

**TRIBUNALE DI PAVIA****Ufficio esecuzioni immobiliari**

G.E. Dott. **Francesco Rocca**  
procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. N. 411/2019**  
custode giudiziario:

**IVG Pavia-Lodi** Tel 0382539013 e-mail [immobiliare@ivgpavialodi.it](mailto:immobiliare@ivgpavialodi.it)

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI****QUARTO ESPERIMENTO**

L'Avv. Annamaria SILVANO, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza in data 02.08.2021, successivo provvedimento del 19.06.2024 e rinnovo delega in data 30.10.2024, dà preliminarmente atto del fatto che alcune porzioni immobiliari non pignorate ma oggetto della procedura concorsuale pendente avanti il Tribunale di Milano, R.G.F. 78/2022, previa autorizzazione del Giudice Delegato, saranno vendute in sede di procedura esecutiva immobiliare costituendo un unico complesso immobiliare.

**IDENTIFICAZIONE COMPLESSIVA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE SIA PER LA PORZIONE OGGETTO DI****PIGNORAMENTO SIA PER LA PORZIONE OGGETTO DI FALLIMENTO**

In Comune di Casarile (MI), via Leonardo da Vinci civico 2, compendio immobiliare composto da un fabbricato a tipologia in linea composto da un piano terra con sette unità immobiliari a destinazione commerciale alcune con pertinenze cortilizie e portici, cortile comune con 49 posti auto scoperti delimitato su quattro lati da recinzione, da un piano primo e secondo a destinazione ricettiva (albergo) con 80 unità residenziali con angolo cottura, bagno e balcone distribuiti in cinque blocchi in successione con interposti vani scala e ascensori, da un piano terzo di sottotetto con 14 locali deposito ognuno con terrazzi, da un piano interrato con 26 posti auto e 40 box auto, 2 depositi e 1 locale tecnico (cabina Enel), 2 aree per sosta auto, corsello comune centrale accessibile da due rampe carraie poste alle estremità nord e sud del fabbricato con ingressi sulla via Pietro Mascagni snc.

Il compendio immobiliare è composto al piano terra da quattro negozi (C/1), una reception con bar (D/2), parte della struttura ricettiva con sviluppo ai piani superiori, un'unità immobiliare commerciale (D/8) ex asilo e un'unità immobiliare composta da locali per esercizi sportivi (D/6).

A completamento del piano terra, individuati catastalmente lungo la recinzione che separa il cortile comune (CF Fg 8 mapp. 169 sub 1) dal parcheggio pubblico (CT Fg mapp. 267), 49 posti auto scoperti (CF Fg 8 mapp. 169 da sub 701 a sub 749 ambo compresi); nel cortile antistante alla via Pietro Mascagni un'area urbana (CF Fg 8 mapp. 169 sub 752) fisicamente indivisa dal cortile comune e tre aree ad uso esclusivo di pertinenza ad altrettante unità immobiliari del piano terra (mapp. 169 sub 501, mapp. 169 sub 4, mapp. 169 sub 3, tutte al Fg 8 in CF).

Al piano primo e secondo, unica unità immobiliare (D/2) composta da 80 unità residenziali (minialloggi) con angolo cottura, bagno e balcone distribuiti da corridoi centrali accessibili dai vani scala con ascensori e quattro piccoli depositi, due per piano (CF Fg 8 mapp. 169 subalterni 7, 8, 9, 10) posti sulle teste nord e sud del fabbricato con accesso dalle scale di sicurezza esterne (sub 1) o dai corridoi centrali.

Al piano terzo 14 unità immobiliari ad uso deposito (CF mapp. 169 subalterni da 83 a 96 ambo compresi, cat. C/2), ognuna con terrazza e accessibili dai disimpegni (subalterni 97, 98, 99, 100 bcnc mapp. 169 Fg 8 CF) serviti dai vani scala e ascensori comuni (sub 1).

