



TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE FALLIMENTARE

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI A OFFERTE
MIGLIORATIVE**

Nella procedura fallimentare

R.G. N. 117/2014

Giudice Delegato: Dott. Francesco Rocca

Il curatore fallimentare Dott. Filippo Bavagnoli

con studio professionale in Pavia, via Roma n. 10 (tel. 0382.304873, e.mail studio@bavagnoli.it) è stato delegato alle operazioni di vendita del compendio immobiliare del fallimento come appresso descritto.

* * * * *

LOTTO 2

Descrizioni degli immobili e identificativi catastali

In Comune di Dorno (PV), Via Vittorio Veneto n. 66, piena proprietà **della quota di 2/4** delle seguenti unità immobiliari:

A)Abitazione costituita da due piani fuori terra (piano rialzato e primo), con sottostante cantina e ripostiglio al piano interrato a cui si accede da scala interna. Al piano rialzato sono ubicati soggiorno e la cucina, al piano primo due camere da letto e bagno. Superficie commerciale 84,31 mq.

Identificata al N.C.E.U del Comune di Dorno: Foglio 19, Mappale 2014, piano S1-T-1, Cat. A/3, Cl. 2, Consistenza 6 Vani, R.C. euro 226,21

B)Unità immobiliare costituita da due locali al piano terreno e due locali al primo piano. Superficie commerciale 61,60 mq.

Identificata al N.C.E.U del Comune di Dorno: Foglio 19, Mappale 2015, piano T-1, Cat. A/4, Cl. 1, Consistenza 4,5 Vani, R.C. euro 99,93

C)Unità immobiliare con un locale al piano terra e un locale con bagno piccolo al primo piano con scala di accesso interna. Superficie commerciale 35,40 mq.

Identificata al N.C.E.U del Comune di Dorno: Foglio 19, Mappale 2016, piano T-1, Cat. A/4, Cl. 2, Consistenza 3,5 Vani, R.C. euro 92,19

D)Unità immobiliare costituita da soggiorno e cucina al piano terra, due locali con bagno al primo piano con scala di accesso interna. Superficie commerciale 47,00 mq.
Identificata al N.C.E.U del Comune di Dorno: Foglio 19, Mappale 2017, piano T-1, Cat. A/3, Cl. 1, Consistenza 5 Vani, R.C. euro 160,10

E)Unità immobiliare costituita da soggiorno e cucina piano terra, un locale e bagno al primo piano con scala interna. Superficie commerciale 41,40 mq.
Identificata al N.C.E.U del Comune di Dorno: Foglio 19, Mappale 2018, piano T-1, Cat. A/3, Cl. 1, Consistenza 5 Vani, R.C. euro 160,10

F)Unità immobiliare costituita da soggiorno e cucina al piano terra, due locali con bagno al primo piano con scala interna. Superficie commerciale 53,88 mq.
Identificata al N.C.E.U del Comune di Dorno: Foglio 19, Mappale 2019, piano T-1, Cat. A/3, Cl. 2, Consistenza 5,5 Vani, R.C. euro 207,36

G)Edificio rurale costituito da ripostiglio (pian terreno) e cassero-legnaia sovrastante. Superficie commerciale 9,00 mq.
Identificato al N.C.E.U del Comune di Dorno: Foglio 19, Mappale 2020, piano T-1, Cat. C/2, Cl. 1, Consistenza 16 mq, R.C. euro 13,22

H)Edificio rurale costituito da ripostiglio (pian terreno) e cassero-legnaia sovrastante. Superficie commerciale 8,30 mq.
Identificato al N.C.E.U del Comune di Dorno: Foglio 19, Mappale 2021, piano T-1, Cat. C/2, Cl. 1, Consistenza 15 mq, R.C. euro 12,39

I)Edificio rurale costituito da ripostiglio (pian terreno) e cassero-legnaia sovrastante. Superficie commerciale 8,70 mq.
Identificato al N.C.E.U del Comune di Dorno: Foglio 19, Mappale 2022, piano T-1, Cat. C/2, Cl. 1, Consistenza 16 mq, R.C. euro 13,22

J)Edificio rurale costituito da ripostiglio (pian terreno) e cassero-legnaia sovrastante. Superficie commerciale 9,40 mq.
Identificato al N.C.E.U del Comune di Dorno: Foglio 19, Mappale 2023, piano T-1, Cat. C/2, Cl. 1, Consistenza 17 mq, R.C. euro 14,05

