

15/12/2020

AL TRIBUNALE DI PAVIA

Giudice Delegato

Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani

Fallimento INTERNATIONAL TEXTIL DIFFUSION ITD S.R.L

n. 104/2019 del 28/11- 2/12/2019

pec: f104.2019pavia@pecfallimenti.it

Campione fallimentare versato in data 23/01/2020

* * * * *

OGGETTO: ISTANZA DI VENDITA DI BENI IMMOBILI DEL FALLIMENTO

* * * * *

Illustrissimo Signor Giudice Delegato,

PREMESSO CHE

- successivamente alla dichiarazione di fallimento, la Curatela ha effettuato ispezioni catastali, nonché visure nominative presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, al fine di individuare i beni immobili di proprietà della società International Textil Diffusion Itd S.r.L., ora di pertinenza della Procedura fallimentare;
- dall'analisi di tali accertamenti effettuati su tutto il territorio nazionale, è emerso che l'odierna fallita risulta essere proprietaria dei seguenti beni immobili identificati al catasto fabbricati del Comune di Castione della Presolana (BG), Via Belvedere n. 22:

Villetta

Foglio 26, Particella 4373, Subalterno 702, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza 11,5 vani, Superficie catastale totale 268 mq, Rendita catastale € 1.484,81, Via Belvedere n. 22, Piano T-1-S1.

Autorimessa

Foglio 26, Particella 4373, Subalterno 701, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 97 mq, Superficie catastale totale 110 mq, Rendita catastale € 255,49, Via Belvedere n. 22, Piano S1.

- La Curatela ha ritenuto indispensabile nominare un perito, affinché procedesse ad una valutazione dello stesso;
- in proposito, il sottoscritto si è rivolto alla Dott.ssa Ing. Rosester Licursi, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 2233 e iscritta all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n. 396, con Studio in Pavia, Corso Cavour n. 33;
- il suddetto perito ha concluso le proprie valutazioni stabilendo che il più probabile valore dell'immobile sia di € 380.000,00, già al netto del deprezzamento forfetario del 15% per assenza di garanzia per vizi e difetti; nell'immobile risultano beni mobili realizzati su misura per l'abitazione, valorizzati a corpo dall'Istituto Vendite Giudiziarie



per la circoscrizione del Tribunale di Pavia e Lodi, in € 5.000,00;

- pertanto, dato il valore dell'immobile di € 380.000,00, si indica la possibilità di acquisto dello stesso e dei beni ammobiliati al valore complessivo di **€ 385.000,00 (All.1)**;
- con provvedimento della S.V. III.ma del 24/7/2020 l'istituto Vendite Giudiziarie di Pavia e Lodi è stato nominato custode giudiziario di entrambi i lotti e, pertanto, potrà prestarsi ad accompagnare in loco gli eventuali interessati **(All.2)**;
- il sottoscritto ritiene opportuno procedere alla vendita con procedura sincrona mista, provvedendo alla pubblicazione del provvedimento autorizzativo che verrà emesso dalla S.V. III.ma e del relativo avviso di vendita, per il tramite dell'operatore Astalegale.net S.p.A., sul portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), sul sito internet del Tribunale di Pavia (<http://www.tribunale.pavia.giustizia.it/>), nonché sul quotidiano "La Provincia Pavese", "Immobiliare.it" "Newspaper Aste" nonché sul sito del Tribunale di Bergamo (<https://www.tribunale.bergamo.it/>), al fine di favorire la maggior possibile partecipazione da parte degli eventuali interessati;
- il sottoscritto reputerebbe opportuno che gli immobili unitamente ai beni mobili di cui sopra venissero venduti in un lotto unico al prezzo base di € 385.000,00, con possibilità, per gli eventuali offerenti, di formulare offerte già in prima asta inferiori del 25% al prezzo – base di stima come sopra indicato per ogni lotto;
- in data 08/06/2020 la S.V. III.ma ha approvato il programma di liquidazione ai sensi dell'art. 104 ter L.F.;
- il Comitato dei Creditori ad oggi non è ancora stato costituito.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto

CHIEDE

che la S.V. III.ma, qualora concordi con quanto premesso, voglia ordinare ai sensi dell'art. 107 co. 1 L.F., la vendita del suddetto compendo immobiliare in un lotto unico, con possibilità, per gli eventuali offerenti, di formulare offerte già in prima asta inferiori del 25% al prezzo – base di stima come sopra indicato per ciascun lotto.