Al piano interrato, 40 box auto e 26 posti auto, oltre a due aree di pertinenza dell'unità ricettiva (CF Fg 8 mapp. 169 sub 3), a 2 locali deposito (CF mapp. 169 subalterni 54, 75), 1 cabina Enel (CF mapp. 169 sub 82) e 1 locale di pertinenza al ristorante-pizzeria del piano terra (CF mapp. 169 sub 501).

Sono comprese nella massa immobiliare descritta le parti comuni CF Fg 8 mapp. 169 subalterno 1 ai piani S1-T-1-2 e 3 solo vano scala, subalterni 97, 98, 99, 100 in CF Fg 8 disimpegni di accesso al piano 3.

Il compendio immobiliare, analizzato e valutato dal perito estimatore Arch. Silvio Bellotti, sarà venduto in n. 9 lotti, come descritti nella perizia di stima deposita agli atti della procedura esecutiva in data 24.04.2024 e successiva integrazione in data 17.06.2024.

Si dà inoltre atto del fatto che le unità immobiliari poste in vendita attualmente non sono costituite in condominio, in quanto appartenenti ad un'unica proprietà. Qualora i singoli lotti dovessero essere aggiudicati a soggetti tra loro differenti, si dovrà provvedere alla costituzione del condominio e alla formazione di tabelle millesimali per la disciplina e assegnazione millesimale delle parti comuni.

Da ultimo si specifica che il curatore fallimentare della procedura ha esercitato l'opzione per l'applicazione dell'I.V.A. ai sensi dell'art. 10 comma 8 ter DPR 633/1972, pertanto tutti i trasferimenti immobiliari saranno maggiorati da IVA nell'aliquota prevista per le rispettive categorie e, se del caso, ricorrendone i presupposti, con applicazione del reverse charge.

---oOo---

tramite il portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) (EDICOM)

**il giorno 14 gennaio 2026**

**alle ore 16.30**

avrà inizio l'esame delle offerte telematiche della procedura di

**VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITA'**

**TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti beni

**LOTTO NOVE**

in Comune di **Casarile, Via Leonardo Da Vinci n. 2**

Diritto: quota di 1/1 della piena proprietà

In cortile delimitato da recinzione di un più ampio complesso immobiliare a destinazione mista quaranta-nove posti auto scoperti, ciascuno di superficie pari a 12 mq.

I beni risultano censiti in N.C.E.U. del Comune di Casarile come segue:

1. **Foglio 8, mappale 169 sub. 701**, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.
2. **Foglio 8, mappale 169 sub. 702**, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.
3. **Foglio 8, mappale 169 sub. 703**, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.
4. **Foglio 8, mappale 169 sub. 704**, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.
5. **Foglio 8, mappale 169 sub. 705**, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.
6. **Foglio 8, mappale 169 sub. 706**, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.
7. **Foglio 8, mappale 169 sub. 707**, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

8. **Foglio 8, mappale 169 sub. 708**, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.
9. **Foglio 8, mappale 169 sub. 709**, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.
10. **Foglio 8, mappale 169 sub. 710**, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.
11. **Foglio 8, mappale 169 sub. 711**, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.
12. **Foglio 8, mappale 169 sub. 712**, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.
13. **Foglio 8, mappale 169 sub. 713**, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.
14. **Foglio 8, mappale 169 sub. 714**, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.
15. **Foglio 8, mappale 169 sub. 715**, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.
16. **Foglio 8, mappale 169 sub. 716**, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.
17. **Foglio 8, mappale 169 sub. 717**, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.
18. **Foglio 8, mappale 169 sub. 718**, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.
19. **Foglio 8, mappale 169 sub. 719**, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.
20. **Foglio 8, mappale 169 sub. 720**, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.
21. **Foglio 8, mappale 169 sub. 721**, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.
22. **Foglio 8, mappale 169 sub. 722**, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

23. **Foglio 8, mappale 169 sub. 723**, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

