



DOTT. MASSIMILIANO CASTELLO

Via Emilia n. 80 – 27058 Voghera (PV)

Tel. 0383-45535 – Fax 0383-45738

[castello@commercialistivoghera.it](mailto:castello@commercialistivoghera.it)

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA  
SEZIONE FALLIMENTARE

---

**LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 18/2024**

*Giudice delegato: dott.ssa Elisabetta BIANCO*

*Liquidatore: dott. Massimiliano CASTELLO*

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto dott. Massimiliano CASTELLO, Liquidatore della procedura di liquidazione controllata del Sovraindebitato n. 18/2024

**DISPONE**

di procedersi alle operazioni di vendita del compendio immobiliare caduto nella disponibilità della procedura in epigrafe.

\* \* \* \* \*

**LOTTO UNO**

Descrizione dell'immobile

in Comune di **Felizzano (AL)**, Strada Fubine n. 53, piena proprietà.

Villetta elevata a due piani fuori terra, locale seminterrato e cortile - giardino.

Identificati rispettivamente al N.C.E.U. del predetto Comune:

- Foglio 17 - Particella 333 - Sub. 1 - Bene Comune Non Censibile;
- Foglio 17 - Particella 333 - Sub. 2 - Categoria A/2 - Classe 3 - Consistenza 7 vani - Superficie catastale totale 177 mq - Rendita Catastale € 614,58 - piano T-S1;
- Foglio 17 - Particella 333 - Sub. 3 - Categoria A/2 - Classe 3 - Consistenza 5 vani - Superficie catastale totale 155 mq - Rendita Catastale € 438,99 - piano 1;
- Foglio 17 - Particella 333 - Sub. 4 - Categoria C/6 - Classe 5 - Consistenza 47 mq - Superficie catastale totale 56 mq - Rendita Catastale € 145,64 - piano T.

*Coerenze in corpo da nord in senso orario: particelle nn. 219, 364, 245, 224 (quest'ultima risulta anche essere la strada di accesso).*

Stato di possesso dei beni

Gli immobili risultano occupati dal debitore e dalla propria famiglia.

**Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima redatta dal geom. SCOTTI e dalla relazione tecnica predisposta dal geom. ROMANI, anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali a cui si rimanda.**

Vincoli giuridici

Non risultano vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

\* \* \* \* \*

## **LOTTO DUE**

### **Descrizione dell'immobile**

in Comune di **Felizzano (AL)**, Strada Fubine n. 28, piena proprietà.

Fabbricato a destinazione deposito, disposto su di un piano fuori terra con area esterna di pertinenza, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune:

- Foglio 14 - Particella 508 - Categoria C/2 - Classe 2 - Consistenza 60 mq - Superficie catastale totale 106 mq - Rendita Catastale € 102,26 - piano T.

*Coerenze in corpo da nord in senso orario: particelle nn. 301, 476, 510, 302.*

### **Stato di possesso dei beni**

L'immobile risulta giuridicamente libero.

**Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima redatta dal geom. SCOTTI e dalla relazione tecnica predisposta dal geom. ROMANI, anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali a cui si rimanda.**

### **Vincoli giuridici**

Non risultano vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

\* \* \* \* \*

## **LOTTO TRE**

### **Descrizione dell'immobile**

in Comune di **Felizzano (AL)**, piena proprietà.

Terreno a destinazione agricola sul cui insistono strutture stabilmente fisse di varia tipologia costruttiva sprovviste di titoli edilizi abilitativi da regolarizzare, identificato al N.C.T. del predetto Comune:

- Foglio 14 - Particella 476 - qualità SEMINATIVO - Classe 01 - Superficie ha 00.28.90 - Reddito Domenicale € 30,60 - Reddito Agrario € 25,37.

### **Stato di possesso dei beni**

L'immobile risulta giuridicamente libero.

**Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima redatta dal geom. SCOTTI e dalla relazione tecnica predisposta dal geom. ROMANI, anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali a cui si rimanda.**

### **Vincoli giuridici**

Non risultano vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

\* \* \* \* \*

## **LOTTO QUATTRO**

### **Descrizione dell'immobile**

in Comune di **Felizzano (AL)**, piena proprietà.

