



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Seconda Sezione Civile – Crisi d'Impresa

* * * * *

Liquidazione Giudiziale 4 Green Energy Srl

R.G. 551/2024

GIUDICE DELEGATO: Dott. Luca Giani

CURATORE: Dott.ssa Alessia Tota

* * * * *

AVVISO DI VENDITA (beni mobili+immobili)

SIVAG S.p.A., Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Milano, (d'ora in avanti denominata SIVAG, sede in Segrate -MI-, Via Milano 10, Tel. 02.58011847, E-mail: fallimenti-immobili@sivag.com), ausiliaria alla vendita della presente Procedura concorsuale,

AVVISA

che il Giudice Delegato, Dott. Luca Giani, ha autorizzato con provvedimento del 20.12.2025, l'esecuzione dell'esperimento con modalità d'asta asincrona per la vendita telematica, che si terrà presso SIVAG, Via Milano 10, Segrate (MI), del lotto "a corpo" composto da beni mobili (di pertinenza della Procedura e del Leasing che, per accordi intra-procedurali ha messo a disposizione anche i suoi beni) ed immobili (di pertinenza esclusiva della Procedura), come meglio descritto nella tabella in calce al presente documento.

N° esperimento: 3°

Data asta / Base asta(*) / Descrizione / Percentuale cauzione / Rilancio minimo:

(vedere tabella riportata in calce al presente documento)

(*) ATTENZIONE: viene considerata la possibilità di offerta al 75% del valore di base d'asta, in applicazione dell'art.216 co.7 CCII.

Condizioni della vendita: la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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 (anche temporale, es. diritti superficiali) 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. 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, 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.



ATTENZIONE:

-al fine di realizzare il proprio progetto imprenditoriale:

- con atto in data 21 luglio 2017 è stato costituito, a favore di 4 Green Energy, il diritto di superficie della durata di 99 anni sull'appezzamento di terreno di proprietà della Magnifica Comunità di Cadore, sito in Auronzo di Cadore – località Cimagogna, censito nel Catasto dei Terreni al foglio 120, mappale 221; il prezzo convenuto è pari ad euro 453.172,50, oltre Iva, da corrispondersi in 99 canoni annuali anticipati pari ad euro 4.577,50, oltre Iva 22%, scadenti il giorno 1 del mese di luglio di ogni anno;
- con atto in data 4 dicembre 2017 è stato costituito, a favore di 4 Green Energy, il diritto di superficie della durata di 99 anni sui seguenti appezzamenti di terreno di proprietà della Magnifica Comunità di Cadore, siti in Auronzo di Cadore – località Cimagogna, censiti nel Catasto dei Terreni al foglio 120, mappali 218-233-249-250-261-262; il prezzo convenuto è pari ad euro 1.141.222,50, oltre Iva, da corrispondersi in 99 canoni annuali anticipati pari ad euro 11.527,50, oltre Iva 22%, scadenti il giorno 1 del mese di dicembre di ogni anno.

-si precisa che, dalla data dell'atto notarile di trasferimento, tutte le ulteriori rate successive, già previste nei contratti di concessione del diritto di superficie stipulati in data 21 luglio 2017 e 4 dicembre 2017, saranno ad esclusivo carico della parte aggiudicataria e da versarsi a favore della Magnifica Comunità di Cadore, senza che quest'ultima possa eccepire alcunché alla Procedura. La parte aggiudicataria manleverà inoltre la Procedura da ogni responsabilità in ordine al predetto onere.

L'aggiudicatario, per il perfezionamento dell'aggiudicazione, sarà tenuto a sottoscrivere un atto ricognitivo con cui dichiara di conoscere ed accettare quanto sopra.

