

TRIBUNALE DI PAVIA
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA
SENTENZA N. 84/2023 - (REP. 144/2023)
AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Dott. Alberto Parea, con studio in Vigevano, Via De Amicis n. 60, nella propria qualità di liquidatore nella procedura di Liquidazione Controllata aperta con sentenza n. 84 di data 26/07/2023 dal tribunale di Pavia (Rep. N. 144),

premesso

- che il Tribunale di Pavia ha dichiarato aperta la procedura di Liquidazione Controllata sopra emarginata, ed ha nominato il sottoscritto quale Liquidatore;
- che il debitore sovraindebitato è pieno proprietario degli **immobili** siti nel comune di **Candia Lomellina e Pieve Albignola**, oltre che di un'autovettura destinata a trasporto persone.

Gli immobili sono dettagliatamente descritti nella **perizia di stima** redatta **dall'Arch. Longoni di data 08/05/2023**, e per quanto qui non menzionato, si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti;

- che il **trasferimento dei beni** avverrà mediante atto a ministero di **un notaio** scelto dagli organi della procedura, autorizzato dal Giudice Delegato, il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario, e di cui si allega relativo preventivo di spesa;

Tutto ciò premesso, il sottoscritto liquidatore fissa l'esperimento di vendita per il giorno **martedì 18 dicembre 2026 alle ore 10.00** presso il proprio studio sito in **Vigevano, Via De Amicis n. 60**, con **modalità cartacea**; si procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte irrevocabili di acquisto ed alla consequenziale gara di vendita giudiziaria, senza

incanto, dei beni sotto descritti, alle condizioni e modalità indicate nel presente avviso di vendita.

L'offerta di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, **dovrà** essere fatta **pervenire** dagli offerenti **entro le ore 12:00 del 17 dicembre 2026**.

Dovrà, inoltre, essere contestualmente versata una cauzione a garanzia dell'offerta, non inferiore al 10% del prezzo offerto, mediante **assegno circolare non trasferibile** intestato a **“Tribunale di Pavia - Liquidazione Controllata n. 84/2023”**.

La cauzione dovrà essere allegata nella busta contenente l'offerta.

L'offerente dovrà, altresì, procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (pari ad euro 16,00).

portale e conservate dallo stesso in modo segreto. Le offerte presentate sono irrevocabili.

L'offerta di acquisto dovrà essere fatta pervenire dagli offerenti, mediante deposito di offerta in busta chiusa e dei suoi allegati presso lo studio del curatore in Vigevano, Via De Amicis n. 60 **entro le ore 12:00 del 17 dicembre 2026**.

Quale **prezzo base di vendita**, per l'unico lotto, è fissato l'importo di **€ 20.000,00 (euro ventimila/00)**.

Descrizione dei beni - Lotto unico:

quota di piena proprietà dei seguenti beni immobili:

nel **Comune di Candia Lomellina**: fg. 15, mapp. 1980, sub. 6 cat. A/6, cl.2, r.c. € 162,68, Via Bergamasco n. 4; fg. 15, mapp. 1980, sub. 7 cat. A/6, cl.2, r.c. € 108,46, Via Bergamasco n. 4; fg. 15, mapp. 1980, sub. 8 cat. A/6, cl.1, r.c. € 37,18, Via Bergamasco n. 4; fg. 15, mapp. 1980, sub. 9 cat. A/6, cl.2, r.c. € 54,23, Via Bergamasco n. 4;

nel **Comune di Pieve Albignola**: fg. 8, mapp. 876, sub. 5 cat. A/4, cl.1, r.c. € 47,51, Via **Roma n. 33**;

nel **Comune di Pieve Albignola: fg. 8, mapp. 177, cat. A/6, cl.1, r.c. € 37,18** (Via Roma n. 29); fg. 8, mapp. 178, cat. C/2. Cl. U, r.c. € 19,52 (Via Roma n. 29);

quota di piena proprietà dell'autovettura Toyota Avensis SW targata EJ 109 RY, immatricolata il 26/09/2011.

