



TRIBUNALE DI PAVIA  
SEZIONE FALLIMENTARE

---

**AVVISO DI VENDITA**  
**nella procedura fallimentare**

**RF N. 43/2021**

**G.D. Dott. Erminio Rizzi**

**Curatore Dott. Luigino Ferrari**

\* \* \* \* \*

Si rende noto che, in conformità al programma di Liquidazione approvato, quale atto conforme, è stata disposta la vendita degli immobili di seguito descritti di pertinenza della procedura fallimentare N. 43/2021.

\* \* \* \* \*

Descrizione degli immobili/terreni

**LOTTO 1 (Dorno- Via Guglielmo Marconi n. 15)**

**Quota di nuda proprietà** di una porzione di fabbricato a destinazione abitativa, due autorimesse e giardino esclusivo.

I beni immobili attualmente s'identificano con quelli iscritti presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Pavia, al N.C.E.U. e al N.C.T. del Comune di Dorno - Pv - con i seguenti numeri:

Foglio 19, Particella 2912, Subalterno 19, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7,5 vani, Superficie catastale totale 200 m<sup>2</sup>, Rendita catastale € 329,24, via Guglielmo Marconi n. 15, Piano T-1-2.

Foglio 19, Particella 2449, Subalterno 2, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 56 m<sup>2</sup>, Superficie catastale 56 m<sup>2</sup>, Rendita catastale € 95,44, Via Guglielmo Marconi n. 15, Piano T-S1.

Foglio 19, particella 2449, Subalterno 3, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 16 m<sup>2</sup>, Superficie catastale 16 m<sup>2</sup>, Rendita catastale € 32,23, Via Guglielmo Marconi n. 15, Piano T.

Foglio 19, Particella 1720, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie are 9 ca 24, Reddito dominicale € 7,87, Reddito agrario € 5,73.

Foglio 19, Particella 504, Qualità bosco misto, Classe 1, Superficie are 1 ca 62, Reddito dominicale € 0,25, Reddito agrario € 0,05.

Coerenze dei beni a corpo da nord in senso orario: mappali 1045, 1498, 1712, 2057, 2164, 2390, 1178, 2543, 2538, 2192, 2069, 2355, 2292, 2778, 2332, 490, 2864, unità di terzi del mappale 2912, cortile comune, mappali 2660, 2659, 1380, Via Repubblica.

## Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

Per l'accertamento della conformità urbanistico-edilizia e catastale dei beni oggetto di stima sono state reperite le seguenti pratiche:

Autorizzazione n. 60 del 04/08/1992 per "modifica aperture locale garage da destinare a ripostiglio".

Concessione edilizia n. 11 del 23/07/1993 per "ristrutturazione di fabbricato da adibire a residenza".

Concessione edilizia n. 5 del 24/01/1995 per "costruzione garage e cantina".

Denuncia di Inizio Attività prot. n. 3971 del 25/05/2005 per "costruzione recinzione con apertura nuovo passo carraio".

Si precisa che nessuna autorizzazione è stata reperita per la realizzazione della piscina, dei locali accessori confinanti con l'autorimessa, del recupero del sottotetto, della chiusura del portico d'ingresso dell'abitazione e del terrazzo sovrastante le autorimesse.

Le difformità rilevate rispetto agli elaborati delle pratiche edilizie sono le seguenti:

- è stato recuperato parzialmente il sottotetto dell'abitazione e attualmente è utilizzato come locale di abitazione, con la creazione di un bagno; tale utilizzo non è consentito poiché le altezze interne non consentono l'agibilità; sarà pertanto stimato come locale accessorio, ma dovrà essere oggetto di sanatoria;
- la distribuzione interna dei locali dell'abitazione e le altezze interne al piano primo hanno subito modifiche rispetto a quanto autorizzato;
- sono state aperte due finestre nel soggiorno sul fronte settentrionale dell'edificio, realizzata una portafinestra non prevista nella cucina, realizzate finestre di altezza maggiore sul prospetto meridionale, modificata la posizione della porta d'ingresso;
- il terrazzo dell'abitazione è stato ricavato senza autorizzazione sulla copertura piana delle autorimesse e pertanto non sarà valorizzato;
- le autorimesse presentano altezza interna difforme rispetto a quanto autorizzato e la scala di accesso alla cantina si trova in posizione differente,
- il portico d'ingresso al piano primo dell'abitazione è stato chiuso senza autorizzazione; sarà valorizzato come portico;
- la realizzazione della piscina non è stata autorizzata; pur non rilevando elementi ostativi nelle norme del PGT, per una sua eventuale sanatoria rimane da verificare l'eventuale violazione di norme sulle distanze dai confini; per tale motivo la piscina non sarà valorizzata;
- i piccoli locali accessori confinanti con l'autorimessa sono stati costruiti senza autorizzazione, come pure la scala esterna in ferro di accesso al terrazzo; non saranno pertanto valorizzati;

Le difformità rilevate nella rappresentazione catastale degli immobili sono le seguenti:

- la mancata rappresentazione del bagno e del ripostiglio nel sottotetto, locali esterni accessori non autorizzati, della scala esterna di accesso alla copertura dei box, della chiusura del portico, della piscina;

- i due mappali censiti al catasto terreni di fatto costituiscono pertinenza di fabbricato urbano, pertanto andrebbero censiti come area urbana;
- l'abitazione di fatto insiste non solo sul mappale 2912 ma anche, per minor porzione sul mappale 2449; tale indicazione dovrebbe risultare nei dati catastali.

Le spese di regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale, o di eventuale rimessione in pristino, sono comprese nel deprezzamento finale applicato al valore dei beni.

**Il tutto come meglio descritto in perizia dal perito incaricato dott. Ing. Rosester Licursi anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali cui si rimanda e pubblicato sul sito [www.tribunale.pavia.it](http://www.tribunale.pavia.it).**

#### Vincoli giuridici

Sugli immobili sopra citati gravano i vincoli di seguito descritti:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 06/06/2011 a rogito Notaio Pandolfi Giovanni repertorio n. 51998/14929, iscritta a Vigevano il 09/06/2011 ai nn. 5627/1054, a favore della Banca

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 24/03/2016 rep. n. 1490/7916 di Equitalia Nord S.p.A. iscritta a Vigevano il 25/03/2016 ai nn. 2276/292, a favore di EQUITALIA NORD S.p.A. con sede a Milano e C.F. 07244730961, cont

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 0 n. 866 del Tribunale di Pavia, iscritta a Vigevano il 22/09/2016 ai nn. 7723/1081, a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede a Roma e C.F. 00348170101,

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 03/05/2017 repertorio n. 2862/201

- sentenza di condanna del 03/07/2020 rep. 7124 del

Giudiziario

- Verbale di pignoramento immobili del 24/04/2018 rep. n. 3079 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia, trascritto a Vigevano in data 29/05/2018 ai nn. 4880/3292, a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede a Roma e C.F.

[REDACTED], gravante sulla quota di 1/2 dell'usufrutto.

Stato di possesso dei beni: occupato

Certificazione energetica

Come indicato nelle Disposizioni per l'efficienza e la certificazione energetica degli edifici allegata alla Deliberazione n. X/3868 del 17.07.2015 della regione Lombardia «L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali». Di conseguenza non vi è necessità di APE.

\* \* \* \* \*

Il curatore fallimentare, premesso che:

- è stato autorizzato a procedere con la modalità della VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA;
- conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, procedere a presentare offerte e cauzione sia su supporto cartaceo che su supporto telematico;

**RENDE NOTO**

- Per il **LOTTO 1** di essere già in possesso di un'offerta irrevocabile d'acquisto di **€ 55.000,00 (Cinquantacinquemila/00)**

Si invita chiunque fosse interessato a presentare un'offerta d'acquisto d'importo pari o superiore rispetto a quella già pervenuta per il LOTTO 1, da depositare, previo appuntamento telefonico, **entro le ore 12.00 del 09 Dicembre 2024** al domicilio della procedura in Mortara Piazza Martiri della Libertà n. 31, corredata da cauzione (mediante assegno circolare) pari al 10% del prezzo indicato.