NOTA:

gli interessati, per una migliore valutazione, nel corso della vendita e prima di procedere al deposito dell'offerta, potranno avere accesso agli atti costitutivi del diritto di superficie compilando, sottoscrivendo ed inviando a SIVAG (a mezzo PEC all'indirizzo fallimenti-immobili@sivag.legalmail.it) un apposito accordo di riservatezza che sarà pubblicato come allegato nella documentazione della vendita

Descrizione dei beni: i beni sono meglio descritti nella documentazione di analisi e di stima pubblicata in allegato, che deve essere consultata dall'offerente in tutte le sue parti, ai quali documenti tutti si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne le caratteristiche interne ed esterne, l'esatta ubicazione e l'individuazione catastale, i titoli di provenienza, la conformità urbanistica e catastale, lo stato di possesso (*ivi comprese eventuali scadenze diritti superficiali*) nonché la presenza di difformità e l'esistenza di oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

La descrizione degli immobili riportata nella tabella in calce è valida salvo errori ed omissioni di trascrizione dei dati catastali. Ai fini della vendita e notarili in particolare, valgono **SEMPRE ed IN QUALSIASI CASO** gli estremi catastali e le descrizioni dei beni riportati nelle varie parti della perizia allegata, cui si fa ovviamente riferimento e rimando.

L'eventuale sgombero e conferimento in discarica di beni mobili/masserizie residui presenti all'interno dell'immobile oggetto della vendita saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Versamento cauzione: la cauzione versata dovrà essere sempre calcolata *-nella percentuale del 10% indicata-* sul prezzo offerto.

Sono esclusi dal calcolo cauzionale i diritti d'asta e/o eventuale tassazione.

Esempio con cauzione al 10% del prezzo offerto:

-prezzo minimo offerto € 246.299,92

cauzione € 24.630,00



La cauzione potrà essere versata **ESCLUSIVAMENTE** a mezzo **bonifico bancario** (*su c/c dedicato, sotto indicato*).

Per il versamento a mezzo bonifico bancario la causale da utilizzare sarà:
data asta + nome di fantasia (NIENTE ALTRO)

Il bonifico cauzionale deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione sul conto sotto indicato e la conseguente generazione della nota contabile bancaria.

Il tutto prima del termine ultimo per la presentazione dell'offerta.

La copia della contabile del versamento cauzione a mezzo bonifico bancario deve essere **SEMPRE** allegata all'offerta irrevocabile depositata sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Il mancato accredito in tempo utile del bonifico cauzionale sul conto corrente sotto indicato è causa di nullità dell'offerta irrevocabile con conseguente inammissibilità all'asta.

NOTA BENE: NON saranno accettate cauzioni versate con diverse modalità (es. *contanti o carta di credito*).

Riferimenti per versamento cauzione/saldo:

IBAN: IT78D0103020602000001439292

Istituto di credito: B.ca Monte dei Paschi di Siena, Ag. Segrate

Intestazione esatta c/c: SIVAG S.P.A. ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DEL TRIBUNALE DI MILANO

Reso cauzione: chi abbia depositato cauzione a mezzo bonifico bancario riceverà il reso della stessa **ESCLUSIVAMENTE A MEZZO BONIFICO BANCARIO**, previo invio mail di copia del bonifico cauzionale riportante **TUTTE** le seguenti coordinate:

- a. *denominazione istituto di credito*
- b. *filiale*
- c. *intestazione completa del c/c*
- d. *IBAN*

ATTENZIONE:

- I) il c/c indicato per la restituzione **DEVE** ovviamente corrispondere a quello utilizzato per il versamento
- II) non sarà ritenuta sufficiente la semplice indicazione *-in fase di presentazione dell'offerta telematica-* del solo IBAN per la restituzione della cauzione

In mancanza dell'invio di richiesta reso nei termini e con le modalità sopra richieste, la Procedura e SIVAG non saranno responsabili di eventuali ritardi nella restituzione della cauzione.

Ricevuta la richiesta nei termini e con le modalità sopra indicate, la restituzione del deposito cauzionale avverrà entro 5 gg. lav.

