# TRIBUNALE ORDINARIO DI LODI

*Sezione Fallimentare*

* * * * *

## *Liquidazione Giudiziale Fondazione Parco Tecnologico Padano*

R.G. 43/2024

**GIUDICE DELEGATO:** *Dott.ssa Francesca Varesano*
**CURATORI:** *Dott. Renato Bonvini - Dott. Andrea Stefani*

## *Liquidazione Giudiziale Parco Tecnologico Padano Srl*

R.G. 42/2024

**GIUDICE DELEGATO:** *Dott.ssa Ada Cappello*
**CURATORI:** *Dott. Andrea Stefani - Dott. Antonio Viola*

* * * * *

## AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

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 i Giudici Delegati delle procedure RG 43/2024 e 42/2024, Dottoressa Francesca Varesano e Dottoressa Ada Cappello, hanno autorizzato, con provvedimenti del 03.11.2026 e del 10.11.2026, l'esecuzione dell'esperimento d'asta telematica sincrona mista senza incanto, che si terrà presso SIVAG, Via Milano 10, Segrate (*MI*), per la vendita del lotto immobiliare di pertinenza della Procedura, come meglio riportato nella tabella in calce al presente documento.
Il presente avviso di vendita è stato autorizzato dalla Procedura.

**N° esperimento: 6°**

**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 ha natura di vendita forzata ed avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e che verranno venduti come "*visti e piaciuti*", 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 superficiari*) 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, né la vendita potrà essere revocata per alcun motivo.

**Descrizione dei beni**: le Procedure vendono i soli immobili indicati in perizia; tutti i beni mobili presenti all'interno NON sono oggetto della presente vendita.
Gli immobili 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 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. Valgono SEMPRE ed IN QUALSIASI CASO gli estremi catastali riportati nelle varie parti della perizia allegata, cui si fa ovviamente riferimento e rimando.
La Procedura non si farà carico delle rimozione di eventuali beni/materiali abbandonati all'interno o all'esterno degli immobili oggetto della vendita.
Quindi, relativamente agli eventuali beni mobili/materiali abbandonati e/o macerie che dovessero ancora trovarsi all'interno o all'esterno degli immobili oggetto della vendita saranno considerati abbandonati e il relativo smaltimento/dismissione sarà totalmente a carico dell'aggiudicatario.

**Contratti di locazione / documentazione aggiuntiva**: relativamente ai contratti di locazione in essere, si comunica che sono stati tutti disdettati dalle Procedure.
La situazione aggiornata dell'occupazione, dei canoni di occupazione pagati dagli attuali occupanti e della contrattualistica a suo tempo attiva, così come ulteriore documentazione tecnica aggiuntiva (*contratti di fornitura, impiantistica ecc…*) potranno essere richiesti previo sottoscrizione ad impegno di riservatezza da richiedersi a mezzo PEC all'indirizzo: fallimenti-immobili@sivag.legalmail.it

**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 per il lotto 1:*
***-prezzo minimo offerto € 1.440.000,00***
*-diritti d'asta: 1,70 %+IVA*
*-tassazione di legge (si rinvia al paragrafo "Indicazioni di massima" sul regime fiscale della vendita)*
***cauzione € 144.000,00***

La cauzione potrà essere versata ESCLUSIVAMENTE a mezzo:

a) **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 (*sia telematica che analogica*).
   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.

b) **assegno circolare** (*o equivalente vaglia postale circolare*) intestato a SIVAG SpA (*NIENTE ALTRO NELL'INTESTAZIONE DEL TITOLO*)

In particolare:
*-l'offerente telematico potrà versare cauzione UNICAMENTE a mezzo bonifico bancario.*
*-l'offerente analogico potrà versare cauzione o con assegno circolare o con bonifico bancario.*