24. **Foglio 8, mappale 169 sub. 724**, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

25. **Foglio 8, mappale 169 sub. 725**, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

26. **Foglio 8, mappale 169 sub. 726**, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

27. **Foglio 8, mappale 169 sub. 727**, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

28. **Foglio 8, mappale 169 sub. 728**, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

29. **Foglio 8, mappale 169 sub. 729**, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

30. **Foglio 8, mappale 169 sub. 730**, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

31. **Foglio 8, mappale 169 sub. 731**, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

32. **Foglio 8, mappale 169 sub. 732**, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

33. **Foglio 8, mappale 169 sub. 733**, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

34. **Foglio 8, mappale 169 sub. 734**, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

35. **Foglio 8, mappale 169 sub. 735**, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

36. **Foglio 8, mappale 169 sub. 736**, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

37. **Foglio 8, mappale 169 sub. 737**, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.



38. **Foglio 8, mappale 169 sub. 738**, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

39. **Foglio 8, mappale 169 sub. 739**, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

40. **Foglio 8, mappale 169 sub. 740**, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

41. **Foglio 8, mappale 169 sub. 741**, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

42. **Foglio 8, mappale 169 sub. 742**, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

43. **Foglio 8, mappale 169 sub. 743**, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

44. **Foglio 8, mappale 169 sub. 744**, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

45. **Foglio 8, mappale 169 sub. 745**, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

46. **Foglio 8, mappale 169 sub. 746**, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

47. **Foglio 8, mappale 169 sub. 747**, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

48. **Foglio 8, mappale 169 sub. 748**, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

49. **Foglio 8, mappale 169 sub. 749**, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

**Confini in unico corpo da nord ad ovest secondo la mappa di catasto:**

Del mapp. 169 **sub 701**: Nord: posto auto scoperto sub 702; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: cortile comune sub 1; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 702**: Nord: posto auto scoperto sub 703; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 701; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 703**: Nord: posto auto scoperto sub 704; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 702; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 704**: Nord: posto auto scoperto sub 705; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 703; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 705**: Nord: posto auto scoperto sub 706; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 704; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 706**: Nord: posto auto scoperto sub 707; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 705; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 707**: Nord: posto auto scoperto sub 708; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 706; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 708**: Nord: posto auto scoperto sub 709; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 707; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 709**: Nord: posto auto scoperto sub 710; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 708; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 710**: Nord: posto auto scoperto sub 711; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 709; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 711**: Nord: posto auto scoperto sub 712; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 710; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 712**: Nord: posto auto scoperto sub 713; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 711; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 713**: Nord: posto auto scoperto sub 714; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 712; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 714**: Nord: posto auto scoperto sub 715; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 713; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 715**: Nord: posto auto scoperto sub 716; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 714; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 716**: Nord: posto auto scoperto sub 717; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 715; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 717**: Nord: posto auto scoperto sub 718; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 716; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 718**: Nord: posto auto scoperto sub 719; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 717; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 719**: Nord: posto auto scoperto sub 720; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 718; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 720**: Nord: posto auto scoperto sub 721; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 719; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 721**: Nord: posto auto scoperto sub 722; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 720; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 722**: Nord: posto auto scoperto sub 723; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 721; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 723**: Nord: posto auto scoperto sub 724; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 722; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 724**: Nord: posto auto scoperto sub 725; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 723; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 725**: Nord: posto auto scoperto sub 726; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 724; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 726**: Nord: posto auto scoperto sub 727; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 725; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 727**: Nord: posto auto scoperto sub 728; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 726; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 728**: Nord: posto auto scoperto sub 729; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 727; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 729**: Nord: posto auto scoperto sub 730; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 728; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 730**: Nord: posto auto scoperto sub 731; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 729; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 731**: Nord: posto auto scoperto sub 732; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 730; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 732**: Nord: posto auto scoperto sub 733; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 731; Ovest: cortile comune sub 1.