K)Edificio rurale costituito da box auto (pian terreno) e cassero-legnaia sovrastante. Superficie commerciale 8,64 mq.
Identificato al N.C.E.U del Comune di Dorno: Foglio 19, Mappale 2024, piano T-1, Cat. C/6, Cl. 1, Consistenza 16 mq, R.C. euro 27,27

L)Edifici rurali costituiti da resti di ripostigli e sovrastanti spazi di deposito (cassero-legnaia). Superficie commerciale rispettivamente mq 13,68, mq 5,04, mq 13,48
Identificati al N.C.E.U del Comune di Dorno:
-Foglio 19, Mapp. 2025, piano T-1, Cat. C/2, Cl. 2, Consistenza 21 mq, R.C. euro 20,61
-Foglio 19, Mapp. 2026, piano T, Cat. C/2, Cl. 2, Consistenza 15 mq, R.C. euro 14,72
-Foglio 19, Mapp. 2027, piano T-1, Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 19 mq, R.C. euro 38,27

M) terreni posti in adiacenza ai fabbricati in precedenza descritti

Identificati al Catasto Terreni del Comune di Dorno:

-Foglio 19 mappale 1006, seminativo, classe 1, superficie mq 63, reddito dominicale euro 0,54, reddito agrario euro 0,39

-Foglio 19 mappale 1010, seminativo, classe 1, superficie mq 128, reddito dominicale euro 1,09, reddito agrario euro 0,79

-Foglio 19 mappale 1411, seminativo, classe 1, superficie mq 56, reddito dominicale euro 0,48, reddito agrario euro 0,35

Stato di possesso dei beni: le unità immobiliari risultano libere.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

Fabbricati

Essendo il fabbricato risalente ad epoca remota antecedente di gran lunga il 1962, non si sono reperiti titoli abilitativi presso il Comune di Dorno (PV).

Il P.G.T. del Comune di Dorno all'epoca della perizia di stima (22.12.2015) classificava l'area su cui sorgono gli immobili e terreni adiacenti come "Città storica - tessuti di interesse storico tipologico - ambientale"

Difficoltà urbanistico-edilizie meglio evidenziate in perizia (pagine 4-7/14 - punti D.1 e E.1).

Terreni

Il P.G.T. del Comune di Dorno all'epoca della perizia di stima (22.12.2015) classificava l'area su cui sorgono gli immobili e terreni adiacenti come "Città storica - tessuti di interesse storico tipologico - ambientale" e, ai sensi dell'art. 18 a L. 18.2.1985 n. 47, le aree individuate a Catasto Terreni sopra descritte erano identificate come "*Tessuto di interesse Tipologico Ambientale (ZTR1b)*".

Difficoltà urbanistico-edilizie meglio evidenziate in perizia (pagina 8/14 - punti D.2 e E.2).

Vincoli giuridici

Non sussistono vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Certificato di destinazione urbanistica

Il certificato di destinazione urbanistica n. 15/2025 rilasciato dal responsabile del Servizio Territorio e Ambiente del Comune di Dorno in data 2.5.2025 Prot. 6521, visto il vigente P.G.T. approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 10.4.2019 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 36 del 4.9.2019, certifica ai sensi dell'art. 30 D.P.R. 6.6.2001 n. 380, che le aree poste nel territorio del Comune di Dorno e meglio individuate al Catasto Terreni del Comune al foglio 19 mappali 1006, 1010 e 1411 risultano destinate a "*Tessuto storico di Interesse Storico-Architettonico - ZTR1b (art. 26.2 N.T.A.)*"

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

LOTTO 4

Il lotto 4 è costituito da terreni ubicati nel Comune di Dorno (PV) su strada trasversale (V. De Gasperi – V. Risorgimento (foglio 18 part. 289, 578, 581)), in adiacenza alla V. Montalbano (foglio 18, part. 62, 63, 202, 745, 746, 747, 752, 753) e in zona boschiva agricola (foglio 5 part. 7) ed è ripartito nei lotti 4.1, 4.2, 4.3 e 4.4.

LOTTO 4.1

Descrizioni degli immobili e identificativi catastali

In Comune di Dorno (PV), in Via trasversale alla V. De Gasperi tre terreni in contesto urbano, delimitati da recinzione.

