



TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE PRIMA CIVILE – UFFICIO CONCURSUALE

AVVISO DI VENDITA
NELLA LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO
R.G. N. 3/2021 SUB 2 ADCC

Si rende noto che è stata disposta la vendita delle porzioni immobiliari di seguito descritte di pertinenza della procedura di liquidazione del patrimonio n. 3/2021 sub 2 ADCC.

LOTTO 1
(individuato alla lettera "B" nell'elaborato di stima)

In comune Lungavilla (PV). Piena proprietà per la quota di 1/1 di:

- Capannone ubicato in Via Roma n. 65/b a piano terra, così suddiviso: ingresso su ampia zona espositiva del prodotto di lavorazione con annesso ufficio, zona di produzione con attrezzatura e macchinari, n. 6 vani chiusi adibiti a magazzini, n. 2 locali di sgombero, una zona deposito ed un ampio spazio a lato dei locali succitati. La superficie lorda è di circa mq. 2584,64. Servizi igienici annessi, situati a sud del capannone, per una superficie lorda di circa mq. 59,28. Tettoia aperta ubicata esternamente sul lato est dell'immobile a confine con il Rio Luria, per una superficie lorda di circa mq. 83,00.

- Terreni limitrofi all'unità immobiliare su descritta e ubicati all'interno della Riserva naturale "Stagni di Lungavilla" aventi una superficie lorda complessiva di circa mq. 14.718,00.

Il tutto identificato come segue:

- N.C.E.U. del Comune di Lungavilla (PV): *Fg. 2 Mappale 1177, Categoria D/1, Rendita € 6.020,00;*
- N.C.T. del Comune di Lungavilla (PV): *Fg. 2 Mappale 557, Classamento Seminativo Arboreo, Classe 6, Consistenza 1ha 38are 66ca, Rendita R.D. € 83,25 - R.A. € 78,77;*
- N.C.T. del Comune di Lungavilla (PV): *Fg. 2 Mappale 559, Classamento Bosco Misto, Classe U, Consistenza 8are 52ca, Rendita R.D. € 1,98 - R.A. € 0,26.*

Coerenze da nord in senso orario:

Mappale 1177:

area di proprietà, Rio Luria, area di proprietà, area di proprietà e mapp. 742.

Mappale 557e 559:

area di proprietà mappale 1177, Riserva naturale, Riserva naturale, Riserva naturale.

Stato di possesso dei beni

Occupato dai debitori.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

Come si legge nell'elaborato di stima: <<3.3. *Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali.* 3.3.1 *Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: I beni oggetto di vendita risultano urbanisticamente conformi alla mappa di P.G.T. del Comune di Lungavilla, l'immobile ad uso produttivo presenta al suo interno un nuovo locale privo di titolo edilizio (vedi "planimetria stato di fatto"). Pertanto la succitata difformità può essere sanata mediante la presentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lungavilla di pratica in sanatoria, quantificabile in circa € 1.700,00.* 3.3.2 *Accertamento di conformità Catastale: le schede catastali identificano complessivamente la consistenza e la distribuzione dell'unità immobiliare ad esclusione del nuovo locale interno privo di titolo edilizio, pertanto, per il ripristino della conformità catastale, occorrerà redigere una nuova scheda catastale aggiornata per un importo totale di circa € 500,00.>>*

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato di stima a cui si rimanda, allegato alla pubblicità della vendita effettuata sul sito e www.astalegale.net (link reperibili anche sul sito www.tribunale.pavia.it)

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Nessuno.

Certificazione energetica

Come indicato nelle Disposizioni per l'efficienza e la certificazione energetica degli edifici allegate 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». Di conseguenza non vi è necessità di APE.

* * * * *

Il liquidatore, premesso che:

- ritiene opportuno 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;

AVVISA

che la vendita è stabilita per il giorno **24.09.2026 alle ore 10:00** presso lo Studio della dott.ssa Marta Farina, sito in Vigevano, via Manara Negrone 46/50 al prezzo: € 58.688,00.

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' CARTACEA

COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:

- **CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA:** Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita. L'offerente dovrà depositare la propria offerta presso lo studio del liquidatore **entro le ore 12,00 del giorno 23.09.2026 previo appuntamento.**

- COME PRESENTARE L'OFFERTA: Le offerte dovranno pervenire **in busta chiusa** che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato, o da un suo delegato, presso lo studio del liquidatore (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 liquidatore 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).
- COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA:
L'offerta **in marca da bollo da Euro 16,00**, 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 la visura camerale rilasciata dalla Camera di Commercio 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 stabilita per la vendita.
 2. I dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta.
 3. L'indicazione del prezzo proposto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione.
 4. Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 120 giorni mai prorogabile.
All'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale**, intestato al "*Tribunale di Pavia - R.G. 3/2021*", 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; escluso ogni pagamento in forma telematica.
SI AVVISA CHE AI SENSI DELL'ART. 177 DISP. ATT. C.P.C. L'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE DEVE ESSERE CONDANNATO AL PAGAMENTO DELLA DIFFERENZA TRA IL PREZZO DA LUI OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE 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 **24.09.2026**, presso lo studio della dott.ssa Marta Farina, il liquidatore procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.
- OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori ad € **58.688**, presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Il liquidatore farà annotare all'offerente data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto.
- OFFERTE INEFFICACI: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, o inferiori a € **58.688** o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.
- PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA: se l'unica offerta è pari o superiore a € **58.688** la stessa è senz'altro accolta.
- PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE: gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta ed 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 € **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 di liquidazione del patrimonio, indicato dal liquidatore, 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. **Il termine non gode della sospensione feriale dal 1 al 31 agosto e non è prorogabile.**

ULTERIORI INFORMAZIONI:

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.
- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
- L'aggiudicatario dovrà altresì versare le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura e con le modalità che saranno indicati dal liquidatore e da versarsi nel medesimo termine del prezzo.
- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nell'offerta in busta chiusa.
- L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.
- 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.
- Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del liquidatore CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il liquidatore procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura; provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F24.
- Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

* * * * *

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai **presentatori dell'offerta** entro le ore 12.00 del giorno precedente all'esperimento di vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <https://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 <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 nell'ordinanza di delega; se è inferiore di oltre un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita; l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e 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 le cui coordinate sono: **IT83E0844023000000000271106** con la seguente causale: ADCC RG 3/2021 sub 2.

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

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

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

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 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 Liquidatore.

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

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasi 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 regolamentato, trovano applicazione le disposizioni indicate per la vendita con presentazione di offerte cartacee.

* * * * *

PER VISITARE L'IMMOBILE

Le visite dell'immobile posso 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 liquidatore (tel. 0381.77726; mail marta.farina@studistar.it).

* * * * *

Vigevano, 26 giugno 2026

Il liquidatore
dott.ssa Marta Farina