Con osservanza.

Pavia, 15/12/2020

IL CURATORE FALLIMENTARE

Avv. Andrea Gorgoni

Allegati:

- perizia di stima della Dott.ssa Ing. Rosester Licursi



- istanza e pedissequo provvedimento di nomina dell'I.V.G. di Pavia – Lodi quale custode giudiziario





TRIBUNALE DI PAVIA

- Sezione Fallimentare -

AVVISO DI VENDITA

Il Giudice Delegato Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani

- letta l'istanza depositata dal Curatore del Fallimento International Textil Diffusion - I.T.D. S.r.L. n. 104/2019 del 28/11- 2/12/2019
- Visti gli artt. 107, comma 2, 4, 5, 108 comma 1 L.F. e 569 c.p.c.

ORDINA

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

1 - OGGETTO DELLA VENDITA - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Piena proprietà della quota intera di 1000/1000, in Comune di Castione della Presolana (BG), Via Belvedere n. 22, di una villetta con autorimessa e giardino, articolata su due piani abitativi fuori terra, di cui uno mansardato, e due piani seminterrati accessori.

L'immobile è identificato al catasto fabbricati del Comune di Castione della Presolana (BG) come segue:

Villetta

Foglio 26, Particella 4373, Subalterno 702, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza 11,5 vani, Superficie catastale totale 268 mq, Rendita catastale € 1.484,81, Via Belvedere n. 22, Piano T-1-S1.

Autorimessa

Foglio 26, Particella 4373, Subalterno 701, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 97 mq, Superficie catastale totale 110 mq, Rendita catastale € 255,49, Via Belvedere n. 22, Piano S1.

Coerenze: indicate a corpo da Nord in senso orario: mappali 12610, 5875, 10625, 9330, 9337, 11211 e 11306, tutti del Foglio 9.

* * *

2. - DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di una villetta con autorimessa e giardino, articolata su due piani abitativi fuori terra, di cui uno mansardato, e due piani seminterrati accessori. Gli accessi pedonale e carraio si praticano dalla Via Belvedere; l'accesso carraio è dotato di apertura automatizzata. Al piano



terra si trovano un ampio soggiorno con camino e la cucina abitabile con balcone, due camere da letto di cui una con anticamera e camino e un bagno – questi ultimi due locali hanno tetto a falda inclinata; l'altezza interna netta del piano è pari a 2,55 m. La scala interna conduce al piano mansardato e al piano seminterrato, quest'ultimo accessibile anche dall'esterno.

Al piano primo mansardato si trovano due camere da letto, la più grande con camino e balcone, e un bagno; le altezze interne variano da 2,05 m a 2,80 m; si trovano inoltre due locali con altezza inferiore a 2,00 m utilizzabili come rispostigli. Al piano seminterrato, accessibile anche dall'esterno, si trova dapprima un grande locale, oggi adibito a taverna, con camino e cucina, non abitabile per l'altezza interna netta di 2,13 m, un bagno, una lavanderia, una cantina e il locale caldaia accessibile dall'esterno.

Dalla scala interna si raggiunge l'ulteriore piano seminterrato, dove oggi, oltre alla grande autorimessa, sono stati ricavati un bagno e tre locali utilizzati come camere da letto; per le altezze interne pari a 2,20 m tali spazi possono essere utilizzati come locali accessori; anche in questo piano si segnalano tracce di umidità.

L'area esterna di pertinenza è interamente recintata, in parte adibita a giardino gradevolmente piantumato, e in parte pavimentata con masselli autobloccanti.

