



TRIBUNALE DI PAVIA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

**AVVISO DI VENDITA**

**N. 270/2023 + 46/2024 R.G.E.**

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

- all'esito dell'udienza di comparizione delle parti;
- riscontrata la completezza della documentazione depositata;
- verificato che sono stati tempestivamente eseguiti gli incombeni di legge;
- ritenuta l'opportunità di disporre la vendita;
- visti gli artt. 569 e ss., 591 *bis* e ss. c.p.c.;

**HA DELEGATO**

le operazioni di vendita al professionista Avv. Andrea Gorgoni, con studio in Pavia, Piazza del Carmine n. 1

**DISPONENDO**

di procedersi alle operazioni di vendita del compendio pignorato, come appresso descritto.

\* \* \* \* \*

**LOTTO 1**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

Piena proprietà, per la **quota intera di 1000/1000, in Comune di Casarile, (MI), Via Leonardo da Vinci n. 11** di un fabbricato realizzato per lo svolgimento di attività produttive, costituito da capannone artigianale, con locali esclusivamente al piano terra, di forma rettangolare, con struttura portante formata da elementi in cemento armato prefabbricato, travi e pilastri, con sedime di corte pertinenziale ad uso esclusivo, completamente delimitata da recinzioni, oltre all'area urbana utilizzata come strada di accesso al capannone che qui si descrive, su cui insistono servitù che sono indicate nell'atto notarile, in data 19/06/1984, al Rep. n. 221285 Racc. 1905, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano in data 05/07/1984 al n. 41233 Serie 2, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Pavia – in data 13/07/1984 al Reg. Gen. 7562 e Reg. Part. 5680.

\* \* \*

**2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE - COERENZE**

Attualmente i beni oggetto di pignoramento sono censiti a Catasto Fabbricati del Comune Casarile (MI) come segue:

- fg. 8 mapp. 109 cat. C/2 cl. 3 Via Leonardo Da Vinci n. 11, PT, mq. 684 escluse aree scoperte, R.C. €. 1.589,66.

- Fig. 8 mapp. 261 cat. F/1 Via Leonardo Da Vinci n.13, PT, mq 250

**Coerenze:**

*a nord:* strada pubblica denominata via Leonardo da Vinci;

*a est:* altra proprietà al mapp. 86;

*a sud:* altra proprietà al mapp. 87 e mapp. 117;

*a ovest:* altra proprietà al mapp. 115.

\* \* \*

**3. ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIO E CATASTALE**

Come indicato alle pagg. 8-9 della perizia redatta dal consulente tecnico d'ufficio nominato dal Tribunale di Pavia risultano:

**3.1 Conformità edilizia: nessuna difformità.**

In seguito al sopralluogo effettuato in località dal C.T.U., esaminata la consistenza e le caratteristiche dell'immobile, la sua dimensione ed in particolare la disposizione dei locali all'interno del capannone, presa visione dei progetti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casarile, vista la rappresentazione grafica contenuta nella scheda catastale che rappresenta questa singola unità immobiliare, allegata alla Denuncia di Variazione, presentata all'UTE di Milano in data 20/04/2011, registrata al Protocollo MI0402926, per il locale deposito al piano terra con all'interno un locale ad uso ufficio, ripostiglio e due bagni, lo scrivente dichiara che per detta unità immobiliare non sono state riscontrate difformità ovvero non ci sono opere eseguite in assenza o diverse rispetto a quelle assentite dal titolo abilitativo rilasciato.

Presso il medesimo Ufficio Tecnico, per l'immobile di cui si tratta, non ci sono procedimenti amministrativi in corso, a carico degli attuali o dei precedenti proprietari.

**3.2 Conformità urbanistica: nessuna difformità.**

Dall'esame dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Casarile -Mi- in base alle disposizioni contenute nel Piano di Governo del Territorio, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 29/10/2012, approvato definitivamente con Delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 13/04/2013, pubblicata sul BURL, serieavvisi n. 26 del 26/06/2013, con successiva variante al P.G.T. vigente, adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 36 del 03/08/2015 e un ulteriore aggiornamento con la delibera n. 7 del 03/03/2020. la zona in cui si trova l'unità immobiliare, è inserita all'interno del tessuto urbano definito come "Insediamenti produttivi industriali e artigianali (D1)", con le prescrizioni attuative descritte al Titolo IIIB art. 36 del Piano delle Regole.

Per questi ambiti, le norme urbanistiche ammettono interventi diretti ed anche la funzione produttiva accertata per l'unità immobiliare di cui si tratta.