Del mapp. 169 **sub 733**: Nord: posto auto scoperto sub 734; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 732; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 734**: Nord: posto auto scoperto sub 735; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 733; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 735**: Nord: posto auto scoperto sub 736; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 734; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 736**: Nord: posto auto scoperto sub 737; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 735; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 737**: Nord: posto auto scoperto sub 738; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 736; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 738**: Nord: posto auto scoperto sub 739; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 737; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 739**: Nord: posto auto scoperto sub 740; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 738; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 740**: Nord: posto auto scoperto sub 741; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 739; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 741**: Nord: posto auto scoperto sub 742; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 740; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 742**: Nord: posto auto scoperto sub 743; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 741; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 743**: Nord: posto auto scoperto sub 744; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 742; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 744**: Nord: posto auto scoperto sub 745; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 743; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 745**: Nord: posto auto scoperto sub 746; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 744; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 746**: Nord: posto auto scoperto sub 747; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 745; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 747**: Nord: posto auto scoperto sub 748; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 746; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 748**: Nord: posto auto scoperto sub 749; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 747; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 749**: Nord: cortile comune sub 1; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 748; Ovest: cortile comune sub 1.

**Accesso:** L'accesso si pratica da cancello carraio principale su via Leonardo Da Vinci e l'altro da parcheggio pubblico antistante al fabbricato.

**Stato di possesso dei beni:** Al momento del sopralluogo del perito il bene era libero.

#### **Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali**

L'intero complesso immobiliare è stato edificato in forza dei seguenti titoli:

**1)** Convenzione urbanistica del 22/04/2003 ai nn. 16401/6504 di rep., Massimo Linares notaio, trascritta a Pavia l'8/05/2003 ai nn. 10433/5244 tra Comune di Casarile e "omissis"; PL del 08/01/2002 n. 195 di rep., parere favorevole della Commissione Edilizia del 26/04/2002. I terreni in CT compresi nel PL sono; al Fg 8 mappali 174 di 280 m2, 175 di 2.110 m2, 176 di 1.290 m2, 177 di 640 m2, 168 di 330 m2, 169 di 2.376 m2, 170 di 1.450 m2, 171 di 94 m2, 172 di 490 m2, 173 di 730 m2 per una superficie catastale complessiva di 9.790 m2. [Si riportano gli articoli principali della convenzione: Art. 3 – Aree per opere di viabilità. Interessano i mapp. 174, 168, 172 per circa 1.100 m2. "Il possesso delle aree verrà trasferito al Comune di Casarile unitamente alla proprietà delle opere di urbanizzazione che si andranno a realizzare, a seguito del collaudo favorevole delle stesse"; Art. 5 – Parcheggi. La Lottizzante cede senza corrispettivo alcuno al Comune di Casarile l'area della superficie di 602,45 m2 destinata a parcheggio pubblico, in CT al Fg 8 a parte del mapp. 170 (planimetria elaborato 11). Art. 6 – Quantificazione ed assunzione a carico della Lottizzante dei costi relativi all'urbanizzazione primaria. La Lottizzante si impegna a realizzare, senza scomputare i relativi costi da quanto dovuto per oneri di urbanizzazione: 1) l'ampliamento della carreggiata sul lato nord di via Leonardo da Vinci; realizzazione del marciapiede e della rete di raccolta acque meteoriche, il tutto lungo il tratto adiacente il comparto oggetto della convenzione; 2) realizzazione di un parcheggio (di cui al precedente art. 5); 3) ripristino delle sedi stradali della via Pietro Mascagni manomesse per la creazione degli accessi ai passi carrai.

**2)** Voltura Convenzione urbanistica richiesta il 03/03/2008 con n. 2196 di prot. dalla società "omissis"; voltura del 12/03/2008 con n. 2522 di prot. alla società omissis.