Il fabbricato presenta strutture portanti in cemento armato, murature fuori terra in laterizio e pietra, murature interrate in calcestruzzo, tetto in legno con copertura in tegole. Le pareti esterne sono in pietra a vista, con rivestimento in legno al piano mansardato; le pareti interne sono in parte intonacate e tinteggiate, in parte rivestite in legno, nei bagni e sulle pareti cottura piastrellate. I pavimenti sono in piastrelle di diversa finitura in tutti i locali.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera in tutti i locali d'abitazione, velux sul tetto elettrificate, dove presenti le imposte esterne sono in legno cieche; i serramenti di alcune bocche di lupo ai piani seminterrati sono in ferro con vetro semplice e inferriate; le due porte di accesso all'autorimessa sono basculanti automatizzate.

L'impianto di riscaldamento è composto dalla caldaia (non visionata) nella centrale termica per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, con radiatori in alluminio a piastre in tutti i locali – anche accessori – e termostato ambiente ad ogni piano.

E' presente il videocitofono. Non sono disponibili le dichiarazioni di conformità degli impianti (riscaldamento, idrosanitario, gas ed elettrico).

* * *

3. – STATO DI POSSESSO DEI BENI E LORO PROVENIENZA



Gli immobili al momento del sopralluogo del C.T.U. in data 03/06/2020 risultavano liberi.

I beni sono pervenuti alla Società in forza dell'atto di compravendita del 09/01/1997 rep. n. 9476/1449 a rogito Notaio Stefano Fazzini, trascritto a Bergamo il 23/01/1997 ai nn. 3135/2562.

* * *

4. - ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE

Per l'accertamento della conformità urbanistico-edilizia e catastale dei beni oggetto di stima sono stati confrontati i titoli edilizi reperiti presso il Comune di Castione della Presolana e le planimetrie catastali con lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo da parte del C.T.U.

L'abitazione è stata edificata in forza di Concessione Edilizia prot. n. 286/81 rilasciata il 19/11/1981, successiva variante in corso d'opera del 09/03/1982 e autorizzazione di abitabilità del 01/04/1983.

L'autorimessa interrata è stata realizzata in forza di Denuncia di Inizio Attività prot. n. 1728 del 06/03/2003, con certificato di agibilità n. 58/2003 del 24/03/2005.

Successivamente è stato rilasciato il Permesso di Costruire prot. n. 1628 del 26/02/2004 per l'ampliamento dell'abitazione al piano terra (con formazione di una camera e del bagno) con due successive varianti presentate con Denuncia di Inizio Attività del 02/10/2007 prot. n. 7656 e Denuncia di Inizio Attività del 18/01/2008 prot. n. 481.

La pratica di ampliamento del fabbricato risulta incompleta della comunicazione di fine lavori e relativa istanza di agibilità. Oltre alla necessità di completare tale pratica edilizia, occorrerà regolarizzare le seguenti differmità: all'ingresso al piano terra non è stata realizzata – oppure è stata eliminata – la parete con apertura verso il soggiorno; al piano seminterrato è stata realizzata una finestra in corrispondenza dell'ingresso dall'esterno; al piano seminterrato dell'autorimessa sono stati realizzati un bagno e tre locali non autorizzati.

La planimetria catastale dell'abitazione rappresenta correttamente l'unità con eccezione dell'indicazione della finestra non autorizzata; la planimetria catastale dell'autorimessa non rappresenta le modifiche interne – tra cui la formazione del bagno – irregolarmente eseguite. Gli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale per le differmità segnalate, e per eventuali ulteriori differmità non rilevabili nel corso del sopralluogo, oltre agli oneri per la presentazione dell'istanza di agibilità corredata delle necessarie certificazioni, si intendono compresi nel deprezzamento finale applicato al valore dei beni.

* * *

4. - ALTRE INFORMAZIONI



Nell'immobile risultano presenti beni mobili realizzati su misura per l'abitazione, valorizzati a corpo dall'Istituto Vendite Giudiziarie per la circoscrizione del Tribunale di Pavia e Lodi, in € 5.000,00.