Terreni destinati di fatto in parte ad uso passaggi/area di manovra e in parte lasciati a bosco selvatico, identificati rispettivamente al N.C.T. del predetto Comune:

- Foglio 14 - Particella 510 - qualità SEMIN ARBOR - Classe 01 - Superficie ha 00.13.20 - Reddito Domenicale € 15,68 - Reddito Agrario € 11,59;

- Foglio 14 - Particella 304 – qualità SEMINATIVO – Classe 02 – Superficie ha 00.27.10 – Reddito Domenicale € 25,89 – Reddito Agrario € 22,39;
- Foglio 14 - Particella 305 – qualità SEMINATIVO – Classe 01 – Superficie ha 00.26.80 – Reddito Domenicale € 28,37 – Reddito Agrario € 23,53;
- Foglio 14 - Particella 442 – qualità SEMINATIVO – Classe 02 – Superficie ha 00.27.00 – Reddito Domenicale € 25,80 – Reddito Agrario € 22,31.

#### Stato di possesso dei beni

Gli immobili risultano giuridicamente liberi.

**Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima redatta dal geom. SCOTTI e dalla relazione tecnica predisposta dal geom. ROMANI, anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali a cui si rimanda.**

#### Vincoli giuridici

Non risultano vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

\* \* \* \* \*

### **LOTTO CINQUE**

#### Descrizione dell'immobile

in Comune di **Felizzano (AL)**, piena proprietà.

Terreno a destinazione agricola coltivato a nocciolo, identificato al N.C.T. del predetto Comune:

- Foglio 14 - Particella 300 – qualità SEMINATIVO – Classe 01 – Superficie ha 00.23.10 – Reddito Domenicale € 24,46 – Reddito Agrario € 20,28.

#### Stato di possesso dei beni

L'immobile risulta giuridicamente libero.

**Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima redatta dal geom. SCOTTI e dalla relazione tecnica predisposta dal geom. ROMANI, anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali a cui si rimanda.**

#### Vincoli giuridici

Non risultano vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

\* \* \* \* \*

### **LOTTO SEI**

#### Descrizione dell'immobile

in Comune di **Felizzano (AL)**, proprietà di 1/2.

Terreno a destinazione agricola coltivato a nocciolo, identificato al N.C.T. del predetto Comune:

- Foglio 14 - Particella 301 – qualità SEMINATIVO – Classe 01 – Superficie ha 00.79.10 – Reddito Domenicale € 83,75 – Reddito Agrario € 69,45.

#### Stato di possesso dei beni

L'immobile risulta giuridicamente libero.

**Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima redatta dal geom. SCOTTI e dalla relazione tecnica predisposta dal geom. ROMANI, anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali a cui si rimanda.**

Vincoli giuridici

Non risultano vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

\* \* \* \* \*

Il Liquidatore dott. Massimiliano CASTELLO

**PREMESSO**

- che il programma di liquidazione prevede che la vendita del compendio immobiliare venga effettuata con la modalità della VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA;
- che, conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, procedere a presentare offerte e cauzione sia su supporto cartaceo che su supporto telematico

**LOTTO UNO:** il giorno 12 maggio 2026 alle ore 15.00, presso lo Studio del Liquidatore dott. Massimiliano CASTELLO, al prezzo di euro 100.575,00 (centomilacinquecentosettantacinque/00).

Saranno comunque ritenute valide al fine di partecipare alla gara offerte non inferiori a euro 75.431,25 (settantacinquemilaquattrocentotrentuno/25).

**LOTTO DUE:** il giorno 12 maggio 2026 alle ore 16.00, presso lo Studio del Liquidatore dott. Massimiliano CASTELLO, al prezzo di euro 6.750,00 (seimilasettecentocinquanta/00).

Saranno comunque ritenute valide al fine di partecipare alla gara offerte non inferiori a euro 5.062,50 (cinquemilasessantadue/50).

**LOTTO TRE:** il giorno 12 maggio 2026 alle ore 16.30, presso lo Studio del Liquidatore dott. Massimiliano CASTELLO, al prezzo di euro 8.175,00 (ottomilacentosettantacinque/00).

Saranno comunque ritenute valide al fine di partecipare alla gara offerte non inferiori a euro 6.131,25 (seimilacentotrentuno/25).

**LOTTO QUATTRO:** il giorno 12 maggio 2026 alle ore 17.00, presso lo Studio del Liquidatore dott. Massimiliano CASTELLO, al prezzo di euro 4.275,00 (quattromiladuecentosettantacinque/00).

Saranno comunque ritenute valide al fine di partecipare alla gara offerte non inferiori a euro 3.206,25 (tremiladuecentosei/25).

**LOTTO CINQUE:** il giorno 12 maggio 2026 alle ore 17.30, presso lo Studio del Liquidatore dott. Massimiliano CASTELLO, al prezzo di euro 3.300,00 (tremilatrecento/00).