Tutte le richieste di reso cauzione dovranno essere indirizzate quanto prima a mezzo mail su entrambi gli indirizzi sotto riportati:

artemisio@sivag.com / fallimenti-immobili@sivag.com

Diritti d'asta: (*vedere tabella sotto riportata*); i diritti d'asta, interamente a carico dell'aggiudicatario, saranno calcolati, come da esempio, con applicazione delle percentuali sotto riportate per scaglioni sul valore di aggiudicazione finale di ciascun lotto, oltre IVA di legge in vigore al momento dell'aggiudicazione.



valori base d'asta da €	a €	% diritti +IVA
0	20.000,00	10,12%
20.000,01	50.000,00	8,86%
50.000,01	100.000,00	7,59%
100.000,01	150.000,00	6,33%
150.000,01	300.000,00	5,06%
300.000,01	500.000,00	3,39%
500.000,01	750.000,00	2,59%
750.000,01	1.000.000,00	2,28%
1.000.000,01	1.500.000,00	1,96%
1.500.000,01	2.000.000,00	1,61%
2.000.000,01	3.000.000,00	1,32%

(*): valore minimo fatturabile € 450+IVA

ATTENZIONE: Il calcolo NON è assimilabile ad una tabella "a scaglioni" IRPEF.

Esempio NON basato sui valori di questa specifica vendita. :

immobile con base d'asta € 89.000 ed aggiudicazione ad € 135.000

-da zero a 100.000 euro diritti d'asta 7,59% pari ad € 7.590

-da 100.000,01 euro a 135.000 euro diritti d'asta 6,33% pari ad € 2.215,50

Totale diritti d'asta pari ad € 9.805,50

Termine di presentazione offerte / versamento cauzione: il termine **INDEROGABILE** entro cui deve essere presentata offerta ed accreditata la relativa cauzione è fissato alle ore 13.00 del giorno lavorativo antecedente alla vendita (o entro le ore 13,00 del venerdì precedente, qualora la gara si tenga nella giornata di lunedì, o entro le ore 13,00 del giorno lavorativo antecedente, qualora il termine d'offerta scada in giorno festivo).

Termine di pagamento del saldo e dei diritti d'asta:

La vendita è soggetta alle disposizioni contenute nel D.M.32/2015 e nell'art. 216 CCII, che la Procedura ha facoltà di adottare.

L'aggiudicatario, dalla comunicazione definitiva di aggiudicazione da parte di SIVAG, secondo i termini di cui agli articoli di legge sopra indicati, potrà saldare, dalla comunicazione di aggiudicazione, entro e non oltre 120 gg.

Entro questi termini dovrà procedere al versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, oltre a quanto sotto riportato ("Altri oneri a carico dell'acquirente"), detratto ovviamente l'ammontare della cauzione.

NOTE:

- a)** secondo quanto previsto dalla Circolare della Sezione Fallimentare del Tribunale di Milano (24.03.2021, pag.1, par.6), l'aggiudicatario, fino a 10 giorni prima della scadenza del termine massimo di cui sopra, avrà facoltà, di prorogare il termine del pagamento di 60 o 120gg., previo versamento di un'ulteriore cauzione pari al 10% del prezzo di aggiudicazione. Questo importo dovrà essere versato sempre ed **ESCLUSIVAMENTE** sul c/c di SIVAG sopra indicato per il versamento di cauzione e saldo.

L'aggiudicatario si obbligherà contestualmente a pagare sul prezzo residuo gli interessi maturandi al tasso legale maggiorato del 2% (*duepercento*), il tutto con comunicazione inviata a mezzo PEC a SIVAG (fallimenti-immobili@sivag.legalmail.it) nei termini sopra indicati.

In caso di mancato saldo al termine della proroga si applicherà, anche per la seconda cauzione, l'art.587 C.P.C., con la confisca di entrambi i pagamenti.