I beni sono censiti al Catasto Terreni del Comune di appartenenza come segue:

-Foglio 18, Mapp. 289, Qualità sem. irr. arb., Cl. 1, superficie 197 mq, reddito dominicale euro 2,19, reddito agrario euro 1,63

-Foglio 18, Mapp. 578, Qualità sem. irr. arb., Cl. 1, superficie 698 mq, reddito dominicale euro 8,76, reddito agrario euro 5,77

-Foglio 18, Mapp. 581, Qualità sem. irr. arb., Cl. 1, superficie 147 mq, reddito dominicale euro 1,84, reddito agrario euro 1,21

Quote di vendita:

Foglio 18, Mapp. 289, per la **quota di proprietà di 1/1**

Foglio 18, Mapp. 578, per la **quota di proprietà di 2/6**

Foglio 18, Mapp. 581, per la **quota di proprietà di 2/6**

Stato di possesso dei beni: i terreni risultano non occupati.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

Alla data della perizia di stima (22.12.2015) ai sensi dell'Art.18 a L. 18.2.1985 n°47 le aree individuate al C.T. sopra identificate erano destinate a: Tessuto prevalentemente Residenziale a media/bassa densità (ZTR2).

Diffomità urbanistico-edilizie meglio evidenziate in perizia.

Vincoli giuridici

Non sussistono ulteriori vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Certificato di destinazione urbanistica

Il certificato di destinazione urbanistica n. 15/2025 rilasciato dal responsabile del Servizio Territorio e Ambiente del Comune di Dorno in data 2.5.2025 Prot. 6521, visto il vigente P.G.T. approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 10.4.2019 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 36 del 4.9.2019, certifica ai sensi dell'art. 30 D.P.R. 6.6.2001 n. 380, che le aree poste nel territorio del Comune di Dorno e meglio individuate al Catasto Terreni del Comune al foglio 18 mappali 289, 578 e 581 risultano destinate a "*Tessuto Prevalentemente Residenziale a media/bassa densità – ZTR2 (art. 26.3 N.T.A.)*"

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

LOTTO 4.2

Descrizioni degli immobili e identificativi catastali

In Comune di Dorno (PV), in V. Montalbano **quota di proprietà di 2/3** di quattro terreni marginali incolti situati in ambiente periferico all'abitato e contesto boschivo.

I beni sono censiti al Catasto dei terreni del Comune di appartenenza come segue:

-Foglio 18, Mapp. 62, Qualità vigneto, Cl. 3, superficie 685 mq, reddito dominicale euro 4,42, reddito agrario euro 3,71

-Foglio 18, Mapp. 63, Qualità vigneto, Cl. 3, superficie mq 859, reddito dominicale euro 5,55, reddito agrario euro 4,66

-Foglio 18, Mapp. 202, Qualità semin. arbor., Cl. 3, superficie mq 1.313, reddito dominicale euro 3,39, reddito agrario euro 4,41

-Foglio 18, Mapp. 747, Qualità seminativo, Cl. 3, superficie mq 782, reddito dominicale euro 2,02, reddito agrario euro 2,63

Stato di possesso dei beni: i terreni risultano non occupati.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

Alla data della perizia di stima (22.12.2015) ai sensi dell'Art. 18 a L. 18.2.1985 n°47 le aree individuate al C.T. sopra identificate erano destinate a:

Mappali 62-202: parte ad Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale (APR3) e parte a tessuto agricolo (ZTA).

Mappale 63: Tessuto agricolo (ZTA)

Mappale 747: ambito di trasformazione prevalentemente residenziale (APR3)

Diffomità urbanistico-edilizie meglio evidenziate in perizia.

Vincoli giuridici

Non sussistono ulteriori vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Certificato di destinazione urbanistica

Il certificato di destinazione urbanistica n. 15/2025 rilasciato dal responsabile del Servizio Territorio e Ambiente del Comune di Dorno in data 2.5.2025 Prot. 6521, visto il vigente P.G.T. approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 10.4.2019 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 36 del 4.9.2019, certifica ai sensi dell'art. 30 D.P.R. 6.6.2001 n. 380, che le aree poste nel territorio del Comune di Dorno e meglio individuate al Catasto Terreni del Comune al foglio 18 mappali 62, 63, 202 e 747 risultano destinate a "*Tessuto Agricolo - ZTA - (art. 31 N.T.A.)*"

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

LOTTO 4.3

Descrizioni degli immobili e identificativi catastali

In Comune di Dorno (PV), in V. Montalbano **quota di proprietà di 2/3** di quattro terreni marginali incolti situati in ambiente periferico all'abitato e contesto boschivo.

