

## TRIBUNALE DI PAVIA

### PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 22 /2024

LIQUIDATORE GIUDIZIALE: DOTT. MAURO ZAMPOLLO

GIUDICE DELEGATO DOTT. SSA FRANCESCA PAOLA CLARIS APPIANI

### AVVISO DI VENDITA

Il Dott. Mauro Zampollo con studio in Vigevano (PV) nella Via Manara Negrone n°46/50, Liquidatore Giudiziale della procedura di liquidazione controllata n. 22-2024 presso il Tribunale di Pavia, informa che il **giorno 28 marzo 2025** si terrà la vendita competitiva dei lotti immobiliari di pertinenza della procedura emarginata alle infra descritte condizioni:

**LOTTO IN VENDITA sito nel Comune di Brugherio (MI) - Viale Lombardia 273**

N° LOTTO	IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA	CL	DATI CATASTALI			SUP. COMM.	VALUTAZIONE PERIZIA TRIBUNALE	PREZZO BASE ASTA
			fg	map	sub			
1	QUOTA DI 1/6 IMMOBILE ABITATIVO	A/3	12	181	57	79	NON PREVISTA	<b>€ 11.878,00</b>

DESCRIZIONE – IL LOTTO è costituito dalla **quota indivisa di 1/6 della proprietà** di appartamento posto al piano secondo con annessa cantina al piano seminterrato, di categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, mq 79 come rappresentato dalle alleghe riproduzioni fotografiche.

#### **Il prezzo base d'asta è indicato specificatamente nel prospetto su esposto**

Si precisa che i prezzi base indicati rappresentano il valore minimo di validità dell'offerta determinati: sulla base dell'offerta già ricevuta e a mani del Liquidatore Giudiziale,

Il bene di cui trattasi non è stato sottoposto a valutazione peritale.

#### **Art. 1\_ Presentazione offerta irrevocabile di acquisto**

Gli interessati a partecipare all'asta per la vendita dei lotti su indicati, dovranno far pervenire una offerta irrevocabile d'acquisto a mezzo raccomandata, o a mani, presso lo Studio del Liquidatore Giudiziale Dott. Mauro Zampollo in via Manara Negrone 46/50, Vigevano (PV), **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 27.03.2025**. È alternativamente possibile partecipare con le modalità telematiche sotto precisate.

L'offerta irrevocabile d'acquisto, unitamente a tutta la documentazione di seguito elencata, dovrà essere contenuta in una busta chiusa, la quale dovrà riportare esclusivamente la dicitura "L.C. 22/2024- Tribunale di Pavia", senza nessun'altra indicazione aggiunta.

In caso di spedizione la busta chiusa di cui sopra dovrà poi essere inserita all'interno di una seconda busta di invio, ove saranno indicati il destinatario e il relativo indirizzo.

Saranno ritenute valide solo le offerte che perverranno regolarmente entro il termine su specificato. È pertanto onere dell'offerente assicurarsi che le offerte vengano recapitate entro il termine tassativo indicato nell'*Avviso di vendita*. Tutte le offerte pervenute oltre tale termine non verranno ritenute valide ai fini della partecipazione all'asta.

L'offerta dovrà contenere:

1. Dichiarazione di offerta irrevocabile di acquisto per il lotto immobiliare da specificare con i dati sopra indicati con la precisazione del prezzo offerto. Tale prezzo non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta su indicato pena nullità dell'offerta. Imposte di legge, e oneri di trasferimento a carico dell'Aggiudicatario sono da considerarsi ulteriori rispetto al prezzo base d'asta e non andranno, pertanto, ricompresi all'interno dell'offerta irrevocabile di acquisto. Il deposito dell'offerta comporta implicita dichiarazione di aver preso visione e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni, nonché di aver preso visione del presente *Avviso di vendita*, di accettare integralmente il contenuto dello stesso, le condizioni e le modalità di vendita ivi indicate senza riserva alcuna.
2. Cauzione, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato L.C. Vitucci-Laforgia oppure copia del bonifico bancario effettuato sul conto IBAN: IT57 D084 4023 0000 0000 0271 696 per un ammontare complessivo non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Se l'offerente è persona fisica:

3. Il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il Codice Fiscale, la Partita IVA (quest'ultima esclusivamente se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), la residenza, il domicilio (quest'ultimo solo se differente dalla residenza), lo stato civile, un indirizzo e-mail valido, un recapito telefonico, fotocopia di documento di identità e di Codice Fiscale, copia del presente *Avviso di vendita* siglato in ogni pagina e sottoscritto per esteso nell'ultima pagina con espressa indicazione scritta "*per accettazione*", ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste.
4. Se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, i dati e i documenti sopra richiesti devono essere forniti anche per quanto concerne il coniuge.