- b)** non si applica alcuna sospensiva feriale per i termini di pagamento
- c)** gli importi a saldo dovranno risultare accreditati sul conto corrente indicato entro e non oltre la data indicata come termine, anche qualora detto termine dovesse coincidere con la giornata di sabato o di domenica, pena la decadenza dell'aggiudicazione



“Indicazioni di massima” sul regime fiscale della vendita (*)

BENI MOBILI

per tutti i soggetti: IVA 22%

IMMOBILI

FABBRICATI

Fabbricati strumentali:

IVA esente (*qualunque sia il soggetto acquirente*)

Imposte ipotecaria e catastale 3+1%

Imposta di registro in misura fissa, tassa archivio proporzionale

TERRENI

n.b.: per i terreni TUTTI (agricoli, NON agricoli, NON edificabili, edificabili) il regime fiscale applicabile sarà legato al certificato di destinazione urbanistica (CDU)

Terreni agricoli:

fuori campo IVA (*qualunque sia il soggetto acquirente*)

imposta di registro 15%, imposte ipotecaria e catastale in misura fissa, tassa archivio proporzionale

Terreni NON agricoli e NON edificabili:

fuori campo IVA (*qualunque sia il soggetto acquirente*)

imposta di registro 9%, imposte ipotecaria e catastale in misura fissa, tassa archivio proporzionale

Terreni edificabili:

IVA 22% su imponibile (*qualunque sia il soggetto acquirente*).

imposte ipotecaria, catastale e di registro in misura fissa, tassa archivio proporzionale

(*): *fatte salve le necessarie verifiche da parte del Notaio rogante*

Altri oneri a carico dell'acquirente:

- tassazione di legge (*imposte/IVA*) come indicato nel capitolo sopra riportato
- diritti d'asta + IVA di competenza SIVAG (*sopra indicati*)
- costo eventuale atto di mutuo

INFORMAZIONI: in caso di aggiudicazione, il trasferimento della proprietà avverrà esclusivamente con atto notarile. La scelta del notaio, su piazza di Milano, è sempre prerogativa della Procedura. La data dell'atto verrà concordata a seguito del versamento del saldo prezzo e della relativa tassazione di legge ed, in base alle disponibilità del Notaio e del Curatore, sarà poi comunicata all'aggiudicatario dallo studio notarile incaricato.

In caso di acquisto con mutuo bancario il notaio che redigerà l'atto di trasferimento della proprietà dalla Procedura all'aggiudicatario, avrà automaticamente anche l'incarico di redigere l'atto di mutuo per conto dell'istituto di credito mutuante.

Sempre in caso di mutuo il saldo ed il rogito dovranno necessariamente coincidere (*“contestualità degli atti”*); si prega quindi segnalare, **entro e non oltre 15gg. dalla comunicazione di aggiudicazione**, l'intenzione di procedere a saldo con mutuo in quanto lo studio notarile e l'Istituto di credito dovranno essere messi in contatto per definire quanto da inserire nell'atto di mutuo.

Saranno a carico della Procedura le spese condominiali dalla data di apertura della Liquidazione Giudiziale e fino al rogito, gli oneri notarili, le spese di trascrizione, volturazione e cancellazione delle ipoteche e/o di ogni altro gravame o formalità pregiudizievole.

A tale riguardo, il Curatore provvederà a richiedere al Giudice Delegato l'emissione dell'ordine di cancellazione.