In caso di nuove proposte formali di acquisto, si provvederà ad indire una gara al rialzo, riservata ai soggetti che avranno presentato la propria offerta nei termini appena indicati, la quale si terrà avanti al curatore

**PER IL LOTTO 1** il giorno **10 Dicembre 2024 alle ore 15.00** presso il domicilio della procedura in Mortara Piazza Martiri della Libertà n.31

Gli Immobili e terreni di cui al LOTTO 1 verranno aggiudicati al miglior offerente che emergerà dalla gara.

In caso di assenza di nuove proposte formali nel termine del 9 Dicembre 2024 (ore 12.00), i beni di cui al LOTTO 1 verranno definitivamente assegnati al soggetto già depositario dell'offerta iniziale.

Si specifica che la presente vendita viene effettuata sulla base dell'art. 107 RD 267/42 (Legge Fallimentare).

In particolare il Curatore potrà sospendere la vendita anche dopo l'aggiudicazione provvisoria ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto.

## COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:

- CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA. Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne i falliti e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita.
- COME PRESENTARE L'OFFERTA. Le offerte, in marca da bollo da euro 16,00, dovranno pervenire **in busta chiusa** che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato, o da un suo delegato, presso lo studio del curatore fallimentare (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 la data della vendita; nella stessa busta dovrà essere già inserito una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta).

Il curatore farà annotare all'offerente data ed ora di consegna della busta e siglerà il tutto.

- COSA DEVE CONTENERE L'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 prodotta visura camerale dalla 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'asta fissata per la vendita.
  2. L'indicazione del lotto ed i dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta;
  3. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta già consegnata al curatore fallimentare, a pena di esclusione.

All'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare non trasferibile**, intestato "R.G.F. n. 43/2021", 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.

Si avvisa che ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c. l'aggiudicatario inadempiente, oltre a perdere le somme versate a titolo di cauzione, potrà essere 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 di professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata 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 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 **10/12/2024 alle ore 15,00 per il LOTTO 1** presso lo Studio del Dott. Luigino Ferrari, si procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

- OFFERTE VALIDE. Saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo di seguito evidenziato:

Per il LOTTO 1 all'offerta già a mani della curatela e pari ad € 55.000,00.

PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE. Gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta, 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 euro **1.000,00**.

#### **IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:**

- L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) 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 fallimentare 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 suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma.
- **Per nessuna ragione sarà concessa la proroga del termine per il pagamento del saldo prezzo che tuttavia è sospeso nel periodo feriale (dal 01 al 31 agosto). Si invitano, pertanto, gli offerenti che intendono saldare il prezzo con mutuo o finanziamento ad attivarsi per tempo.**
- Le spese notarili, le imposte, l'onorario notarile ed i relativi accessori, i costi di cancellazione dei gravami e qualunque altro onere necessario saranno totalmente a carico dell'aggiudicatario.
- La stipula dell'atto di vendita avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo secondo i termini e le modalità sopra indicate e dell'importo dovuto per imposte, onorario notarile ed i relativi accessori, costi di cancellazione dei gravami presso Il Notaio Dott. Giovanni Pandolfi con studio in Mortara.

## ULTERIORI INFORMAZIONI:

- 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, ne 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 i cui costi di cancellazione saranno 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>; <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.  
Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il curatore fallimentare (tel. 0384.295990 - mail l.ferrari@studiolferrari.it).

\* \* \* \* \*

## 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 09/12/2024** mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <https://venditepubbliche.giustizia.it>.

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

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <https://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 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 nel presente bando e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite 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 intestato alla procedura fallimentare le cui coordinate sono: IT74W0569656070000015039X52 indicando la causale "cauzione procedura fallimentare R.G.F. 43/2021" ed il numero del lotto.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente indicato 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](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call-center al numero 848 780 013 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 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.

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 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 un minuto (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.

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

Mortara, 09 Settembre 2024

Il curatore fallimentare  
Dott. Luigino Ferrari