**3.3 Conformità catastale: nessuna difformità.**

Dall'esame della documentazione depositata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Milano, la proprietà in esame, che consiste in un capannone per lo svolgimento di attività artigianale, con il solo piano terra, composto da magazzino, ufficio, disimpegno e due servizi, oltre all'area pertinenziale esterna, di uso esclusivo e completamente delimitata da recinzioni, oltre a strada privata di accesso, risulta correttamente iscritta. La consistenza e la disposizione interna dei locali sono precisamente rappresentati nel grafico della scheda catastale unita alla Denuncia di Variazione, presentata all'UTE di Milano in data 20/04/2011, registrata al Protocollo MI0402926, risultando iscritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di

Milano, NCEU del Comune di Casarile con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 8 mapp. 109 cat. C/2 cl. 3 Via Leonardo Da Vinci n. 11 PT . mq. 684 escluse aree scoperte, R.C. €. 1.589,66.

- fg. 8 mapp. 261 cat. F/1 Via Leonardo Da Vinci n. 13 PT mq. 250.

Tali immobili sono correttamente intestati all'esecutato, titolare dell'intera proprietà del Lotto in questione.

\* \* \*

#### **4. PRATICHE EDILIZIE**

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casarile, per la costruzione dell'immobile oggetto di perizia sono state reperite le seguenti Pratiche Edilizie:

- Concessione Edilizia rilasciata dal sindaco del comune di Casarile in data 31/03/1983, registrata al Prot. n. 366.

Successivamente a tale data non sono state eseguite opere che hanno modificato la superficie i volumi o la destinazione ad uso del fabbricato.

Le schede catastali allegate alla presente rappresentano esattamente le caratteristiche della particella in oggetto della presente relazione, Il capannone ad uso artigianale e l'area cortilizia esterna.

Presso lo stesso Ufficio Tecnico comunale non ci sono procedimenti amministrativi a carico degli attuali o dei precedenti titolari.

\* \* \*

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese condominiale scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Spese ordinarie per la gestione annuale dell'immobile: € 3.500,00

Atti ablativi della P.A.: nessuno.

\* \* \*

#### **6. STATO DI POSSESSO E LORO PROVENIENZA**

Al momento del sopralluogo, effettuato dal C.T.U. in data 09/11/2023, tutti locali compresi nell'unità immobiliare di cui si tratta erano liberi da attrezzature e arredi in quanto il capannone attualmente non è utilizzato e risulta in stato di abbandono da alcuni anni. Per tale immobile non ci sono contratti di locazione o altre scritture opponibili alla presente procedura.

L'immobile è pervenuto all'esecutato con atto di compravendita redatto dalla Dott.ssa Gasparro Francesca, Notaio in Corsico - Mi-, in data 08/02/2005, al proprio Rep. n. 10965 e Racc. n. 6961, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 5 in data 22/02/2005, al n. 2337 Serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia – in data 25/02/2005 al Reg. Gen. 3298 e Reg. Part. 2177.

\* \* \*

#### **8 – VINCOLI GIURIDICI**

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

- Atti di asservimento urbanistico: Nessuna

\*\*\*

### **LOTTO 3**

#### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

Piena proprietà, per la **quota intera di 1000/1000, di un fabbricato sito in Comune di Casarile, (MI) in Via Giacomo Puccini snc**, con accesso da strada privata, di proprietà comune con altri edifici, che collega l'immobile in esame alla pubblica strada, dettagliatamente, capannone industriale su due piani, entrambi fuori terra, composto da laboratorio al piano terra, uffici e servizi igienici al piano primo, con annessa area in proprietà esclusiva adibita a parcheggio, a verde ed a cortile, oltre alla proporzionale quota di comproprietà su spazi ed enti comune e la quota di comproprietà pari a 1/6 sulla strada di accesso.

\* \* \*

#### **2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE - COERENZE**

**Attualmente i beni oggetto** di pignoramento sono censiti a Catasto Fabbricati del Comune Casarile (MI) come segue:

- **fg. 8 mapp. 210 sub 8, Via Puccini snc, PT-1 cat. D/7, R.C. € 2.870,00.**

**Coerenze dell'intera proprietà come da mappa NCT:**

a nord: mappale 209;

a est: fg. 8 mapp. 64 e mapp 202;

a sud: fg. 8 mapp. 210 sub 703;

a ovest: fg. 8 mapp 210 sub 707 e strada di accesso al mapp 210 sub 1.

