

**LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO - R.G. N. 30/2021**

Liquidatore: Dr. Angelo Maria Chioda (e-mail: studiochioda@gmail.com, tel. 0371.754365)

Giudice Delegato: Dr.ssa Francesca Paola Claris Appiani



**TRIBUNALE DI PAVIA**

*Sezione Civile*

**AVVISO DI PROCEDIMENTO COMPETITIVO DI VENDITA  
IMMOBILIARE IN FORMA SINCRONA TELEMATICA**

**Liquidazione del Patrimonio RG n. 30/2021**

Il sottoscritto Liquidatore del Patrimonio,

- visto l'elaborato peritale redatto dal Geom. Maurizio Dante Bonà;
- visto ed in esecuzione del programma di liquidazione approvato in data 28.11.2024;
- visto l'art. 14 *novies* comma 1 L. 3/2012;
- visto l'art.490 comma 1 c.p.c.;

**AVVISA**

- che è indetto il procedimento competitivo, mediante procedura telematica, per la vendita del bene immobile **Lotto Unico** descritto nell'elaborato peritale allegato al presente avviso, che deve, quindi, intendersi qui interamente richiamato e trascritto;
- che il Gestore della vendita telematica è **Zucchetti Software Giuridico Srl** mediante il portale "**www.fallcoaste.it**";
- che la vendita avrà luogo in un Unico Lotto, qui di seguito individuato:

Indirizzo	Rif. Catastali	Descrizione
Voghera (PV), Via Jacopo Dentici n. 02	Foglio 61, mappale 1625, sub. 1, cat. A/3, classe 3, vani 3, piano T-S1, R.C. €. 154,94=, mq 54.	Appartamento, di mq 54, posto al piano rialzato di un complesso condominiale, composto da due locali oltre accessori. Annessa cantina posta al piano seminterrato.

**FISSA**

- la vendita, che si svolgerà in modalità **ASTA SINCRONA TELEMATICA SENZA INCANTO**, presso lo studio del Liquidatore, sito in Lodi Vecchio (LO), Via Roma n. 27, il giorno **14 FEBBRAIO 2025 alle ore 15:00**
- il **prezzo base** per la partecipazione al procedimento competitivo è stabilito in **euro 50.000,00** con rilancio minimo di **euro 1.000,00**;
- termine agli interessati all'acquisto per il deposito telematico delle offerte sino alle **ore 23.59 del giorno 13 FEBBRAIO 2025**;

Le modalità di presentazione delle offerte, le condizioni di vendita, le modalità dello svolgimento della gara, le informazioni e la pubblicità sono regolate dalle disposizioni generali allegate al presente avviso.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di CAUZIONE, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura *de quo* alle seguenti coordinate:

- IBAN: IT 71 X 03069 11884 100000010203
- intestato a: Zucchetti Software Giuridico Srl
- con causale: "cauzione Lotto Unico Liquidazione del Patrimonio n. 30/2021 Tribunale di Pavia"

Lodi, 03 Dicembre 2024

Il Liquidatore  
*Dr. Angelo Maria Chioda*

## **DISPOSIZIONI GENERALI**

### **1 - CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- l'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatto dal perito estimatore riferita al lotto di interesse, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dal perito, risultando comunque esclusivo onere dell'offerente verificare l'aggiornata situazione urbanistica dei beni;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, convenzioni, concessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli; la vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura, anche con riferimento ai valori indicati nell'avviso e nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);
- la vendita competitiva non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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 o altro 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/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita;
- le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni ecc.) saranno fornite dal Liquidatore;
- non si applica l'art.107 comma 4 l. fall.;
- l'immobile verrà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a cura della Procedura);
- sono a carico dell'aggiudicatario le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale e le imposte correlate al trasferimento; è altresì a carico dell'aggiudicatario il compenso del Notaio che interverrà per la stipula dell'atto di compravendita; il Notaio verrà individuato dal Liquidatore;
- è facoltà dell'aggiudicatario saldare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, con intervento di un Notaio individuato dal Liquidatore; in tal caso ogni onere ed imposta afferente alla stipula del mutuo sarà a carico dell'aggiudicatario;
- gli organi della procedura, fino alla stipula del rogito, si riservano di sospendere a proprio insindacabile giudizio le operazioni di vendita, senza che sia dovuto alcun risarcimento o indennizzo.

### **2 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

La presentazione delle offerte di acquisto dovrà avvenire nei termini e modalità di seguito indicate.

L'offerta si intenderà tempestivamente depositata, anche ai fini della partecipazione alla gara se, dopo l'invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro le ore 23.59 del giorno antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte, tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita, e andrà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia "[offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)", seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale.

L'offerta di acquisto può essere presentata da chiunque (escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita), personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale notarile; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare.