* * *

Il tutto come meglio descritto nella perizia tecnica di stima, cui espressamente si rimanda - anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali - e pubblicata, unitamente al presente avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), sul sito internet del Tribunale di Pavia (<http://www.tribunale.pavia.giustizia.it/>), nonché sul sito del Tribunale di Bergamo (<https://www.tribunale.bergamo.it/>).

* * *

Il Curatore, in conformità ai protocolli ed alle circolari depositate presso la Cancelleria del Tribunale di Pavia, premesso che:

- è stato disposto procedersi con la modalità della vendita telematica sincrona mista;
- conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, procedere a presentare offerte e cauzioni sia su supporto cartaceo che su supporto telematico

FISSA

la **vendita senza incanto** degli immobili sopra descritti per il giorno **30/03/2021, ore 15.00**, presso lo Studio del Curatore Avv. Andrea Gorgoni, Studio Associato Gorgoni Pellati Lombardini, in Pavia, Piazza del Carmine n. 1 (2° piano), tel. 0382/29131, Fax 0382/20194 (e-mail: andrea.gorgoni@studiogpl.it), alle seguenti condizioni.

- § Prezzo base - **Euro 385.000,00 (trecentottantacinquemila/00)**. Comprensivo dei beni mobili contenuti nell'immobile. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. potranno essere presentate offerte anche inferiori al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, purché non inferiori di oltre un quarto al prezzo base, ossia **Euro 288.750,00 (duecentottantacinquemilasettecentocinquanta/00)**

Ciascun offerente, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare la propria offerta, **in marca da bollo da Euro 16,00**, presso lo Studio del Curatore **entro le ore 12,00 del giorno 29/03/2021**

- § Le offerte dovranno pervenire **in busta chiusa** che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato, o da un suo delegato, presso lo studio del Curatore (a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non deve contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione, al di fuori del nome di chi presenta materialmente l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente -, il nome del Curatore



e la data della vendita; nella stessa dovranno essere già inseriti gli assegni circolari, unitamente ad una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta).

§ L'offerta dovrà riportare:

1. le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico), l'indicazione del codice fiscale, l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge); se l'offerente è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società, dovrà essere prodotto certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente ai documenti del legale rappresentante. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.
2. i dati identificativi del bene per i quali l'offerta è proposta;
3. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nella presente ordinanza, a pena di esclusione, salvo quanto indicato più avanti;
4. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni.

§ All'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare non trasferibile**, intestato al **"Fallimento International Textil Diffusion I.T.D. srl"**, di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto per ciascun lotto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

§ Ai sensi dell'art. 580 cpc, come modificato da DL. 35/2005 convertito in L. 80/2005, il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.

§ **L'offerta presentata è irrevocabile.**

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

§ Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo di professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata o a mezzo procuratore speciale munito di procura notarile (delega o procura da prodursi all'apertura



dell'asta). La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara.

Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche nei seguenti casi:

- se l'offerta è unica, in caso di mancata presenza dell'offerente o se l'offerente è off-line;
 - per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente o dell'offerente off-line risulta essere la maggiore e nessun altro offerente presente od on-line decide di partecipare alla gara.
- § La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara, se presenti, o comunque nel più breve tempo possibile, se hanno presentato offerta con modalità telematica.
- § Il giorno **30/03/2021, ore 15.00**, presso lo Studio del Curatore Avv. Andrea Gorgoni, Studio Associato Gorgoni Pellati Lombardini, sito in Pavia, Piazza del Carmine n. 1 (2° piano), si procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute e, in caso di più offerte valide, si procederà ad una gara sulla base dell'offerta più alta.
- § Il Curatore dichiarerà inammissibili le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori al prezzo base oltre il limite precedentemente indicato, o prive di cauzione.
- § Qualora sia presentata una sola offerta valida, se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il Curatore potrà far luogo alla vendita quando riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.
- § Qualora siano presentate più offerte, gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta, e l'immobile verrà aggiudicato a chi offrirà il maggior rialzo, da effettuarsi nel termine di un minuto, o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta scritta più alta. La misura minima del rialzo, per ciascun lotto, viene fissata in **Euro 1.000,00**.
- § Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta, ma comunque pari o superiore ad **Euro 288.750,00**, il Curatore aggiudicherà al miglior offerente (tenendo conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni presentate, delle modalità e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile), salvo che il Curatore non ritenga di rimettere gli atti al Giudice Delegato evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;