\* \* \*

#### **3. ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIO E CATASTALE**

Come indicato alle pagg. 8-9 della perizia redatta dal consulente tecnico d'ufficio nominato dal Tribunale di Pavia risulta:

##### **3.1 Conformità edilizia: nessuna difformità.**

In seguito al sopralluogo effettuato dal C.T.U. in località, esaminata la consistenza e le caratteristiche dell'immobile ed in particolare la disposizione dei locali all'interno del capannone ad uso artigianale con locale laboratorio, servizio igienico e vano scala al piano terra, ufficio e bagno al piano primo, presa visione dei progetti di costruzione depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casarile, vista la rappresentazione grafica contenuta nella scheda catastale che rappresenta la singola unità immobiliare, unite alla Denuncia di Variazione, presentata all'UTE di Milano in data 17/09/2003, registrata al Protocollo MI723831, lo scrivente dichiara che per detta unità immobiliare non sono state accertate difformità ovvero non ci sono opere eseguite in assenza o in difformità del titolo edilizio rilasciato.

Presso il medesimo Ufficio Tecnico, per gli immobili di cui si tratta, non ci sono procedimenti amministrativi in corso, a carico degli attuali o dei precedenti proprietari.

##### **3.2 Conformità urbanistica: nessuna difformità.**

Dall'esame dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Casarile -Mi- in base alle disposizioni contenute nel Piano di Governo del Territorio, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 29/10/2012, approvato definitivamente con Delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 13/04/2013, pubblicata sul BURL, serie avvisi n. 26 del 26/06/2013, con successiva variante al P.G.T. vigente, adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 36 del 03/08/2015 e un ulteriore aggiornamento con la delibera n. 7 del

03/03/2020. la zona in cui si trova l'unità immobiliare, è inserita all'interno del tessuto urbano definito come "Insediamenti produttivi industriali e artigianali (D1)", con le prescrizioni urbanistiche descritte al Titolo IIIB art. 36 del Piano delle Regole.

Per questi ambiti, le norme urbanistiche ammettono interventi diretti oltre alla funzione produttiva accertata per l'unità immobiliare di cui si tratta.

### **3.3 Conformità catastale: nessuna difformità.**

Dall'esame della documentazione depositata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Milano, riferito al ben immobile in comune di Casarile Via Giacomo Puccini snc., costituito da porzione di capannone industriale su due piani composto da laboratorio al piano terra e uffici al piano primo oltre a servizi igienici, con annessa area cortilizia esterna esclusiva in proprietà, come descritto al precedente punto 4.4.1. è stata riscontrata la conformità tra le schede catastali, che rappresentano la proprietà in esame, presentate all'Agenzia del Territorio di Milano in data 17/09/2003 e registrate con il Prot. n. Mi723831, con quanto riscontrato in località.

\* \* \*

## **4. PRATICHE EDILIZIE**

La costruzione dell'unità immobiliare in esame, in Comune di Casarile -Mi- Via Giacomo Puccini snc è stata eseguita relativamente a Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Casarile in data 20 Dicembre 2002, registrata al Prot. n. 12156, in seguito è stata presentata al Comune di Casarile la domanda di agibilità per l'immobile in questione in data 14/01/2004 Prot. n. 357. Le schede catastali allegate alla presente relazione rappresentano esattamente le caratteristiche delle particelle che sono qui descritte, ovvero il capannone ad uso artigianale di due piani, laboratorio al piano terra ed ufficio al piano primo, con area cortilizia esterna e quota di comproprietà pari a 1/6 della strada di accesso iscritta al NCEU fg 8 mapp 201 sub 1.

Presso lo stesso Ufficio Tecnico comunale non ci sono procedimenti amministrativi a carico degli attuali o dei precedenti titolari.

\* \* \*

## **5 - STATO DI POSSESSO E LORO PROVENIENZA**

Al momento del sopralluogo effettuato dal C.T.U. in data 09/11/2023, tutti locali compresi nell'unità immobiliare di cui si tratta erano liberi da attrezzature e arredi in quanto attualmente all'interno di tale l'immobile non si svolge alcuna attività.

Per la proprietà di cui si tratta non ci sono contratti di locazione o da altre scritture opponibili alla presente procedura.

L'immobile è pervenuto al debitore esecutato con atto di compravendita redatto da Notaio in Milano -Mi-, in data 11/06/2004, al Rep. n. 4140 Racc. 1905, registrato a Pavia, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia – in data 18/06/2004 al Reg. Gen. 11765 e Reg. Part. 6754.