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita occorre la registrazione al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) nel rispetto dei requisiti di identificazione, iscrizione ed offerta, incluso il versamento della cauzione, come indicato nell'avviso di procedimento competitivo. Il termine ultimo per lo svolgimento delle suddette operazioni è fissato nel medesimo avviso (previa registrazione al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), selezionare il bene di interesse, cliccare il bottone "Fai un'offerta" e compilare i campi richiesti).

Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

Il deposito dell'offerta potrà avvenire esclusivamente in maniera telematica.

Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di CAUZIONE, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, tramite bonifico bancario sul conto corrente indicato nell'avviso.

Attenzione: la disposizione di bonifico dovrà essere effettuata in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno e l'ora fissati per la presentazione delle offerte; in ogni caso sarà ritenuto valido l'accredito in tempo utile per lo svolgimento della gara, verificato tramite il gestore telematico (qualora il giorno fissato per la vendita non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile).

L'offerta dovrà contenere (CONTENUTO DELL'OFFERTA):

- le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale ed eventualmente della partita iva; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale dei coniugi; se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge; se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto notarile rilasciato al soggetto che effettua l'offerta;

- l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza o sede legale; in mancanza, le comunicazioni potranno essergli effettuate pressola Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Pavia;

- certificato di attribuzione pec, ovvero autodichiarazione sostitutiva;

- l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura, l'indicazione del lotto;

- l'indicazione del prezzo offerto, che NON potrà essere inferiore a quello posto alla base del procedimento competitivo (non è prevista alcuna riduzione del prezzo-base indicato nell'avviso);

- il termine di disponibilità al versamento del saldo prezzo, oneri tributari e spese, con stipula del rogito (compreso il compenso del Notaio), che non potrà essere superiore a 120 giorni dallo svolgimento del procedimento competitivo (nel caso di mancata indicazione o di indicazione di un termine superiore, l'offerta è comunque ammissibile ma si intende presentata per un termine di 120 giorni);

- l'importo della cauzione prestata, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto (con indicazione del CRO del bonifico effettuato e dell'IBAN di provenienza delle somme);

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei suoi allegati;

- la dichiarazione di accettazione di tutte le condizioni contenute nell'avviso di indizione del procedimento competitivo per offerte migliorative e nelle sue disposizioni generali.

Il presentatore dell'offerta deve coincidere con l'offerente (l'offerta, anche se firmata digitalmente, dovrà pervenire da casella pec riferibile unicamente all'offerente, fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione).

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà quindi partecipare all'udienza fissata per la vendita;

**L'offerta presentata è irrevocabile.**

All'offerta dovranno essere allegati (ALLEGATI):

- copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- certificato di attribuzione della pec, ovvero autodichiarazione sostitutiva (la partecipazione alla gara sarà ammessa soltanto previa dichiarazione di proprietà personale della casella pec con la quale si è provveduto alla registrazione al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it));
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento d'identità in corso di validità di chi sottoscrive l'offerta e copia del documento (ad esempio, visura/certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina oppure il verbale dell'organo deliberante che giustifichi i poteri di sottoscrizione dell'offerta);
- documentazione attestante il versamento della cauzione (segnatamente, copia della contabile di bonifico);
- documentazione attestante il pagamento in modalità telematica del bollo dovuto per legge (attualmente nella misura di euro 16,00=), tramite bonifico bancario o carta di credito; nel caso in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici, il bollo potrà essere acquistato e inserito, previa sua scansione, tra gli allegati all'offerta e fatto pervenire il prima possibile al liquidatore, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);
- la richiesta di agevolazioni fiscali, qualora richieste (es. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del saldo prezzo;
- la dichiarazione espressa di presa visione della perizia di stima e dei suoi allegati;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto notarile rilasciato al soggetto che effettua l'offerta;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo, prima della stipula del rogito);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di separazione legale dei beni, e l'immobile viene intestato anche al coniuge copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale del coniuge e copia della procura notarile rilasciata dal coniuge per atto notarile rilasciato al coniuge che effettua l'offerta e parteciperà all'asta telematica;
- se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'IOS; si evidenzia che in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà consegnare al liquidatore copia del suo codice fiscale italiano al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo.

La responsabilità di eventuali errori nella compilazione rimane comunque a carico del presentatore.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità - e in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita - il gestore della vendita telematica è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita, qualora l'offerente fornisca al delegato prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se l'offerente non presta cauzione nella forma e nella misura indicata oppure se il prezzo offerto risulti inferiore al prezzo-base indicato nell'avviso (non è prevista alcuna riduzione del prezzo-base).

L'offerta telematica sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse non risulti possibile riscontrare il regolare accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato al gestore.

L'offerta di acquisto è irrevocabile sino alla data fissata per l'esperimento di vendita e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

### **3 – APERTURA DELLE BUSTE ED EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara verranno effettuati dal Liquidatore, tramite il collegamento al portale del gestore della vendita telematica ([www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)), nel suo studio sito in Lodi Vecchio (LO), Via Roma n. 27.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Liquidatore solo nelle date e agli orari indicati nell'avviso di vendita.