Se l'offerente è persona giuridica:

5. La ragione sociale, la sede legale, il Codice Fiscale, la Partita IVA, le generalità del Legale Rappresentante, l'indirizzo di posta elettronica certificata, la visura camerale aggiornata, copia del documento di identità in corso di validità del soggetto che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società (il quale parteciperà alla gara) e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.  
Eventuale traduzione debitamente legalizzata della visura camerale ove la società non fosse italiana.
6. L'offerta di acquisto potrà essere presentata anche per persona, ente o società da nominare. L'offerente per persona, ente o società da nominare dovrà necessariamente possedere tutti i requisiti necessari ai fini dell'ammissione alla gara. Entro n. 3 (tre) giorni lavorativi successivi alla data di aggiudicazione l'offerente dovrà dichiarare in forma scritta, tramite comunicazione inviata al Liquidatore Giudiziale, la persona, ente o società per la quale ha agito, la quale a sua volta dovrà presentare al Concordato dichiarazione di formale accettazione. In caso di mancata dichiarazione nei termini e/o nei modi prescritti o in caso di dichiarazione di persona incapace di obbligarsi o di contrarre o non legittimamente autorizzata, o nel caso in cui la persona dichiarata non accetti l'aggiudicazione, l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti quale vero ed unico aggiudicatario e quindi obbligato verso la procedura concorsuale.

**Art. 2\_Svolgimento della gara competitiva**

**Alle ore 10,00 del giorno 28.03.2025** il Liquidatore Giudiziale procederà all'apertura delle buste, verificherà:

- l'identità degli offerenti;

- che le offerte presentino tutti gli elementi necessari ai fini della validità delle stesse;
- che le offerte risultino validamente pervenute entro i termini previsti dal presente *Avviso di vendita*.

L'asta si svolge presso l'ufficio del Liquidatore Giudiziale alla presenza degli offerenti e di coloro che risulteranno iscritti sul Portale delle Vendite Pubbliche consultabile all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

L'asta si apre con un prezzo di partenza pari all'importo su indicato. Il rilancio minimo è un importo fisso pari ad € 1.000,00.

Alla chiusura dell'asta, l'aggiudicazione del bene immobile oggetto di vendita avverrà a favore del maggior offerente come risultante da apposito processo verbale. L'aggiudicatario sarà poi tenuto a versare il prezzo offerto secondo quanto stabilito nel presente Avviso di vendita.

### **Art. 3 \_ Aggiudicazione**

In caso di offerta presentata per persona, ente o società da nominare l'aggiudicazione si considera provvisoria, l'offerente aggiudicatario fornirà entro n. 3 (tre) giorni lavorativi successivi alla data di aggiudicazione in forma scritta, tramite PEC o lettera raccomandata inviata al Liquidatore Giudiziale, la persona, ente o società per la quale ha agito. Il soggetto nominato provvederà quindi, entro lo stesso termine, a fornire al Concordato formale dichiarazione di accettazione. L'aggiudicazione sarà da intendersi definitiva trascorso il termine di cui sopra.

### **Art 4 \_Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà**

- i. **Pagamenti** - Il prezzo battuto all'asta verrà versato direttamente al Concordato Preventivo entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione con bonifico bancario intestato L.C. Vitucci-Laforgia sul conto IBAN: IT57 D084 4023 0000 0000 0271 696, o tramite assegno circolare non trasferibile da depositare presso lo studio del Liquidatore Giudiziale.
- ii. **Stipula dell'atto di vendita** - La stipula dell'atto di vendita avverrà contestualmente o successivamente all'integrale pagamento del prezzo, presso il notaio di fiducia scelto dall'aggiudicatario che ne sosterrà le spese, individuato sulla piazza di Vigevano, ovvero disponibile a rogitare presso lo studio del Liquidatore Giudiziale,
- iii. **Informazioni e dichiarazioni** - Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto in cui si trovano al momento della vendita, non potendo costituire motivo di reclamo o doglianza intervenute modificazioni dei luoghi e dei beni intervenuti nel periodo intercorrente dall'aggiudicazione al perfezionamento del trasferimento., fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario dispenserà esplicitamente la Procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, ovvero di prestazione energetica manifestando di voler assumere direttamente tale onere, qualora fosse richiesto per il perfezionamento della proprietà.
- iv. **Regolarità urbanistica e altre disposizioni** - Per quanto riguarda la situazione urbanistica degli immobili si avverte l'aggiudicatario che, in caso di difformità e/o irregolarità, è prevista la possibilità, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, trattandosi di alienazione che conserva natura coattiva. L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario, da effettuarsi prima della stipulazione dell'atto notarile di trasferimento. E' parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di

sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura.