\* \* \*

## **6 – VINCOLI GIURIDICI**

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- Atti di asservimento urbanistico: Nessuna

\* \* \*

**Il tutto come meglio descritto in CTU anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali cui si rimanda, e come pubblicato sul sito [www.tribunale.pavia.it](http://www.tribunale.pavia.it) unitamente alla delega delle operazioni di vendita.**

\* \* \* \* \*

Il Professionista Delegato, in conformità ai protocolli depositati presso la Cancelleria del Tribunale di Pavia, premesso:

- che il Sig. Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi 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;

#### **AVVISA**

che il Sig. Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la vendita del compendio sopra descritto e fissa la vendita:

**Lotto 1** - per il giorno **11/02/2025 alle ore 15.00** presso lo Studio dell'Avv. Andrea Gorgoni, *Studio Associato Gorgoni Pellati Lombardini*, sito in Pavia, Piazza del Carmine n. 1 (2° piano), tel. 0382/29131, Fax 0382/20194 (e-mail: [andrea.gorgoni@studiogpl.it](mailto:andrea.gorgoni@studiogpl.it)).

Il prezzo base risulta pari ad **€ 218.880,00= (Euro duecentodiciottomilaottocentoottanta/00)**.

Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori all'importo di **€ 164.160,00= (Euro centosessantaquattromilacentosessanta/00)**, come da condizioni sotto riportate.

**Lotto 3** - per il giorno **11/02/2025 alle ore 16.00** presso lo Studio dell'Avv. Andrea Gorgoni, *Studio Associato Gorgoni Pellati Lombardini*, sito in Pavia, Piazza del Carmine n. 1 (2° piano), tel. 0382/29131, Fax 0382/20194 (e-mail: [andrea.gorgoni@studiogpl.it](mailto:andrea.gorgoni@studiogpl.it)).

Il prezzo base risulta pari ad **€ 216.750,00= (Euro duecentosedicimilasettecentocinquanta/00)**.

Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori all'importo di **€ 162.563,00= (Euro centosessantaduemilacinquecentosessantatre/00)**, come da condizioni sotto riportate

#### **A) 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 Professionista Delegato **entro le ore 12,00 del giorno 10/02/2025 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 Professionista Delegato (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 Professionista delegato e la **data e l'orario 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:

-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. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente.

-i dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta;

-l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione.

-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 - RGE 270/2023**", 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 E' 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 oppure a mezzo di professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata, oppure a mezzo di 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 **11/02/2025**, presso lo Studio dell'Avv. Andrea Gorgoni, *Studio Associato Gorgoni Pellati Lombardini*, sito in Pavia, Piazza del Carmine n. 1 (2° piano), tel. 0382/29131, Fax 0382/20194 (e-mail: [andrea.gorgoni@studiogpl.it](mailto:andrea.gorgoni@studiogpl.it)), il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

\*\*\* \*\* \*\*\*

- **LOTTO 1**

- **OFFERTE VALIDE:** saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori ad **€ 164.160,00=**, presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Il delegato 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 ad **€ 164.160,00=**, 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 **€ 218.880,00=** la stessa è senz'altro accolta;

se il prezzo offerto è compreso tra **€ 218.880,00=** ed **€ 164.160,00=**, l'offerta è accolta salvo che: 1. non siano state presentate istanze di assegnazione, 2. il delegato non 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;

**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 ad **€ 164.160,00=**, non si farà luogo alla vendita qualora il delegato 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 ad € 1.000,00.

- **LOTTO 3**

- **OFFERTE VALIDE:** saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori ad **€ 162.563,00=**, presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Il delegato 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 ad **€ 162.563,00=**, 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 **€ 216.750,00=** la stessa è senz'altro accolta;

se il prezzo offerto è compreso tra **€ 216.750,00=** ed **€ 162.563,00=**, l'offerta è accolta salvo che: 1. non siano state presentate istanze di assegnazione, 2. il delegato non 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;

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 ad **€ 162.563,00=**, non si farà luogo alla vendita qualora il delegato 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 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 che verrà indicato dal Professionista delegato, 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 sopra indicato 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 l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo;
- l'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento):
  - **€ 879,28 inclusa IVA e CPA**, per acquisti inferiori ad € 100.000,00;
  - **€ 1.228,20 inclusa IVA e CPA**, per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00;
  - **€ 1.577,12 inclusa IVA e CPA**, per acquisti superiori ad € 500.000,00;
- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello

- indicato nella 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, 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.
  - L'immobile viene venduto libero. 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 che dovrà farne espressa richiesta in sede di aggiudicazione.**
  - Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato 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 F23 che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento.
  - Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

\* \* \* \* \*

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

Le visite dell'immobile possono 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 **Custode giudiziario: l'Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia-Lodi, via G. Saragat n. 19 (tel. 0382/539013).**

**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 Professionista delegato presso il proprio domicilio indicato in epigrafe.