Nel giorno e ora stabiliti per l'esame delle offerte, verificata la regolarità delle offerte pervenute, il Liquidatore procederà alla loro apertura ed alla verifica della correttezza della loro compilazione, della allegazione e compilazione dei documenti richiesti e, a pena di efficacia delle offerte medesime, del versamento della cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto.

Gli offerenti telematici autorizzati a partecipare alla gara dovranno effettuare il login alla pagina della vendita nella data e ora indicati per l'inizio della gara.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica in quanto il gestore della vendita telematica provvederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute al momento dell'abilitazione alla partecipazione.

Nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Il Liquidatore potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

Decorso il termine per l'iscrizione alla gara, il Liquidatore visualizzerà le offerte pervenute telematicamente e i documenti ad esse allegati e, previa verifica della validità dei documenti allegati, autorizzerà gli "offerenti telematici" a partecipare all'asta inviando loro un codice PIN personale. È onere dell'offerente assicurarsi la disponibilità della connessione internet.

Per l'ipotesi in cui sia stata presentata una sola offerta: ferma restando l'osservanza di tutti i restanti requisiti di validità come sopra specificati, se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base il Liquidatore provvederà ad aggiudicare il bene all'offerente.

Per l'ipotesi in cui siano state presentate più offerte: esaurito l'esame delle offerte ritenute valide, il Liquidatore provvederà ad indire una gara, invitando gli offerenti ad effettuare rilanci nella misura minima indicata nel presente avviso da formalizzarsi entro 60 secondi da ogni precedente rialzo, considerando quale base iniziale di gara il prezzo indicato nell'offerta più alta.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Liquidatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Il bene, quindi, verrà aggiudicato a colui che avrà effettuato l'ultimo rilancio più alto.

Ove risultassero più offerte validamente presentate, in assenza di rilanci da parte dei concorrenti, verrà preferito chi avrà presentato l'offerta più alta; a parità di importi, verrà preferito chi avrà versato la cauzione più alta. Per l'ipotesi in cui all'esito della valutazione suaccennata le offerte dovessero essere ritenute comunque equiparabili, verrà preferito chi avrà presentato per primo la domanda (in tal caso varrà l'ora di presentazione).

Le cauzioni versate dai soggetti risultati non aggiudicatari saranno restituite dal gestore della vendita telematica utilizzando il medesimo codice IBAN da cui è pervenuta la disposizione; la cauzione prestata da chi verrà individuato quale miglior offerente verrà invece trattenuta a garanzia e scomputata dal saldo - prezzo.

Il soggetto individuato a seguito del procedimento competitivo dovrà stipulare il rogito notarile previo pagamento del residuo prezzo, degli oneri tributari necessari per il trasferimento (che il Notaio incaricato comunicherà prima della stipula dell'atto di compravendita) nonché delle ulteriori spese a suo carico, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione; il termine per la disponibilità alla stipula del rogito è di 120 giorni dallo svolgimento del procedimento competitivo (o nel minor termine indicato nell'offerta). In caso di inadempimento verrà dichiarata la decadenza e pronunciata la perdita della cauzione, con risarcibilità dell'eventuale maggior danno costituito dalla successiva vendita del bene per un importo inferiore.

Nel caso di gara il termine per la stipula del rogito è automaticamente rideterminato in giorni 120.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo anche tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione scritta al Liquidatore almeno 30 giorni prima della stipula dell'atto di compravendita.

Per nessuna ragione sarà concessa la proroga del termine per il pagamento del saldo prezzo che non è sospeso neppure nel periodo feriale.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione

#### **4 – ASSISTENZA E INFORMAZIONI**

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero telefonico 0444 346211 o scrivere all'indirizzo mail: [help@fallco.it](mailto:help@fallco.it)

Per partecipare alle aste non è necessario rivolgersi a mediatori e agenzie.

Maggiori informazioni, inerenti modalità e consistenza dei beni da trasferire, potranno essere fornite a chiunque ne abbia interesse dal Liquidatore dr. Angelo Maria Chioda (telefono 0371 754365 – e-mail: [studiochioda@gmail.com](mailto:studiochioda@gmail.com)). Per tutti i dettagli relativi agli immobili posti in vendita si rinvia alla perizia reperibile sul sito internet del Tribunale.

## **5 – PUBBLICITA' LEGALE**

Il presente Avviso sarà reso pubblico nel rispetto dei termini previsti dalla legge mediante inserimento, unitamente alla perizia di stima, sul portale delle vendite pubbliche e sui siti internet fallcoaste.it portaleaste.com, astalegale.net, publicomonline.it, asteimmobili.it, tribunale.pavia.giustizia.it, nonché sul quotidiano “La Provincia Pavese” nella pagina dedicata alle vendite giudiziarie.

Lodi Vecchio, 03 Dicembre 2024

Il Liquidatore  
*Dr. Angelo Maria Chioda*