I beni sono censiti al Catasto dei terreni del Comune di appartenenza come segue:

-Foglio 18, Mapp. 745, Qualità seminativo, Cl. 3, superficie 2.127 mq, reddito dominicale euro 5,49, reddito agrario euro 7,14

-Foglio 18, Mapp. 746, Qualità seminativo, Cl. 3, superficie 192 mq, reddito dominicale euro 0,5, reddito agrario euro 0,64

-Foglio 18, Mapp. 752, Qualità semin. irrig., Cl. 6, superficie 105 mq, reddito dominicale euro 0,72, reddito agrario euro 0,65

-Foglio 18, Mapp. 753, Qualità semin. irrig., Cl. 6, superficie 10 mq, reddito dominicale euro 0,07, reddito agrario euro 0,06

Stato di possesso dei beni: i terreni risultano non occupati.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

Alla data della perizia di stima (22.12.2015) ai sensi dell'Art. 18 a L. 18.2.1985 n°47 le aree individuate al C.T. sopra identificate sono destinate a:

Mappali 745-752: parte ad Ambito di Trasformazione prevalentemente residenziale (APR3) e parte a Tessuto Prevalentemente Residenziale a media/bassa densità (ZTR2)

Mappali 746-753: ambito di trasformazione prevalentemente residenziale (APR3)

Difformità urbanistico-edilizie meglio evidenziate in perizia.

Vincoli giuridici

Non sussistono ulteriori vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Certificato di destinazione urbanistica

Il certificato di destinazione urbanistica n. 15/2025 rilasciato dal responsabile del Servizio Territorio e Ambiente del Comune di Dorno in data 2.5.2025 Prot. 6521, visto il vigente P.G.T. approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 10.4.2019 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 36 del 4.9.2019, certifica ai sensi dell'art. 30 D.P.R. 6.6.2001 n. 380, che le aree poste nel territorio del Comune di Dorno e meglio individuate al Catasto Terreni del Comune al foglio 18 mappali 746 e 753 risultano destinate a "*Tessuto Agricolo - ZTA - (art. 31 N.T.A.)*", mentre quelle censite al foglio 18 mappali 745 e 752 risultano destinate a "*Parte a Tessuto prevalentemente residenziale a media/bassa densità - ZTR2 - (art. 26.3 N.T.A.) e Parte a Tessuto Agricolo - ZTA - (Art. 31 N.T.A.)*"

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

LOTTO 4.4

Descrizioni degli immobili

In Comune di Dorno (PV), **quota di proprietà 1/1** di un terreno marginale incolto in contesto isolato boschivo.

Il bene è censito al Catasto dei terreni del Comune di appartenenza come segue:

-Foglio 5, Mapp. 7, Qualità vigneto, Cl. 3, superficie 917 mq, reddito dominicale euro 5,92, reddito agrario euro 4,97

Stato di possesso dei beni: il terreno risulta non occupato

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

Alla data della perizia di stima (22.12.2015) ai sensi dell' Art.18 a L. 18.2.1985 n°47 le aree individuate al C.T. sopra identificate sono destinate a: emergenze naturalistiche (PTCP).
Difformità urbanistico-edilizie meglio evidenziate in perizia.

Vincoli giuridici

Non sussistono ulteriori vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Certificato di destinazione urbanistica

Il certificato di destinazione urbanistica n. 15/2025 rilasciato dal responsabile del Servizio Territorio e Ambiente del Comune di Dorno in data 2.5.2025 Prot. 6521, visto il vigente P.G.T. approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 10.4.2019 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 36 del 4.9.2019, certifica ai sensi dell'art. 30 D.P.R. 6.6.2001 n. 380, che l'area posta nel territorio del Comune di Dorno e meglio individuata al Catasto Terreni del Comune al foglio 5 mappale 7 risulta destinata a "*Area di Interesse Naturalistico in ambito Planziiale/Elementi Puntuali di Elevato Valore (art. 34.2 N.T.A.)*"

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

* * * * *

Il Curatore Fallimentare e delegato alla vendita, in conformità ai protocolli depositati presso la Cancelleria del Tribunale di Pavia, premesso

- che il Tribunale di Pavia e il Giudice Delegato della procedura hanno disposto procedersi con la modalità della VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA;
- che conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, procedere a presentare offerte e cauzione sia su supporto cartaceo che su supporto telematico;
- che è stata delegata alla gestione della vendita telematica Astalegale.net spa