La vendita è soggetta alle disposizioni contenute nel D.M.32/2015 e nell'art. 216 CCII, che la Procedura ha facoltà di adottare, e prevede, in particolare, le seguenti condizioni:

- *gli immobili sono venduti come "visti e piaciuti", nello stato di fatto e di diritto in cui versano, con tutti i relativi oneri, diritti ed obblighi di legge;*
- *la vendita non è soggetta alle norme concernenti le garanzie per vizi di fabbricazione o mancanza di qualità, ragione per cui l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o la difformità degli immobili venduti, non daranno luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.*

Tipologia della vendita: l'esperimento d'asta in modalità "asincrona" prevede la presentazione delle offerte ESCLUSIVAMENTE con modalità telematica (*mediante compilazione sul Portale delle Vendite Pubbliche dell'apposito "format" e dell'invio dell'offerta irrevocabile generata via PEC + firma digitale di 2° livello all'indirizzo del Ministero deputato a riceverla; per la firma digitale NON è utilizzabile lo SPID*).

Presentazione offerte telematiche

Per le modalità di presentazione dell'offerta telematica, SIVAG si avvale della piattaforma ZUCCHETTI/FALLCO con accesso sul portale di primo livello <https://fallcoaste.it>, e accesso e dominio sul portale di 2° livello <https://sivag.fallcoaste.it>

Il deposito e la trasmissione telematica dell'offerta avvengono come segue:

- L'offerta telematica deve pervenire entro le ore 13.00 del giorno precedente vendita (*o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì*);
- L'offerta telematica si presenta all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, dopo essere stati reindirizzati, dal Portale Vendite Pubbliche, per ogni singolo lotto, sul portale del gestore della vendita telematica (*attualmente <https://sivag.fallcoaste.it>*); dovranno essere compilati i campi obbligatori richiesti, ed allegata la documentazione richiesta, compresi i dati identificativi del bonifico bancario (*completa di CRO/TRN*) relativo al versamento della cauzione nella percentuale indicata nella tabella in coda al presente avviso;
- L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna della PEC inviata al Ministero;
- Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascun lotto l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima offerta è quella giunta, secondo la ricevuta di avvenuta consegna della PEC inviata al Ministero, in data ed orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore;
- Per partecipare alle aste telematiche, i presentatori dell'offerta con modalità telematica devono essere in possesso di una casella PEC + firma digitale di 2° livello (*NON è utilizzabile lo SPID*) ai sensi dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e devono, dopo l'accesso sul portale del gestore della vendita telematica, procedere come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul portale stesso;
- Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire nell'offerta l'IBAN completo di intestazione del c/c per la restituzione della cauzione versata in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile;
- Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente dedicato (*e sopra indicato da SIVAG*), con la seguente causale: nome di fantasia, data asta.
- Il versamento della cauzione deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione sul conto corrente e la generazione della nota contabile bancaria, quindi prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte;
- La copia della contabile del versamento della cauzione deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.
- Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell'offerta con conseguente inammissibilità all'asta;



- Il presentatore dell'offerta, prima di concludere le operazioni, deve confermare l'offerta che genererà l'hash (i.e. *stringa alfanumerica*) per effettuare il pagamento del bollo digitale (*sempre da 16 euro*) e quindi firmare digitalmente l'offerta per la trasmissione della stessa, a mezzo PEC, completa e criptata al Ministero della Giustizia;
- Il contenuto della offerta telematica deve essere conforme alle specifiche di cui all'art.12 D.M. 32/2015;
- Una volta trasmessa la busta digitale, l'offerta non sarà più modificabile o cancellabile, e le informazioni e i documenti ivi inseriti saranno acquisiti definitivamente e conservati sul portale nel rispetto della privacy;
- In definitiva, le offerte telematiche di acquisto dovranno essere presentate con collegamento telematico sul Portale delle Vendite Pubbliche, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche-PVP del Ministero della Giustizia.

Vedasi:

-*tutorial iscrizione sul PVP:* <https://www.youtube.com/watch?v=4JICH51zPFY>

-*manuale istruzioni deposito offerte sul PVP:*

https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_Offerta_Telematica_vp1.1.pdf

ATTENZIONE: SIVAG, pur garantendo sempre la massima collaborazione con gli offerenti, non gestisce assolutamente il flusso dei dati proveniente dal Portale Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

I flussi contenenti dati ed offerte degli iscritti sul Portale Vendite Pubbliche vengono trasmessi dal Ministero al sito del gestore della vendita (<https://fallcoaste.it> e di conseguenza sul portale di 2° livello <https://sivag.fallcoaste.it>) dai 120 ai 180 minuti prima dell'inizio dell'asta, a termine iscrizioni ormai chiuso.