- v. **Cancellazione iscrizioni e trascrizioni** - Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, potranno essere cancellate, a cura e spese dell'aggiudicatario, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.
- vi. **Garanzie** - La presente vendita deve considerarsi come vendita forzata e 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 anche se occulti, (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti e/o macchinari e/o di attrezzature, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla Procedura concorsuale, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo già stata applicata una riduzione di valore, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura.
- vii. **Spese notarili, accessorie e tributi** - Le spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), gli altri oneri e diritti (es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, ecc.) e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a completo carico dell'aggiudicatario, e sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà, come pure le spese per l'acquisizione, ove necessario, del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni, richiamate anche le indicazioni in ordine alle spese per l'annotamento delle cancellazioni dei gravami.
- viii. **Sanatorie** - L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della l. n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.
- ix. **Imposte, spese condominiali ed altri oneri, documenti da consegnare** - La presente vendita è soggetta ad imposta di registro (o IVA) secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Liquidatore Giudiziale, ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata al Liquidatore Giudiziale anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale; l'aggiudicatario può essere chiamato in solido, ai sensi dell'art. 63 disp.att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente. In tale ipotesi sarà il Concordato a cui comunque competono le spese condominiali, a rifondere quanto pagato per le spese condominiali, previa presentazione della prova del pagamento.
- x. **Trasferimento della proprietà** - La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto nella relazione tecnica e nella Scheda tecnica del cespite), per quanto compatibile con la normativa vigente, saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal rogito notarile, che verrà stipulato a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Liquidatore Giudiziale.
- xi. **Consegna** - Gli immobili verranno consegnati all'acquirente liberi da persone e/o cose, salvo il caso in

cui siano occupati in forza di titoli opponibili alla Procedura.

- xii. Inadempimento dell'aggiudicatario** - Nel caso di mancato pagamento nei termini dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la Procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

#### **Art. 5\_Disposizioni finali**

Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del complesso staggito, ovvero, dei singoli beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione della Procedura. La cauzione versata per la partecipazione all'esperimento verrà restituita, al termine della gara, ai soggetti partecipanti che non risultino aggiudicatari.

Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla Procedura, dai suoi organi e segnatamente dal Liquidatore Giudiziale.

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente *Avviso di vendita*, o altro tipo di assistenza possa rendersi necessaria per l'iscrizione, la formulazione delle offerte o la partecipazione alle gare, potranno essere richiesti al Liquidatore Giudiziale contattandolo al n. 0381.77726 o a mezzo e-mail [zampollo@studistar.it](mailto:zampollo@studistar.it)

Sarà possibile effettuare visite accompagnate agli immobili fino a due giorni prima della data prevista per la consegna buste, contattando il Liquidatore Giudiziale per fissare un appuntamento. A tale scopo occorrerà inviare richiesta di sopralluogo all'indirizzo e-mail [zampollo@studistar.it](mailto:zampollo@studistar.it). Detta richiesta dovrà indicare il soggetto che effettuerà il sopralluogo (allegare il relativo documento di riconoscimento), l'indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica e del proprio recapito telefonico ai quali il Liquidatore farà pervenire risposta.

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

#### **REGOLAMENTO PER LA PARTECIPAZIONE IN 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](mailto: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 su indicato 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.

Dal medesimo portale è consultabile il regolamento con le modalità di partecipazione alla gara in via telematica. **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 848 780 013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, escluso i festivi**

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 di vendita precedentemente selezionato.

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentate di persona giuridica) indicando con attenzione agli 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 DM 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 all'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'avviso di vendita o se inferiore del prezzo stabilito

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 come sopra precisato la seguente causale: L.C. 22/2024 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.

#### 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.

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 al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

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

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. In caso di mancanza di altri offerenti il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se off line.

PER OGNI ALTRO ASPETTO QUI NON DISPOSTO TROVA APPLICAZIONE IL REGOLAMENTO DISPOSTO PER LA VENDITA CARTACEA.

Vigevano, lì 31.01.2025  
Il Liquidatore Giudiziale