***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:**
a) ***partecipanti non aggiudicatari che abbiano versato cauzione a mezzo assegno circolare***: chi abbia depositato cauzione a mezzo assegno circolare potrà ritirare l'assegno a termine asta, previa sottoscrizione della ricevuta riportante la copia fotostatica del titolo reso.
b) ***partecipanti non aggiudicatari che abbiano versato cauzione a mezzo bonifico***: chi abbia depositato cauzione a mezzo bonifico bancario riceverà il reso della stessa ESCLUSIVAMENTE A MEZZO BONIFICO BANCARIO, previo invio 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, sia analogica, sia 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 |
|---|---|---|
| 0 | 20.000,00 | 8,80% +IVA **(*)** |
| 20.000,01 | 50.000,00 | 7,70% +IVA |
| 50.000,01 | 100.000,00 | 6,60% +IVA |
| 100.000,01 | 150.000,00 | 5,50% +IVA |
| 150.000,01 | 300.000,00 | 4,40% +IVA |
| 300.000,01 | 500.000,00 | 2,95% +IVA |
| 500.000,01 | 750.000,00 | 2,25% +IVA |
| 750.000,01 | 1.000.000,00 | 1,98% +IVA |
| 1.000.000,01 | 1.500.000,00 | 1,70% +IVA |
| 1.500.000,01 | 2.000.000,00 | 1,40% +IVA |
| 2.000.000,01 | 3.000.000,00 | 1,15% +IVA |
| Oltre 3.000.000,00 | | 0,925% +IVA |

***(*): 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 6,6% pari ad € 6.600,00*
*-da 100.000,01 euro a 135.000 euro diritti d'asta 5,5% pari ad € 1.925,00*
*Totale diritti d'asta pari ad € 8.525,00+ IVA*

**Termine di presentazione offerte/versamento cauzione:** entro le ore 13.00 del giorno 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)*** non si applica alcuna sospensiva feriale per i termini di pagamento
- ***b)*** gli importi a saldo *-tassazione compresa-* dovranno risultare accreditati sui conti correnti indicati (*Procedura, SIVAG, Notaio*) entro e non oltre la data indicata come termine, anche qualora detto termine dovesse coincidere con le giornate di sabato o di domenica, pena la decadenza dell'aggiudicazione

**Indicazioni "di massima" sul regime fiscale della vendita *(*)***

## FABBRICATI

***Fabbricati strumentali***:
IVA esente (*qualunque sia il soggetto acquirente*)
Imposte ipotecaria e catastale 3+1%
Imposta di registro in misura fissa
Tassa archivio in misura proporzionale

## TERRENI (*)

***attenzione**: 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 o IVA*)
- oneri notarili comprese cancellazioni, trascrizione e volturazione
- diritti d'asta+IVA da corrispondere a SIVAG (*vedere rif.tabella sopra riportata*)
  costo eventuale atto di mutuo

**INFORMAZIONI:** in caso di aggiudicazione, il trasferimento della proprietà avverrà esclusivamente con atto notarile. La scelta del notaio 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.

Il Curatore provvederà a richiedere al Giudice Delegato l'emissione dell'ordine di cancellazione trascrizione, volturazione e cancellazione delle ipoteche, di ogni altro gravame o formalità pregiudizievole.

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, le irregolarità e/o difformità edilizie ed urbanistiche, oneri di qualsiasi genere, anche se occulti e/o non evidenziati in perizia 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 prevede la presentazione delle offerte con modalità "sincrona mista", vale a dire la possibilità di presentare le offerte sia con modalità telematica (*mediante invio dell'offerta irrevocabile via PEC + firma digitale di 2° livello all'indirizzo del Ministero deputato a riceverla; NON è utilizzabile lo SPID*), sia con modalità "analogica" in busta chiusa, da consegnare presso SIVAG, o da inviare a SIVAG a mezzo corriere espresso/raccomandata (*sempre e comunque nei termini indicati per la presentazione offerte*), con obbligo dell'offerente di presenziare in questo caso personalmente, o tramite un delegato munito di idonei poteri/autorizzazione, alla vendita in sala presso SIVAG.

**Presentazione offerte**

***a) offerta analogica***

Per la modalità di presentazione dell'offerta analogica/cartacea, SIVAG mette a disposizione apposito modulo di compilazione in bianco, completo di fac-simile di compilazione, sul sito https://www.sivag.com/ al link https://www.sivag.com/servizi-costi-e-documentazione