**3)** Permesso di Costruire PE CN0312 n. 12/2003 n. 6141 di prot. del 22/03/2004. Titolare: omissis. Oggetto: "Edificio ricettivo destinato a residence con spazi ad uso commerciale e boxes e richiesta di realizzazione

opere di urbanizzazione a scomputo oneri, Lr 60/77 sito a Casarile". Fg 8 mappali 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177.

**4)** DIA del 26/04/2004 n. 003521 di prot. Titolare: omissis. Oggetto: "Variante al PdC n. 12/2003 del 23/03/2004". [Nuova sistemazione degli spazi commerciali a piano terra riservando il primo e secondo piano esclusivamente al residence].

**5)** Denuncia opere in c.a. n. 004000 di prot. del 10/05/2004, nomina collaudatore e accettazione.

**6)** Collaudo statico delle strutture per costruzione edificio uso residence del 14/07/2006, pratica c.a. 0010123 del 06/10/2005.

**7)** Dichiarazione per il rilascio del certificato di agibilità parziale del 30/06/2006 n. 6631 di prot. Titolari: omissis. Oggetto: immobile sito in via Leonardo da Vinci angolo via Mascagni, Casarile – Asilo nido sito al piano terreno di edificio adibito a residence. Titoli abilitativi: PdC n. 130-12/2003 del 22/03/2004 e successive varianti DIA n. 3521 di prot. del 26/04/2004, DIA n. 364 di prot. del 12/04/2005. Ultimazione lavori: 28/06/2006.

**8)** DIA PE n. 38/2006 n. 0007328 di prot. del 21/07/2006. Titolare: omissis. Oggetto: "Variante in sanatoria non essenziale per opere di manutenzione straordinaria in locali di sottotetto a destinazione magazzini senza permanenza di persone. Le opere principali riguardano la rettifica del profilo di copertura dell'edificio senza mutare quota altimetrica alle solette rispetto a quanto finora protocollato. Con l'esecuzione dei lavori descritti si realizzano n. 14 depositi senza permanenza di persone, accessori all'attività di residence. Un terrazzo continuo perimetrale, compreso nell'ambito della copertura, consentirà di elevare i materiali da stoccare all'interno degli stessi, mediante l'ausilio di piattaforme elevatrici, senza dovere utilizzare ed intralciare i corpi scala".

**9)** DIA PE n. 59/2006 n. 0010653 di prot. del 07/11/2006. Titolare: omissis. Oggetto: Manutenzione straordinaria "Variante finale in corso d'opera per la rettifica di posizione dei tavolati interni al piano terreno, al piano primo e al piano secondo, senza incidenza sui parametri generali di superficie, volume e altezza". [Variante al PdC n. 12/2003 e alla DIA n. 003521 di prot. del 26/04/2004 e DIA n. 000364 di prot. del 12/04/2005 per la realizzazione di residence inserito nel PL n. 17].

**10)** Attestazione Comando Provinciale VVF di Milano Ufficio Prevenzione Incendi n. pratica 348960 del 18/12/2006. Titolare: omissis. Rilascio Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) e Richiesta DIA di Inizio Attività.

**11)** Dichiarazione di fine lavori del 21/12/2006. Titolare: omissis.

**12)** CF Costituzione di fabbricato urbano n. MI0799710 di prot. del 22/12/2006, tipo mappale n. 759909/2006.

**13)** Dichiarazione per il rilascio del certificato di agibilità generale del 29/12/2006 n. 12303 di prot. Titolari: omissis. Oggetto: immobile sito in via Leonardo da Vinci angolo via Mascagni, Casarile – Destinazione residenze con esercizi commerciali al piano terreno. Titoli abilitativi: PdC n. 130-12/2003 del 22/03/2004 e successive varianti DIA n. 3521 di prot. del 26/04/2004, DIA n. 364 di prot. del 12/04/2005, DIA n. 7328 di prot. 21/07/2006, DIA n. 10653 del 07/11/2006.

**14)** Sopralluogo e diniego CPI del 10/05/2007 Comando Provinciale VVFF di Milano Ufficio Prevenzione Incendi n. pratica 348960.