I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore. L'elaborato peritale dovrà essere consultato integralmente dall'offerente ed al quale si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione: gli immobili risultano liberi da persone.

Attestazione di prestazione energetica: il compendio immobiliare non risulta provvisto del certificato.

Offerte in aumento non inferiori ad euro 1.000,00

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita, ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto unico, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita. Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

L'offerta cartacea, distinta per ciascun lotto, dovrà essere presentata, esclusivamente, mediante l'utilizzo e la integrale compilazione del modello di presentazione dell'offerta corredato di marca da bollo pari ad euro 16,00 e di tutti gli allegati in esso indicati.

Non sarà possibile intestare i beni aggiudicati a persona fisica o giuridica diversa da quella che sottoscrive l'offerta.

Il modello di presentazione dell'offerta cartacea (scaricabile dal sito internet (www.tribunaledipavia.it)) dovrà essere compilato in ogni sua parte e dovrà contenere:

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base di vendita;
 - assegno circolare intestato alla procedura a titolo di cauzione, di importo pari al 10% del prezzo offerto (a pena di invalidità dell'offerta);
 - copia del documento di identità (in corso di validità) dell'offerente (e di quello del coniuge se in regime di comunione legale dei beni);
 - copia codice fiscale dell'offerente (e di quello del coniuge se in regime di comunione legale dei beni);
 - copia dell'autorizzazione del Giudice Tutelare, qualora l'offerente sia minorenni;
 - copia del permesso di soggiorno qualora l'offerente sia soggetto extracomunitario;
- se l'offerente è persona giuridica:

Visura camerale aggiornata (non oltre tre mesi) e copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta, in rappresentanza della società/soggetto giuridico, e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

L'offerta cartacea di acquisto, contenente tutti questi elementi, è considerata valida ed irrevocabile e consente all'offerente (tradizionale) di essere abilitato alla partecipazione della gara di vendita.

Le offerte, a pena di invalidità, dovranno essere presentate entro - e non oltre - il termine previsto nell'avviso di vendita.

Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'apertura delle buste avverrà il giorno 18 dicembre 2026 a partire dalle ore 10.00 presso lo studio del liquidatore.

Ciascun offerente sarà tenuto a presentarsi, fisicamente, munito di documento di identità in corso di validità, anche ai fini della eventuale gara tra le offerte ricevute; la mancata comparizione non escluderà la validità dell'offerta.

L'offerente potrà farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente alla data di vendita relativa alla proposta di acquisto depositata (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.), il legale potrà intervenire sia per persona da nominare che in qualità di procuratore. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire presso lo studio del liquidatore non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione.

Nel giorno e nell'ora stabiliti per l'esame delle offerte, verificata la regolarità dell'offerta pervenuta, il liquidatore procederà alla loro apertura ed alla verifica della regolarità fiscale, della correttezza della compilazione dell'offerta o delle offerte pervenute, della allegazione e compilazione dei documenti richiesti ed, a pena di efficacia delle offerte medesime, dell'allegazione dell'assegno circolare non trasferibile pari o superiore al 10% del prezzo indicato nella/e offerta/e.

Per l'ipotesi in cui sia stata presentata una sola offerta:

se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, il liquidatore provvederà ad aggiudicare, provvisoriamente, 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 d'asta, invitando gli offerenti ad effettuare rilanci nella misura minima indicata nel presente avviso, da formalizzarsi entro **un minuto** da ogni precedente rialzo, considerando quale base iniziale d'asta il prezzo indicato nell'offerta più alta. Il bene, quindi, verrà provvisoriamente 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, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato l'offerta più alta. Per l'ipotesi in cui all'esito della valutazione suaccennata le offerte dovessero essere ritenute comunque equiparabili, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato per primo la domanda (in tal caso varrà l'ora di presentazione).

Delle operazioni di cui sopra, verrà redatto apposito verbale, che verrà sottoscritto dal curatore fallimentare e dai presenti.

Entro un congruo termine, il liquidatore provvederà alla restituzione delle cauzioni per le offerte telematiche ricevute dagli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario, il cui costo rimarrà a carico degli stessi offerenti non aggiudicatari, mentre provvederà all'immediata restituzione degli assegni circolari ai non aggiudicatari, presenti fisicamente ed invierà una comunicazione agli assenti, invitandoli al ritiro degli assegni.