**Si specifica comunque che, anche qualora dovesse essere utilizzato modello differente, l'offerta, debitamente sottoscritta, deve contenere i medesimi requisiti di validità previsti per le offerte telematiche conformemente agli artt. 571 C.P.C. e 12 D.M. 32/2015, e precisamente:**

a) i dati identificativi dell'offerente:
   - se l'offerente è una persona fisica: il cognome, il nome, il codice fiscale, il luogo, la data di nascita, il domicilio, lo stato civile (*non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta*).
   - se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni vale la normativa vigente: in atto dovranno comparire entrambi i coniugi che saranno intestatari dell'immobile in pari misura.
   - se l'offerente è minorenne l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare
   - se l'offerente è una società: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale + partita IVA dell'impresa, il cognome, il nome, il domicilio ed il codice fiscale del legale rappresentante;
b) l'ufficio giudiziario di competenza (*1^ pagina del presente avviso*);
c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (*1^ pagina del presente avviso*);
d) il numero o altro dato identificativo del lotto (*ultima pagina del presente avviso*);
e) la descrizione del bene (*ultima pagina del presente avviso*);
f) l'indicazione del Giudice Delegato e del Curatore (*1^ pagina del presente avviso*)
g) la data e l'ora fissata per l'inizio dell'esperimento di vendita (*ultima pagina del presente avviso*);
h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
i) l'importo versato a titolo di cauzione
j) la data, l'orario e il numero di CRO/TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, allegando copia della contabile, qualora la cauzione venga prestata con dette modalità, ovvero l'assegno circolare in originale ai sensi dell'art. 571 cit.;

k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o anche ordinaria, da utilizzare per ricevere eventuali comunicazioni;
m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le medesime comunicazioni.

Ai sensi dell'art. 571 co. 4 C.P.C., l'offerta analogica/cartacea, completa degli elementi di legge sopra richiamati, deve essere in bollo dell'importo di Euro 16,00, debitamente datata, sottoscritta e corredata dai seguenti allegati:

- per le persone fisiche:
1. copia del documento d'identità in corso di validità (*fronte/retro*) e del codice fiscale o tessera sanitaria (*fronte/retro*) dell'offerente ovvero del procuratore legale;
2. distinta di bonifico completa di CRO/TRN o assegno circolare intestato a SIVAG SpA;

- per le persone giuridiche:
1. visura camerale dell'offerente in corso di validità;
2. copia del documento d'identità in corso di validità (*fronte/retro*) e del codice fiscale o tessera sanitaria (*fronte/retro*) del legale rappresentante;
3. distinta di bonifico completa di CRO/TRN o assegno circolare intestato a SIVAG SpA.

L'offerta cartacea (*analogica*) d'acquisto dovrà essere presentata, firmata dall'offerente, in bollo da 16,00 euro ed in busta chiusa, presso gli uffici SIVAG (*Segrate, Via Milano 10, orari consegna dal lun. al ven. con orari 09,15/12,45-14,15/17,45*) entro le ore 13,00 del giorno precedente l'asta.
Nel caso in cui l'asta sia prevista per il lunedì, il termine di presentazione sarà il venerdì precedente l'asta, sempre alle ore 13,00.
Nel caso in cui il termine di presentazione dell'offerta scada in giorno festivo, il termine stesso viene anticipato al giorno lavorativo antecedente, sempre alle ore 13,00.
Viene accettato invio a mezzo corriere espresso e/o servizio similare Poste Italiane.

A cura dell'offerente dovranno essere apposti sulla busta:

1. un nome di fantasia (*pseudonimo, motto o numero*);
2. la data fissata per l'asta (*NON l'orario*);

A cura di SIVAG, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito sarà apposto sulla busta:

3. timbro con data ed ora di ricezione

Nessuna altra annotazione potrà essere indicata sulla busta, pena il rifiuto da parte dell'incaricato di ricevere il plico.

***b) offerta telematica***

**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. La trasmissione telematica dell'offerta avviene 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 intestato alla Procedura (*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 telematici 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 delle 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"* (*sia in modalità analogica, sia in modalità telematica*).
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**
E' prevista la possibilità di presentazione offerta (*sia in modalità analogica, sia in modalità* telematica) 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**
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 (*analogica o telematica*) 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 analogica (*cartacea*) potrà partecipare alla vendita in presenza presso la nostra sala aste.
Chi presenterà offerta telematica potrà partecipare alla vendita ESCLUSIVAMENTE da remoto (*casa/ufficio*) e MAI in sala aste.
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 sincrona mista**

***L'asta -per i presentatori di offerta analogica in busta chiusa- si terrà presso gli uffici SIVAG, Via Milano 10, Segrate (MI).***