Saranno comunque ritenute valide al fine di partecipare alla gara offerte non inferiori a euro 2.475,00 (duemilaquattrocentosettantacinque/00).

**LOTTO SEI:** il giorno 12 maggio 2026 alle ore 18.00, presso lo Studio del Liquidatore dott. Massimiliano CASTELLO, al prezzo di euro 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00).

Saranno comunque ritenute valide al fine di partecipare alla gara offerte non inferiori a euro 4.050,00 (quattromilacinquanta/00).

\* \* \* \* \*

### **REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPANO SECONDO LA MODALITÀ 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 antecedente l'asta;**
- **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, la data e l'ora 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 prodotto certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal 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'udienza fissata per la vendita.
2. 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 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 circolare**, intestato a "*Liquidazione controllata n. 18/2024*", di importo non inferiore al 15% 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 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.
- Nel giorno **12 maggio 2026 agli orari sopra indicati**, presso il proprio studio sito in Voghera (PV) Via Emilia n. 80, 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 a:**
  - euro 75.431,25 per il lotto UNO;
  - euro 5.062,50 per il lotto DUE;
  - euro 6.131,25 per il lotto TRE;
  - euro 3.206,25 per il lotto QUATTRO;
  - euro 2.475,00 per il lotto CINQUE;
  - euro 4.050,00 per il lotto SEI.presentate entro le ore 12.00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiore al 15% 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, od inferiori a:
  - euro 75.431,25 per il lotto UNO;

- euro 5.062,50 per il lotto DUE;
- euro 6.131,25 per il lotto TRE;
- euro 3.206,25 per il lotto QUATTRO;
- euro 2.475,00 per il lotto CINQUE;
- euro 4.050,00 per il lotto SEI.

o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 15% del prezzo offerto.

▪ PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA

se l'unica offerta è pari o superiore agli importi sottoindicati, la stessa è senz'altro accolta:

- euro 100.575,00 per il lotto UNO;
- euro 6.750,00 per il lotto DUE;
- euro 8.175,00 per il lotto TRE;
- euro 4.275,00 per il lotto QUATTRO;
- euro 3.300,00 per il lotto CINQUE;
- euro 5.400,00 per il lotto SEI

se il prezzo offerto è compreso tra;

- euro 100.575,00 ed euro 75.431,25 per il lotto UNO;
- euro 6.750,00 ed euro 5.062,50 per il lotto DUE;
- euro 8.175,00 ed euro 6.131,25 per il lotto TRE;
- euro 4.275,00 ed euro 3.206,25 per il lotto QUATTRO;
- euro 3.300,00 ed euro 2.475,00 per il lotto CINQUE;
- euro 5.400,00 euro 4.050,00 per il lotto SEI.

di rimettere gli atti al G.D. evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;

- 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.

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore a:

- euro 75.431,25 per il lotto UNO;
- euro 5.062,50 per il lotto DUE;
- euro 6.131,25 per il lotto TRE;
- euro 3.206,25 per il lotto QUATTRO;
- euro 2.475,00 per il lotto CINQUE;
- euro 4.050,00 per il lotto SEI;

non si farà luogo alla vendita qualora il Liquidatore ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

La misura minima del rialzo è pari a:

- euro 1.000,00 (mille/00) per il lotto UNO;
- euro 500,00 (cinquecento/00) per i lotti DUE, TRE, QUATTRO, CINQUE e SEI.

**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 che verrà indicato dal Liquidatore con assegno circolare, vaglia postale circolare 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. Termine non 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;
- **La vendita verrà effettuata mediante rogito notarile con Notaio scelto dall'aggiudicatario, con oneri a proprio carico. Risultano altresì a carico dell'aggiudicatario le spese di trascrizione dell'atto notarile, la voltura catastale, l'imposta di registro, ipotecaria e catastale e tutti gli altri oneri derivanti dal rogito notarile;**
- Il termine di pagamento del prezzo sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa;
- 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, né 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 custode giudiziario **CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**
- Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

\* \* \* \* \*

#### **PER VISITARE L'IMMOBILE**

Le visite degli immobili possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi:

<https://pvp.giustizia.it>;

<https://venditepubbliche.giustizia.it>;

<http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.



Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite agli immobili in vendita contattare il Liquidatore Dott. Massimiliano CASTELLO, con studio in Voghera (PV), Via Emilia n. 80 – Tel. 0383/45535 – Fax. 0383/45738  
mail: [castello@commercialistivoghera.it](mailto:castello@commercialistivoghera.it).