AVVISA

che la **vendita** dei beni immobili sopra descritti avrà luogo presso il proprio studio professionale in Pavia - via Roma n. 10 il giorno **1 ottobre 2025 alle ore 10.00 per il lotto 2 e alle ore 12.00 per il lotto 4,** al prezzo di Euro 6.500,00 (Euro seimilacinquecento e centesimi zero) per il lotto 2 e al prezzo di Euro 5.500,00 (Euro cinquemilacinquecento e

centesimi zero) per il lotto 4 corrispondenti ad un'offerta irrevocabile di acquisto cauzionata già pervenuta alla curatela.

Eventuali offerte migliorative dovranno essere superiori al prezzo base d'asta di euro 1.000,00.

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' CARTACEA

COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:

- CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA: Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita. L'offerente dovrà depositare la propria offerta, presso lo Studio del Curatore Fallimentare e delegato alla vendita **entro le ore 12,00 del giorno 30 settembre 2025.**
- COME PRESENTARE L'OFFERTA: Le offerte dovranno pervenire **in busta chiusa** che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato, o da un suo delegato, presso lo studio del Curatore Fallimentare e delegato alla vendita (a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione, al di fuori del nome di chi presenta materialmente l'offerta – che può anche essere persona diversa dall'offerente –, il nome del Curatore Fallimentare e delegato alla vendita e la data della vendita; nella stessa busta dovrà essere già inserita una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta).
- COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA:
L'offerta **in marca da bollo da Euro 16,00**, dovrà riportare:
 1. le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico), l'indicazione del codice fiscale, l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge); se l'offerente è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società, dovrà essere prodotto certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente ai documenti del legale rappresentante. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.
 2. i dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta;
 3. l'indicazione del prezzo offerto a pena di esclusione.
 4. il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a *30 giorni* mai prorogabile.
- All'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale**, intestato a *"Fallimento Impresa Fasani Massimo e Pierangelo s.n.c."*, di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; escluso ogni pagamento in forma telematica

- Si avvisa che ai sensi dell'art. 177 Disp. Att. C.p.c. l'aggiudicatario inadempiente deve esser condannato al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita
- Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.
- **L'offerta presentata è irrevocabile.**
COME PARTECIPARE ALLA GARA: Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo procuratore speciale munito di procura notarile (delega da prodursi all'apertura dell'asta). La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara.
 Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se l'offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara.
- La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.
- Il giorno **1 ottobre 2025** (nelle ore previste per ogni lotto), presso lo Studio Bavagnoli sito in Pavia in Via Roma n. 10, il Curatore Fallimentare e delegato alla vendita procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.
- OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte migliorative rispetto al prezzo indicato nel presente avviso, presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto. **Si fa presente che alla presente procedura non sarà applicata la previsione di legge circa la possibilità di accogliere offerte inferiori al prezzo base d'asta.** Il curatore fallimentare e delegato alla vendita farà annotare all'offerente data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto.
- OFFERTE INEFFICACI: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, inferiori al prezzo base o non migliorative rispetto allo stesso, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.
PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA
 se l'unica offerta è migliorativa rispetto al prezzo base la stessa è senz'altro accolta;
PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE: gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta ed aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta.
La misura minima del rialzo è pari ad € 1.000,00 ed il rilancio dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 1 minuto.

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:

- L'aggiudicatario, **entro 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Curatore Fallimentare con assegno circolare non trasferibile, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Termine non prorogabile.

ULTERIORI INFORMAZIONI:

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicati dal notaio incaricato dell'atto di trasferimento;
- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nell'offerta in busta chiusa e comunque non superiore a 30 giorni dalla data di aggiudicazione;
- 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.
- 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; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 nr. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - , per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; le imposte e spese, nonché gli adempimenti connessi alle cancellazioni delle suddette formalità pregiudizievoli saranno a carico dell'acquirente.
- Le pratiche e gli oneri di regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale sono a carico dell'acquirente.
- Esauriti i predetti incumbenti, il Curatore chiederà al Giudice Delegato l'autorizzazione a vendere all'unico o al maggior offerente mediante atto notarile da stipularsi presso il Notaio scelto dall'aggiudicatario. Le spese, le imposte, l'onorario notarile e i relativi accessori e qualunque altro onere necessario derivante dalla vendita saranno totalmente a carico dell'aggiudicatario.
- Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

* * * * *

PER VISITARE L'IMMOBILE

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni e, in caso di problemi tecnici di funzionamento del portale, per concordare le visite agli immobili in vendita contattare il curatore fallimentare e delegato alla vendita Dott. Filippo Bavagnoli con studio professionale in Pavia, via Roma n. 10, tel. 0382/304873, indirizzo di posta elettronica studio@bavagnoli.it.