**15)** Delibera del Consiglio Comunale n. 39 del 28/11/2011 – Modifica alla Convenzione Urbanistica del 22/04/2003 per l'attuazione del PL n. 17. [La modifica alla Convenzione urbanistica prevede l'acquisizione al patrimonio comunale a titolo gratuito dei terreni al Fg 8 mapp. 171 di 94 m2, mapp. 267 di 1.230 m2 (parcheggio pubblico), oltre ai terreni già previsti in convenzione di cui mapp. 168 di 330 m2, mapp. 172 di 490 m2, mapp. 174 di 280 m2 con rispettive opere di urbanizzazione e lavori di rifacimento manto stradale su via A. Manzoni per 506 m2].

**16)** Comunicazione di fine lavori (19/01/2012) n. 0000743 di prot. del 25/01/2012. Oggetto: "Opere di urbanizzazione a scomputo oneri per la realizzazione di parcheggi 1 e 2 da cedere al Comune di Casarile, adeguamenti stradali vie adiacenti all'intervento di nuova costruzione a destinazione ricettiva/commerciale e rifacimento manto di usura via Manzoni". Proprietà omissis Fine lavori: 15/12/2006. Segue Certificato di regolare esecuzione.

**17)** Delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 09/02/2012 per l'approvazione certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione previste per l'attuazione del PL n. 17. Approvazione del Certificato di Regolare Esecuzione del 03/04/2012 delle opere di ampliamento della carreggiata sul lato nord di via Leonardo da Vinci con realizzazione del marciapiede e della rete di raccolta acque meteoriche lungo tutto il tratto adiacente il comparto oggetto della convenzione; realizzazione del parcheggio in via Leonardo da Vinci, ripristino della sede stradale su via Pietro Mascagni manomessa per la creazione degli accessi carrai; asfaltatura della carreggiata sul lato nord della via Leonardo da Vinci (Del. G.C. n. 77 del 10/04/2008); a compensazione della mancata esecuzione di alcune lavorazioni previste in via Leonardo da Vinci, rifacimento di circa 506,00 m2 del tappetino di usura su via A. Manzoni. Il Responsabile del Servizio tecnico certifica che le opere di urbanizzazione previste per l'attuazione del PL n. 17 puntualmente indicate nella

Convenzione urbanistica del 22/04/2003 come modificata dalla Delibera C.C. n. 39 del 28/11/2011 sono state regolarmente eseguite e autorizza lo svincolo della polizza fidejussoria n. 1513660 rilasciata in data 17/04/2003.

**18)** SCIA PE n. 60/2015 n. 0008299 di prot. del 30/10/2015. Titolare: omissis. Oggetto: Opere di manutenzione straordinaria con frazionamento parziale e fusione di n. 3 uu.ii. senza cambio di destinazione. Fg 8 mapp. 169 sub 750 e 753 [ora sub 755 e sub 756]. Comunicazione di ultimazione lavori (09/11/2015) n. 0000499 di prot. del 18/01/2016. Certificato di collaudo e variazione catastale.

**19)** Risposta alla richiesta di valutazione cambio di destinazione d'uso dell'immobile residence omissis del 09/03/2016 n. 1909 di prot. [Disponibilità dell'amministrazione comunale di prendere in considerazione la possibilità di cambiare la destinazione d'uso dell'immobile da ricettivo a residenziale con eventuale recupero dei sottotetti esistenti purché l'intervento riguardi l'intero immobile senza soluzione di continuità e con le dovute garanzie economiche di iniziare e terminare l'investimento proposto].

**20)** SCIA PE n. 70/2018 n. 0007871 del 25/10/2018. Titolare: omissis. Oggetto: diversa distribuzione degli spazi interni. [Divisione in due porzioni del sub 2 mapp. 169 al Fg 8 ex supermercato].