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria e non produrrà alcun effetto traslativo sino al trasferimento del bene a ministero di un notaio individuato dal liquidatore.

Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto subastato avverrà mediante atto notarile di compravendita che sarà stipulato nelle ordinarie forme privatistiche, con termine a favore della procedura, a ministero di notaio individuato dal liquidatore ed il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario.

Il trasferimento del lotto avverrà comunque dopo la corresponsione del saldo prezzo ed il versamento, da parte dell'aggiudicatario, dell'importo comunicato dal liquidatore quale spese, diritti, imposte, compensi, commissioni ed oneri conseguenti al trasferimento.

In caso di rifiuto dell'aggiudicatario a stipulare la compravendita entro il termine indicato dal liquidatore, ovvero di sua mancata comparizione nella data prevista per la stipula innanzi al notaio, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta integralmente e definitivamente dalla procedura a titolo di penale, salvo il risarcimento dei maggiori danni.

Il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, **dovrà essere versato** nelle mani del liquidatore, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura, **entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni** dalla data di aggiudicazione provvisoria. Nello stesso termine e con le stesse modalità, dovranno essere versate dall'aggiudicatario tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita, le quali saranno comunicate dal liquidatore.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cosiddetta "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione provvisoria o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al liquidatore.

Il versamento del saldo prezzo e delle spese occorrenti per il perfezionamento del trasferimento, potranno anche essere effettuate anche a mezzo bonifico, sul conto corrente della procedura che sarà comunicato dal liquidatore.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato di 30 giorni, da parte dell'aggiudicatario, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il liquidatore potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita

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.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., tutti, tranne il debitore, sono ammessi a presentare offerte irrevocabili di acquisto per gli immobili oggetto del presente avviso di vendita.

Per partecipare alle aste e agli esperimenti di vendita non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura concorsuale sono il liquidatore ed il notaio.

Principali condizioni della vendita

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e s.m.i. nonché ai sensi dell'articolo 46 T.U. del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., nonché ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n.37 e s.m.i., come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore di cui in premessa. Il bene viene venduto nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore ed aggiornata alla data di elaborazione. L'aggiudicatario non è esonerato dal fare visure e/o verifiche sul bene prima della presentazione dell'offerta di acquisto. La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente, dopo l'atto di compravendita, a cura e spese dell'aggiudicatario;

- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le 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 nella/e perizia/e di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1490 e 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi, l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del fallimento, ausiliari e organi della procedura;

- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura, della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti).

Sono ad esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali, commissioni e costi di assistenza alla vendita ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (quali imposta di registrazione/ipotecaria/catastale, costi di trascrizione, onorario notarile e quant'altro occorrente), nonché le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti. Saranno a carico dell'aggiudicatario i costi necessari alle regolarizzazioni catastali/urbanistiche/edilizie, come, e se evidenziato, nella perizia estimativa.

Avvertimenti e disposizioni generali

Si avvertono gli offerenti che la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice delegato, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura concorsuale 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 definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla procedura che dagli ausiliari.

Foro competente

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Pavia.

Pubblicazione e pubblicità

Il liquidatore indica le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità:

- pubblicità obbligatoria, ai sensi del decreto del 27 giugno 2015, n. 83 che ha modificato l'art. 490 c.p.c., mediante pubblica notizia inserita sul portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/> dei servizi telematici del Ministero della Giustizia denominato "portale delle vendite pubbliche";
- pubblicità obbligatoria dell'avviso di vendita e della perizia di stima, su uno dei siti indicati dalla legge n. 80 del 14 maggio 2005, e successive modifiche ed elencati nella sezione "A" contenente l'elenco siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006 ed inoltre sul sito www.astalegale.net.

Allegati:

- perizia di stima
- preventivo onorari notarili

Vigevano, lì 28/09/2026

Il Liquidatore

Dott. Alberto Parea