- § Se tutte le offerte, tenendo conto dei parametri sopra indicati, fossero di uguale valore il Curatore aggiudicherà il bene all'offerta presentata per prima;
- § L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il prezzo, e gli oneri di legge sopra indicati, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Curatore, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario, purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine sopra indicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma.
- § In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- § SI AVVISA CHE AI SENSI DELL'ART. 177 DISP. ATT. C.P.C. L'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE DEVE ESSERE CONDANNATO AL PAGAMENTO DELLA DIFFERENZA TRA IL PREZZO DA LUI OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE E' AVVENUTA LA VENDITA.
- § L'aggiudicatario dovrà versare l'imposta di registro/IVA, e le spese per la trascrizione, nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Curatore, da corrispondersi nel medesimo termine del prezzo; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- § Il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e delle spese di trascrizione sarà, comunque, quello indicato nell'offerta in busta chiusa.
- § L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.
- § L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- § **L'immobile verrà trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova** (anche in relazione al T.U. di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6/6/2001, n. 380 s.m.i), **con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni, azioni, eventuali servitù attive e passive, rendendosi noto che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo e che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del DM 22/1/2008, n. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta,**



oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - , **per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.**

§ Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata dalla Procedura **CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**

§ Ai sensi dell'art. 107 comma 4 L.F. il Curatore può sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa debitamente cauzionata per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto da presentarsi prima del pagamento del saldo prezzo. In tal caso verrà indetta una gara tra il nuovo offerente ed il precedente aggiudicatario.

§ Ai sensi dell'art. 108 comma 1 L.F. il Giudice Delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quinto comma dell'art. 107 L.F., impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto tenuto conto delle condizioni di mercato.

Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

* * * * *

Il testo completo del presente avviso contenente le modalità di partecipazione alla vendita, nonché la perizia con i dati completi relativi all'immobile in vendita, verrà pubblicato a cura del Curatore e nel rispetto della tempistica determinata dalla società Astalegale.net S.p.a. incaricata di coordinare le pubblicazioni sui diversi media con le seguenti modalità:

- 1) pubblicazione per estratto, a cura di Astalegale.net S.p.a., sul quotidiano "La Provincia Pavese" e "Newspaper Aste" ed, inoltre, pubblicazione integrale del presente avviso, unitamente alla perizia di stima con gli allegati, sul sito internet: <http://www.tribunale.pavia.giustizia.it>; <https://pvp.giustizia.it/pvp/>; ovvero <https://www.tribunale.bergamo.it/>
- 2) Astalegale.net S.p.a. è inoltre autorizzata ad organizzare la distribuzione nel circondario di manifesti riproducenti i trafiletti pubblicati a mezzo stampa mediante appositi distributori collocati presso il Tribunale e altri luoghi pubblici.



I dati sensibili verranno oscurati in ottemperanza alle disposizioni del vigente codice della riservatezza. Tra il compimento delle suddette formalità e la vendita dovranno trascorrere almeno 45 giorni.

* * *

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA

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

REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA E PREDISPOSIZIONE 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 posta in vendita.

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

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

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

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

Il **presentatore dell'offerta**, prima di concludere la presentazione dell'offerta, dovrà obbligatoriamente confermare l'offerta che genererà l'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'ordinanza di delega; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

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

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono: IBAN **IT19G0569611301000007362X31** con la seguente causale **Fallimento International Textil Diffusion I.T.D. srl** con indicato un "nome di fantasia".