\*\*\* \*\* \*\*\*

## B) 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 della vendita mediante invio all'indirizzo di PEC del Ministero della Giustizia: [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 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 al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; se 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 aperto presso la Banca di Piacenza le cui coordinate sono: **IBAN IT 82T051611300CC0650000224** con la seguente causale: **PROC. ES. IMM. R.G.E. Tribunale di Pavia - RGE 270/2023 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.

#### ASSISTENZA

*Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo: mail: [venditetelematiche@edicomspa.it](mailto:venditetelematiche@edicomspa.it) • Chat online disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) • Help Desk telefonico attivo dal lunedì al giovedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 18:30 il venerdì dalle 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle 17:00 raggiungibile al numero di telefono 041-8622235.*

#### 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 Delegato.

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 professionista delegato 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:

L'offerta è irrevocabile.

L'offerente deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

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. In caso di mancanza di altri offerenti il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se lo stesso è *offline*.

- La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.
- Il giorno **11/02/2025** presso lo Studio dell'Avv. Andrea Gorgoni, *Studio Associato Gorgoni Pellati Lombardini*, sito in Pavia, Piazza del Carmine n. 1 (2° piano), tel. 0382/29131, Fax 0382/20194 (*e-mail: [andrea.gorgoni@studiogpl.it](mailto:andrea.gorgoni@studiogpl.it)*), il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute (sia cartacee che telematiche).

\* \* \* \* \*

- **LOTTO 1**
- **OFFERTE VALIDE:** saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori ad **€ 164.160,00=**, presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Il delegato 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 ad **€ 164.160,00=**, 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 **€ 218.880,00=** la stessa è senz'altro accolta;

se il prezzo offerto è compreso tra **€ 218.880,00=** ed **€ 164.160,00=**, l'offerta è accolta salvo che: 1. non siano state presentate istanze di assegnazione, 2. il delegato non 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;

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 ad **€ 164.160,00=**, non si farà luogo alla vendita qualora il delegato 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 ad € 1.000,00.

- **LOTTO 3**
- **OFFERTE VALIDE:** saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori ad **€ 162.563,00=**, presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Il delegato 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 ad **€ 162.563,00=**, 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 **€ 216.750,00=** la stessa è senz'altro accolta;

se il prezzo offerto è compreso tra **€ 216.750,00=** ed **€ 162.563,00=**, l'offerta è accolta salvo che: 1. non siano state presentate istanze di assegnazione, 2. il delegato non 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;

**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 ad **€ 162.563,00=**, non si farà luogo alla vendita qualora il delegato 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 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 che verrà indicato dal Professionista delegato 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 sopra indicato 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 l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo;
- l'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento):
  - **€ 879,28 inclusa IVA e CPA**, per acquisti inferiori ad € 100.000,00;
  - **€ 1.228,20 inclusa IVA e CPA**, per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00;
  - **€ 1.577,12 inclusa IVA e CPA**, per acquisti superiori ad € 500.000,00;
- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella 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, 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 che dovrà farne espressa richiesta in sede di aggiudicazione.**

- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato 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 F23 che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento.
- Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

\* \* \* \* \*

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

Le visite dell'immobile 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 all'immobile in vendita contattare il **Custode Giudiziario: l'Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia-Lodi, via G. Saragat n. 19 (tel. 0382/539013)**.

\* \* \* \* \*

#### **OBBLIGHI IN MATERIA DI ANTIRICICLAGGIO**

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c.: *“Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231”*.

L'Art. 22, c.1 del D.lgs. n. 231/2007 prevede che: *“I clienti forniscono per iscritto, sotto la propria responsabilità, tutte le informazioni necessarie e aggiornate per consentire ai soggetti obbligati di adempiere agli obblighi di adeguata verifica.”*.

\* \* \* \* \*

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

Pavia, 23/10/2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Andrea Gorgoni  
(Documento con sottoscrizione digitale)