SIVAG non può quindi ritenersi responsabile del mancato trasferimento degli stessi sul portale di vendita (*portale di 2° livello - <https://sivag.fallcoaste.it>*) e della conseguente mancata partecipazione di un offerente.

Ovviamente le cauzioni versate dagli "*offerenti non ammessi dal portale*", così come quelle dei partecipanti non aggiudicatari, saranno interamente rese entro 5 gg. lav. dal termine dell'asta.

Gli interessati, nel corso della presentazione dell'offerta, per qualsiasi informazione/segnalazione potranno chiamare il call center del Ministero della Giustizia al numero 800236160 (*dal lunedì al venerdì dalle ore 08,00 alle ore 18,00*).

In alternativa ci si può collegare alla pagina principale del sito PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e selezionare dal menù la voce "Assistenza" (*per procedere poi all'invio di richieste è necessario avere a disposizione o SPID, oppure CIE, oppure CNS*).

Presentazione offerta irrevocabile "per persona da nominare"

È prevista la possibilità di presentazione offerta irrevocabile da parte di un procuratore legale "*per persona da nominare*".

Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare (a mezzo PEC a SIVAG - fallimenti-immobili@sivag.legalmail.it) nei tre giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha presentato offerta irrevocabile, depositando il mandato e trasmettendo i documenti d'identità dell'aggiudicatario per cui ha presentato offerta (*persona fisica: C.I.+C.FISC. fronte/retro; soggetto IVA: C.I.+C.FISC. fronte/retro legale rappresentante, visura camerale*).

In mancanza di detta comunicazione completa della documentazione necessaria, l'aggiudicazione diviene definitiva in capo del procuratore (art.583 C.P.C.)

Presentazione offerta con procura notarile speciale

È prevista la possibilità di presentazione offerta esclusivamente da parte di un procuratore legale (*avvocato*) "*in nome e per conto di*" dotato di procura notarile speciale (*non generale*) che riporti l'autorizzazione a partecipare alla vendita per conto del soggetto interessato, sia esso persona fisica o giuridica (*ai sensi del combinato disposto artt.571 e 579 C.P.C.*).

Andranno allegati documenti (C.I.+C.Fisc.) sia del procuratore/presentatore, sia dell'offerente.



Presentazione offerta società di leasing

E' prevista per una società di leasing la possibilità di presentazione offerta

Quindi in caso di contratto leasing il partecipante potrà essere:

- 1) il locatario dotato di procura notarile speciale (*non generale*) da parte del leasing
- 2) un legale incaricato dal leasing dotato di procura notarile speciale (*non generale*)
- 3) direttamente un funzionario del leasing stesso, sempre dotato di procura notarile speciale (*non generale*)

NOTA BENE: l'offerta depositata si riterrà a tutti gli effetti "irrevocabile".

Con la presentazione della stessa, gli offerenti dichiarano implicitamente di aver letto, compreso ed approvato sia il presente bando che la documentazione descrittiva di analisi e di stima pubblicata in allegato e che deve essere consultata dall'offerente in tutte le sue parti, ed ai quali documenti tutti si fa espresso rinvio, anche per ciò che concerne le caratteristiche interne ed esterne, l'esatta ubicazione, l'individuazione catastale, i titoli di provenienza, la conformità urbanistica e catastale, lo stato di possesso nonché per la presenza di difformità e l'esistenza di oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Gli offerenti dichiarano altresì di accettare le condizioni di cui al presente bando.