\* \* \* \* \*

### **FATTA AVVERTENZA**

che tutte le attività, che a norma degli artt. 570 e ss. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, sono effettuate dal Liquidatore presso il proprio domicilio indicato in epigrafe.

\* \* \* \* \*

### **REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITÀ 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 p.e.c. 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 <http://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 ef-

fettuare 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 al 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: IBAN IT 52 S 05696 56400 000 004 540 X03 con la seguente causale: LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 18/2024 seguito da 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.

### **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 848780013 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.

## COME PARTECIPARE ALLA GARA

- Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo 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.
- Nel giorno **12 maggio 2026 agli orari sopra indicati**, presso il proprio studio sito in Voghera (PV) Via Emilia n. 80, 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 a:**
  - euro 75.431,25 per il lotto UNO;
  - euro 5.062,50 per il lotto DUE;
  - euro 6.131,25 per il lotto TRE;
  - euro 3.206,25 per il lotto QUATTRO;
  - euro 2.475,00 per il lotto CINQUE;
  - euro 4.050,00 per il lotto SEI.

presentate entro le ore 12.00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiore al 15% 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, od inferiori a:
  - euro 75.431,25 per il lotto UNO;
  - euro 5.062,50 per il lotto DUE;
  - euro 6.131,25 per il lotto TRE;
  - euro 3.206,25 per il lotto QUATTRO;
  - euro 2.475,00 per il lotto CINQUE;
  - euro 4.050,00 per il lotto SEI.

o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 15% del prezzo offerto.

- **PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA**  
se l'unica offerta è pari o superiore agli importi sottoindicati, la stessa è senz'altro accolta:
  - euro 100.575,00 per il lotto UNO;

- euro 6.750,00 per il lotto DUE;
- euro 8.175,00 per il lotto TRE;
- euro 4.275,00 per il lotto QUATTRO;
- euro 3.300,00 per il lotto CINQUE;
- euro 5.400,00 per il lotto SEI

se il prezzo offerto è compreso tra;

- euro 100.575,00 ed euro 75.431,25 per il lotto UNO;
- euro 6.750,00 ed euro 5.062,50 per il lotto DUE;
- euro 8.175,00 ed euro 6.131,25 per il lotto TRE;
- euro 4.275,00 ed euro 3.206,25 per il lotto QUATTRO;
- euro 3.300,00 ed euro 2.475,00 per il lotto CINQUE;
- euro 5.400,00 ed euro 4.050,00 per il lotto SEI.

di rimettere gli atti al G.D. evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;

- 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.

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore a:

- euro 75.431,25 per il lotto UNO;
- euro 5.062,50 per il lotto DUE;
- euro 6.131,25 per il lotto TRE;
- euro 3.206,25 per il lotto QUATTRO;
- euro 2.475,00 per il lotto CINQUE;
- euro 4.050,00 per il lotto SEI;

non si farà luogo alla vendita qualora il Liquidatore ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

La misura minima del rialzo è pari a:

- euro 1.000,00 (mille/00) per il lotto UNO;
- euro 500,00 (cinquecento/00) per i lotti DUE, TRE, QUATTRO, CINQUE e SEI.

#### **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 che verrà indicato dal Liquidatore con assegno circolare, vaglia postale circolare 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. Termine non 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;
- **La vendita verrà effettuata mediante rogito notarile con Notaio scelto dall'aggiudicatario, con oneri a proprio carico. Risultano altresì a carico dell'aggiudicatario le spese di trascrizione dell'atto notarile, la voltura catastale, l'imposta di registro, ipotecaria e catastale e tutti gli altri oneri derivanti dal rogito notarile;**
- Il termine di pagamento del prezzo sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa;
- 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, né 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 custode giudiziario **CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**
- Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

\* \* \* \* \*

#### **PER VISITARE L'IMMOBILE**

Le visite degli immobili possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi:

<https://pvp.giustizia.it>;

<https://venditepubbliche.giustizia.it>;

<http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite agli immobili in vendita contattare il Liquidatore Dott. Massimiliano CASTELLO, con studio in Voghera (PV), Via Emilia n. 80 – Tel. 0383/45535 – Fax. 0383/45738

mail: [castello@commercialistivoghera.it](mailto:castello@commercialistivoghera.it).

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

Voghera/Alessandria, 14.1.2026

Il Liquidatore  
Dott. Massimiliano CASTELLO