**21)** Lettera d'intenti della "omissis" all'Amministrazione Comunale [senza data]. [Richiesta in merito alla possibilità di cambiare la destinazione d'uso da ricettivo a residenziale del fabbricato unitamente al recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi in base alla Lr 12/2005 e ss.ii. da realizzare con variante urbanistica a spese omissis con successiva convenzione che comprenda il saldo dei pregressi debiti della stessa nei confronti del Comune di Casarile e a parziale scomputo degli oneri stipula della cessione di parte dell'immobile ristrutturato da quantificare tra le parti da destinare a edilizia abitativa protetta].

**22)** Certificato di regolare esecuzione. Oggetto: "Opere di urbanizzazione previste per l'attuazione del PL n. 17". Certificazione del Responsabile del servizio tecnico di regolare esecuzione e autorizzazione allo svincolo della polizza fidejussoria n. 1513660 del 17/04/2003.

**23)** SCIA n. 26032019-1200 del 18/04/2019. Oggetto: "Manutenzione straordinaria- realizzazione ristorante-pizzeria con modifiche interne e di facciata". Titolare: omissis (promittente-affittuario). [relativamente all'u.i. in CF Fg 8 mapp. 169 sub 501, p.T-1]

**24)** CILA n. 30082019-1508 del 09/09/2019. Oggetto: "Variante alla SCIA n. 26032019-1200 del 18/04/2019. Manutenzione straordinaria, opere interne". Titolare: omissis (promittente-affittuario). [relativamente all'u.i. in CF Fg 8 mapp. 169 sub 501, p.T-1]



Si richiamano le segnalazioni effettuate dal primo perito incaricato, Arch. Silvio Bellotti in relazione alle difformità riscontrate sia dal punto di vista edilizio-urbanistico che catastale, in particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo: a)

Il perito estimatore precisa che per le difformità riscontrate si dovrà provvedere alla regolarizzazione urbanistico-edilizia con idonea pratica in sanatoria e contestuale regolarizzazione catastale.

Si segnala inoltre che le schede catastali non corrispondono allo stato di fatto esistente.

Si precisa che gli immobili pignorati saranno posti in vendita nella consistenza e sulla base della documentazione catastale e urbanistica indicata nella perizia di stima redatta dall'Arch. Silvio Bellotti in data 23.04.2024 come integrata in data 17.06.2024, elaborato cui si rimanda anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali e che si trova pubblicata sul sito [www.tribunale.pavia.it](http://www.tribunale.pavia.it), unitamente alla delega di vendita.

Tutti i costi per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali saranno a esclusivo e totale carico degli aggiudicatari, senza possibilità di ripetizione degli importi nei confronti della procedura. Di ciò si è tenuto conto nella determinazione del valore da porre a base d'asta.

#### **Vincoli giuridici**

Non risultano vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente fatta eccezione per le obbligazioni portate nel piano di lottizzazione sopra citato per quanto non eseguito dalla debitrice esecutata.

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

**al valore d'asta di € 59.168,00 (cinquantanovemilacentosessantotto/00)**

**offerta minima € 44.376,00 (quarantaquattromilatrecentosettantasei/00)**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **€ 1.000,00 (mille/00)**

---oOo---

#### **D E T E R M I N A**

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

#### **[A]**

#### **DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA ASINCRONA**

Il giudice dell'esecuzione ha nominato gestore della vendita telematica la società GRUPPO EDI-COM S.P.A, tramite il proprio portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it):

## 1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta di acquisto deve essere redatta e depositata, a pena di inammissibilità, in via telematica entro le ore 12.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, con la modalità e i contenuti previsti dagli artt. 12 e ss. del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 che si riportano al paragrafo successivo.

L'offerta, a pena di inammissibilità, è redatta tramite la compilazione del modulo web fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale ministeriale delle vendite pubbliche, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" ivi pubblicato.

A pena di inammissibilità l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata.