Chi presenterà offerta telematica potrà partecipare alla vendita **ESCLUSIVAMENTE** da remoto (*casa/ufficio*).

Rammentiamo che in ogni caso non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta. Quindi in caso di aggiudicazione l'offerente, poi aggiudicatario diverrà proprietario e rogitante all'atto di trasferimento redatto dal Notaio incaricato dalla Procedura.

Svolgimento della gara in modalità asincrona

SIVAG riceve i flussi telematici delle offerte *-che il Portale Vendite Pubbliche avrà valutato come "trasmissibili" al sito del commissionario-* circa 120/180 minuti prima dell'inizio previsto per la vendita. Successivamente si provvede alla verifica sull'ammissibilità di tutti gli offerenti.

Le cause di esclusione delle offerte sono quelle indicate dall'art. 571 C.P.C., nonché quelle individuate dalla prassi giudiziaria, a titolo esemplificativo, ma non esaustivo:

- *offerta presentata dal debitore;*
- *mancanza o indeterminatezza degli elementi essenziali dell'offerta (art. 12 D.M. 32/2015);*
- *offerta presentata oltre il termine;*
- *offerta inferiore al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita;*
- *mancato o insufficiente versamento della cauzione;*
- *cauzione versata con modalità differenti da quelle ammesse.*
- *cauzione pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione dell'offerta*

Gli offerenti, con offerta ammessa, vengono quindi autorizzati alla gara sul portale ZUCCHETTI/FALLCO. Trattandosi di offerta irrevocabile, la mancata presenza "ONLINE" non comporterà l'esclusione dalla gara, ma, l'offerente verrà comunque abilitato. Gli offerenti, con offerta non ammessa, non vengono autorizzati alla gara sul portale ZUCCHETTI/FALLCO, del che viene inserita apposita motivazione nel campo dedicato.

Parimenti, agli offerenti telematici, circa 30 minuti prima dell'inizio dell'asta, ZUCCHETTI/FALLCO invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente in fase di offerta l'invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali.

All'orario indicato come inizio asta, dopo quindi che SIVAG ha ricevuto e verificato i flussi telematici dal portale <https://www.fallcoaste.it/>, ed ha autorizzato le offerte valide, iniziano le operazioni di vendita.

La durata dell'asta sarà di 2 ore, salvo rilanci (*)



(*) ATTENZIONE:

prolungamento asta 1 minuto: nel caso di rilanci pervenuti a partire dagli ultimi 60 secondi previsti, il termine dell'asta stessa sarà prorogato, aggiungendo sempre 60 secondi al termine precedente della vendita. Questo si verificherà successivamente di volta in volta ad ogni rilancio pervenuto fino ad aggiudicazione finale.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta ricevuta. Se, tra i partecipanti, nessuno propone un rilancio, il bene verrà aggiudicato all'offerente che ha presentato l'offerta più alta; se tutte o più offerte risultano di eguale importo, il bene verrà aggiudicato a favore di chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta in base alle risultanze telematiche acquisite.

Il valore dei rilanci non potrà essere inferiore a quelli indicati nell'avviso di vendita.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di sessanta secondi.

Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Il soggetto che si renderà aggiudicatario riceverà da SIVAG (a mezzo mail/PEC all'indirizzo indicato nell'offerta) comunicazione di aggiudicazione contenente importi a saldo, termini e modalità di pagamento e richieste documentazione integrativa ai fini del rogito che chiuderà il trasferimento dell'immobile. Tale comunicazione integrerà e -in caso di indicazioni contrastanti- sostituirà il contenuto della comunicazione mail che il portale di vendita -Zucchetti/Fallco- invia in automatico all'aggiudicatario a chiusura dell'asta.

In ogni caso al termine della vendita l'aggiudicazione sarà definitiva.

Per tutto quanto non specificato si rinvia alle modalità tecniche stabilite dal proprietario del portale di primo livello ZUCCHETTI/FALLCOASTE.