FATTA AVVERTENZA

che tutte le attività, che a norma degli artt. 570 e ss. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, sono effettuate dal curatore fallimentare e delegato alla vendita presso il proprio domicilio indicato in epigrafe.

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai **presentatori dell'offerta entro le ore 12.00 del giorno precedente all'esperimento di vendita** mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero, offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

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

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

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

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

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

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

All'offerta dovrà essere allegato il documento d'identità dell'offerente.

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

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

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono: **IBAN: IT 71 E 03069 11336 100000007135** con la seguente causale: R.G. Fall. 117/2014 con indicato un "nome di fantasia".

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

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

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

Si avvisa che ai sensi dell'art. 177 Disp. Att. C.p.c. l'aggiudicatario inadempiente deve esser condannato al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 02 800 300 21 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il **gestore della vendita telematica** invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal **gestore della vendita telematica** al recapito telefonico indicato dall'offerente.

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

La gara, che si svolgerà in modalità SINCRONA MISTA, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal curatore fallimentare e professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente

ammessi alla gara sincrona mista.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasi 1) minuto.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

COME PARTECIPARE ALLA GARA:

L'offerta è irrevocabile.

L'offerente deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo procuratore speciale munito di procura notarile (delega da prodursi all'apertura dell'asta). La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara.

Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se l'offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara. In caso di mancanza di altri offerenti il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se off line.

- La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.
- Il giorno **1 ottobre 2025** (nelle ore previste per ogni lotto), presso lo Studio Bavagnoli sito in Pavia in Via Roma n. 10, il Curatore Fallimentare e delegato alla vendita procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute (sia cartacee che telematiche).
- OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte migliorative rispetto al prezzo indicato nel presente avviso, presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto. **Si fa presente che alla presente procedura non sarà applicata la previsione di legge circa la possibilità di accogliere offerte inferiori al prezzo base d'asta.** Il curatore farà annotare all'offerente data e ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto;
- OFFERTE INEFFICACI: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, inferiori al prezzo base o non migliorative rispetto allo stesso, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA

se l'unica offerta è migliorativa rispetto al prezzo base la stessa è senz'altro accolta;

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

La misura minima del rialzo è pari ad € 1.000,00 ed il rilancio dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 1 minuto.

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:

L'aggiudicatario, **entro 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal

Curatore Fallimentare con assegno circolare non trasferibile, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Termine non prorogabile.

ULTERIORI INFORMAZIONI:

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicati dal notaio incaricato dell'atto di trasferimento;
- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa e comunque non superiore a 30 giorni dalla data di aggiudicazione;
- 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.
- 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; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 nr. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - , per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; le imposte e spese, nonché gli adempimenti connessi alle cancellazioni delle suddette formalità pregiudizievoli saranno a carico dell'acquirente.
- Le pratiche e gli oneri di regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale sono a carico dell'acquirente.
- Esauriti i predetti incumbenti, il Curatore chiederà al Giudice Delegato l'autorizzazione a vendere all'unico o al maggior offerente mediante atto notarile da stipularsi presso il Notaio scelto dall'aggiudicatario. Le spese, le imposte, l'onorario notarile e i relativi accessori e qualunque altro onere necessario derivante dalla vendita saranno totalmente a carico dell'aggiudicatario.
- Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

* * * * *

PER VISITARE L'IMMOBILE

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni e, in caso di problemi tecnici di funzionamento del portale, per concordare le visite agli immobili in vendita contattare il curatore fallimentare e delegato alla vendita Dott. Filippo Bavagnoli con studio professionale in Pavia, via Roma n. 10, tel. 0382/304873, indirizzo di posta elettronica studio@bavagnoli.it.

Per ogni altro aspetto qui non disposto trova applicazione il regolamento disposto per la vendita cartacea.

Pavia, 18 giugno 2025

Il Curatore Fallimentare
Dott. Filippo Bavagnoli