Alle ore 9.15 avviene l'apertura di TUTTE le buste analogiche contenenti le offerte irrevocabili pervenute, per TUTTE le Procedure i cui beni saranno in asta nel corso della giornata.
Per assicurare la massima trasparenza tutti gli offerenti e gli interessati, vengono invitati ed autorizzati a presenziare al procedimento dell'apertura delle buste.
Si procede, quindi, all'apertura di TUTTE le buste ed allo smistamento dei plichi per i diversi esperimenti di vendita delle varie procedure previsti nella medesima giornata.
Agli offerenti telematici, 30 minuti prima dell'inizio dell'asta, ZUCCHETTI/FALLCO invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente l'invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali.
All'offerente che ha formulato l'offerta in via analogica, nel giorno della gara, si chiede di presentarsi cautelativamente presso la sede operativa SIVAG per la partecipazione all'asta almeno 20 minuti prima dell'inizio indicato per la stessa.
All'orario indicato come inizio asta, dopo quindi che SIVAG ha ricevuto i flussi telematici dal portale https://www.fallcoaste.it/ e smistato le buste contenenti le offerte analogiche, iniziano le operazioni di vendita. SIVAG provvede a caricare le anagrafiche degli offerenti telematici e analogici sulla piattaforma ZUCCHETTI/FALLCO.
Successivamente si provvede alla verifica sull'ammissibilità di tutti gli offerenti (*sia analogici che telematici*).

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 non comporterà l'esclusione dalla gara, ma, l'offerente verrà comunque abilitato, sia che abbia presentato offerta analogica/cartacea, sia che abbia presentato offerta telematica.
Gli offerenti, con offerta non ammessa, non vengono autorizzati alla gara sul portale ZUCCHETTI/FALLCO del che viene inserita apposita motivazione nel campo dedicato.

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 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 e cartacee acquisite.

L'offerente che ha formulato la domanda in via analogica potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore munito di procura. L'offerente che presenzierà personalmente avanti il celebrante deve, a pena di esclusione dalla gara, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.
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.

## 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 di consegna offerte analogiche e richiesta visione immobili**

- per effettuare il deposito dell'offerta analogica è sufficiente recarsi presso SIVAG (*Segrate, Via Milano 10, tang. Est, uscita 7 "Rubattino"*) in orario d'ufficio (*dal lun. al ven. in orario 09:00/13:00 e 14:00/18:00*). Ferme ed invariate le altre modalità di deposito dell'offerta. Non è necessaria prenotazione. La consegna dovrà avvenire, entro la data/ora previste, e senza fornire indicazioni sulle generalità dell'offerente e senza alcun riferimento alla Parte Venditrice.

-durante la celebrazione della gara sarà ammesso in sala esclusivamente l'offerente; eventuali accompagnatori saranno invitati ad attendere al di fuori della sala.

-le visioni possono essere richieste tramite "PVP" (*utilizzando l'apposito pulsante "PRENOTA VISITA" dalla pubblicazione del singolo lotto presente sul sito https://sivag.fallcoaste.it*), oppure inviando direttamente una mail di richiesta 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-Istituto Vendite Giudiziarie Tribunale di Milano***

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; 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)".*

# TABELLA IMMOBILI

| Data/ora Asta | Lotto | Descrizione | Base asta | Offerta minima | % cauzione (SU PREZZO OFFERTO) | Rilancio minimo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **29.01.2027 h.15,30** | **1** | **LODI**<br>**Via Albert Einstein**<br><br>Compendio immobiliare "*a corpo*" composto da:<br><br>- fabbricato con uffici e laboratori destinato a centro di ricerca tecnologico<br>*sup. cat. 9.384 mq*<br>- terreni adiacenti al fabbricato<br>- porzione di cabina elettrica di zona<br><br>**Catasto fabbricati**<br>Fg. 52, part. 327, sub. 702, cat. B/5, cl.3 S1/PT/P1/P2/P3, sup. cat. 9.384mq, r.c. € 33.757,78<br>Fg. 52., part. 536, cat. F/1, PT, sup. cat. 2.217mq<br>Fg. 52, part. 537, cat. D/1,PT, r.c. € 147<br><br>**Catasto terreni – Enti urbani**<br>Foglio 52, Particelle 327, 536 537, totale 11.454 mq<br><br>**Catasto terreni – Semin Irrig.**<br>Foglio 52, Particelle 294, 295, 535, 497,515, 516, 517, 518, totale 21.015 mq | **1.920.000,00** | ***1.440.000,00*** | 10% | 20.000,00 |