Modalità richiesta visione: le visioni possono essere richieste:

- via PVP, cliccando sul pulsante "*Prenota visita*" per essere poi reindirizzato sul Portale Ministeriale
- direttamente via mail all'indirizzo di posta elettronica SIVAG preposto (fallimenti-immobili@sivag.com).

Per ulteriori informazioni e/o richiesta visione immobili rivolgersi in orario d'ufficio (*lun.-ven. dalle 09,00 alle 13,00 e dalle 14,00 alle 18,00*) a:

SIVAG

Ufficio Vendite Fallimentari

Tel. 02.58011847

E-mail: fallimenti-immobili@sivag.com

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge ed in particolare per quanto non espressamente indicato in precedenza si evidenzia tra l'altro, che :

"...in caso di inadempimento del pagamento del prezzo, il Giudice Delegato dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario ed ordinerà l'incameramento della cauzione (anche di quella eventualmente versata per la richiesta proroga); l'aggiudicatario inadempiente dovrà poi corrispondere (oltre alla cauzione già confiscata) l'eventuale differenza tra il prezzo della nuova aggiudicazione ed il prezzo dell'incanto precedente (art. 587 C.P.C. - inadempienza dell'aggiudicatario).

La Procedura infine si riserva di procedere civilmente e penalmente ove previsto (art. 353 C.P. – turbata libertà degli incanti)

Data/ora Inizio-Fine Asta	Lotto	Descrizione	Base Asta	Offerta Minima	% cauzione (SU PREZZO OFFERTO)	Rilancio minimo
30.09.2026 h.15-17	1	Auronzo di Cadore (BL) Loc.Cima Gogna Lotto "a corpo" composto da immobili + beni mobili Immobili: fg.120, mapp.349, sub. 1, PT, cat. D1, r.c. € 61,20 fg.120, mapp.349, sub. 2, PT, cat. D1, r.c. € 10,20 fg.120, mapp.349, sub. 3/4, PT, cat.F3 superf. compless. 331,06mq fg.120, mapp. 352, sub 1, PT Cat.D1, r.c. € 61,20 fg.120, mapp. 352, sub 2, PT Cat.D1, r.c. € 10,20 fg.120, mapp. 352, sub 3, PT., cat. F3 fg.120, mapp. 352, sub 4, PT., cat. F3 superf. compless. 815,81mq (immobile occupato con titolo transitorio fino al 30.04.2026) Beni mobili (Procedura): Impianti sperimentali (start-up innovativa): -due linee (gassificatori + motori cogenerativi + unità di raffreddamento + unità di depurazione) di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile costituita da syngas -impianto per la produzione di cippato essiccato, costituito da un essiccatoio e dal sistema di movimentazione automatizzato del cippato (il tutto come meglio descritto nella perizia depositata dell' Ing Fabio Sommacal del 20.07.2025 e successiva integrazione) Beni mobili (Leasing): -impianto essiccazione a tappeto Scolari -linea tappeti trasporto cippato Holzmatic Engineering (il tutto come meglio descritto nella perizia redatta dalla società "Centro Perizie/Melocchi Davide" ricevuta dal Leasing)	232.200,68	185.760,54		
			54.949,22	43.959,38	10%	5.000,00
			41.250,00	33.000,00		
		TOTALI	328.399,90	246.299,92		



NOTA IMPORTANTE:

ai fini del calcolo degli oneri fiscali, si precisa che il valore percentuale riferito ai beni della Procedura (*immobili + beni mobili*) è pari all'87,45%; il restante valore pari al 12,55% è riferito al lotto dei beni mobili di proprietà del Leasing.

Dette percentuali verranno quindi applicate nella stessa misura proporzionale, rispetto al valore ultimo di aggiudicazione (es.: *aggiudicazione ad € 1.000.000: valore beni della Procedura € 874.500, valore beni mobili Leasing € 125.500*)