietà, il possesso e il godimento del bene, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto, per quanto compatibile con la normativa vigente, saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dall'atto notarile, che verrà stipulato a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Curatore.
- 5.8 **Inadempimento dell'aggiudicatario** - Nel caso di mancato pagamento del prezzo di aggiudicazione e/o delle commissioni d'asta nei termini stabiliti per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si potrà intendere decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la Procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

6. PUBBLICITÀ

- 6.1 Per ogni ulteriore informazione riguardante la procedura competitiva e le modalità di partecipazione alla stessa, nonché per fissare un sopralluogo sul posto, si invitano gli interessati a contattare la società Aste Business S.r.l., ai seguenti recapiti +39 327 1846851/+39 342 0591175, info@astebusiness.it.
- 6.2 Il presente annuncio non costituisce ad alcun effetto proposta contrattuale, né offerta al pubblico ex art. 1336 c.c., né sollecitazione all'investimento ai sensi dell'art. 94 D.Lgs. 58/98.
- 6.3 Il trattamento dei dati, inviati dai soggetti interessati, si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.Lgs. n. 196/2003.
- 6.4 Al fine di rendere pubblica la procedura competitiva e rendere massima la partecipazione il presente avviso viene pubblicato 45 giorni precedenti l'avvio della gara sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti autorizzati ex art. 490 comma 2 c.p.c. La società Aste Business provvederà inoltre ad effettuare attività di marketing attraverso strumenti e portali digitali.
- 6.5 **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.**

Allegati:

1. *Perizia di stima.*
2. *Tabella servizio di cancellazione formalità pregiudizievoli.*

Pavia, 13/03/2026

IL CURATORE
Dott.ssa Elena Boselli

ASTE BUSINESS SRL
 **AsteBusiness s.r.l.**
Via G. Mazzini, 65 - 45020 CASTELGUGLIELMO (RO)
Tel. 347 8389808 - Fax 0425 707461
Mail: info@astebusiness.it