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

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

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

ASSISTENZA

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

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

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

In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara



potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente avanti il Curatore.

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame dell'offerta, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Curatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

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

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

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

COME PARTECIPARE ALLA GARA

- § **L'offerta è irrevocabile.**
- § L'offerente deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.
- § Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo di professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata o a mezzo procuratore speciale munito di procura notarile (delega o procura da prodursi all'apertura dell'asta). La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara.

Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche nei seguenti casi:

- se l'offerta è unica, in caso di mancata presenza dell'offerente o se l'offerente è off-line;
 - per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente o dell'offerente off-line risulta essere la maggiore e nessun altro offerente presente od on-line decide di partecipare alla gara.
- § La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara, se presenti, o comunque nel più breve tempo possibile, se hanno presentato offerta con modalità telematica.
 - § Il giorno **30/03/2021, ore 15.00**, presso lo Studio dell'Avv. Andrea Gorgoni, Studio Associato Gorgoni Pellati Lombardini, sito in Pavia, Piazza del Carmine n. 1 (2° piano), il Curatore, procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute e, in caso di più offerte valide, si procederà ad una gara sulla base dell'offerta più alta.



- § Il Curatore, dichiarerà inammissibili le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori al prezzo base oltre il limite precedentemente indicato, o prive di cauzione.
- § Qualora sia presentata una sola offerta valida, se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il Curatore potrà far luogo alla vendita quando riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.
- § Qualora siano presentate più offerte, gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta, e l'immobile verrà aggiudicato a chi offrirà il maggior rialzo, da effettuarsi nel termine di trenta secondi, o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta scritta più alta. La misura minima del rialzo viene fissata in **Euro 1.000,00**.
- § Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta, ma comunque pari o superiore ad pari o superiore ad **Euro 288.750,00=** il Curatore aggiudicherà al miglior offerente (tenendo conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni presentate, delle modalità e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile), salvo che il Curatore non ritenga di rimettere gli atti al Giudice Delegato evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;
- § Se tutte le offerte, tenendo conto dei parametri sopra indicati, fossero di uguale valore il Curatore aggiudicherà il bene all'offerta presentata per prima;
- § L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il prezzo, gli oneri sopra indicati, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Curatore, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario, purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine sopra indicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma.
- § In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- § SI AVVISA CHE AI SENSI DELL'ART. 177 DISP. ATT. C.P.C. L'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE DEVE ESSERE CONDANNATO AL PAGAMENTO DELLA DIFFERENZA TRA IL PREZZO DA LUI OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE E' AVVENUTA LA VENDITA



- § L'aggiudicatario dovrà versare l'imposta di registro/IVA, le spese per la trascrizione, nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Curatore, da corrispondersi nel medesimo termine del prezzo; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- § Il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e delle spese di trascrizione sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa;
- § L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.
- § L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- § **L'immobile verrà trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova** (anche in relazione al T.U. di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6/6/2001, n. 380 s.m.i), **con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni, azioni, eventuali servitù attive e passive, che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del DM 22/1/2008, n. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - , per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.**
- § Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata dalla Procedura **CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**
- § ai sensi dell'art. 107 comma 4 L.F. il Curatore può sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa debitamente cauzionata per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto da presentarsi prima del pagamento del saldo prezzo. In tal caso verrà indetta una gara tra il nuovo offerente ed il precedente aggiudicatario.



- § ai sensi dell'art. 108 comma 1 L.F. il Giudice Delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quinto comma dell'art. 107 L.F., impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto tenuto conto delle condizioni di mercato.
- § 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://portelevenditepubbliche.giustizia.it>. Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il **Custode giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia - Lodi, Via Saragat n. 19, tel.: 0382/53.90.13** (www.ivgpavialodi.it)

* * *

FATTA AVVERTENZA

che tutte le attività, che a norma degli artt. 570 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, sono effettuate dal Curatore presso gli uffici indicati in atti.

IL CURATORE FALLIMENTARE

Avv. Andrea Gorgoni