L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare, attraverso indirizzo di posta elettronica certificata, il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore pec del Ministero della Giustizia. In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia, l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015.

## 2. NORME DI RIFERIMENTO

### Art. 12

#### *Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati*

*L'offerta per la vendita telematica deve contenere:*

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;*
- e) la descrizione del bene;*
- f) l'indicazione del referente della procedura;*
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;*
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;*
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;*
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);*
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;*
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.*

*2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.*

*3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.*

*4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta*

elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

#### Art. 13

##### Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

#### Art. 14

##### Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

#### Art. 15

##### Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

### 3. SOGGETTI LEGITTIMATI ALLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta può essere presentata da persona fisica, ad eccezione del debitore, da persona giuridica, da più persone, sia fisiche che giuridiche, che intendono acquistare *pro quota* o con diritti reali complementari, dal procuratore legale in rappresentanza dell'offerente e dal procuratore legale per persona da nominare.

L'offerta presentata per un minorenni deve essere sottoscritta dai genitori o dagli esercenti la responsabilità genitoriale previa autorizzazione del giudice tutelare.

L'offerta presentata per un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno previa autorizzazione del giudice tutelare.

L'offerta presentata da più persone deve essere sottoscritta, con firma digitale, da un solo offerente cui deve essere allegata la procura notarile rilasciata a quest'ultimo da parte dei co-offerenti. L'offerta presentata dal procuratore legale, sia in rappresentanza dell'offerente sia per persona da nominare, deve essere corredata dalla procura speciale notarile.

La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

Per l'offerta presentata da persona fisica non è ammessa la procura a soggetto diverso dal procuratore legale (avvocato).

L'offerta presentata dalla persona giuridica è sottoscritta dal legale rappresentante e deve essere corredata dalla visura camerale da cui risultino i poteri oppure dalla procura notarile o dalla delibera che giustifichi i poteri.

Gli offerenti sono onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo<sup>1</sup> in via telematica (attualmente € 16,00).

Offerte presentate da altri soggetti saranno dichiarate inammissibili.

#### 4. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto (a cui comunque si rinvia per tutto quanto non indicato), i seguenti dati, con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale deve essere riportato in un documento separato da allegare all'offerta telematica:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato o unito civilmente (v. L.n.76/2016) in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o del contraente.

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, comprensivo del numero del lotto, ufficio giudiziario, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Pavia;

c) l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);

d) data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

e) l'indicazione del prezzo offerto che non può essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto rispetto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita;

f) il termine di pagamento del prezzo che non può comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale e non prorogabile);

g) l'importo versato a titolo di cauzione, con data, orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN - o codice similare - composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16°

<sup>1</sup> Il pagamento del bollo deve essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamenti online tramite PagoPA- utenti non registrati > Bollo su documento" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>. **La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici deve essere allegata alla PEC** con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale. La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.



carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);

h) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta a cui l'offerente acconsente che siano inviate tutte le comunicazioni previste e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni;

i) dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

#### **5. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**

All'offerta devono essere allegati in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi:

- copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- se questi è coniugato o unito civilmente in comunione legale dei beni copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente;
- qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale;
- qualora l'offerente sia minore di età, interdetto, inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che agisce in suo nome con la copia della relativa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente non è una persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale risalente a non più di tre mesi, nonché copia della delibera assembleare o consiliare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato);
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta per atto pubblico o scrittura privata autenticata e copia dei loro documenti di identità;
- se l'offerta è presentata dall'avvocato, copia anche per immagine della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento di identità di entrambi;
- contabile del bonifico attestante il versamento della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);
- ricevuta di pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it>;
- dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

#### **6. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

La cauzione deve essere versata esclusivamente con unico bonifico sul conto corrente IBAN IT21 F084 4023 0000 0000 0271 712 intestato TRIBUNALE DI PAVIA RGE 411/2019, acceso presso la Banca BCC Carate Brianza con causale: PROC. ES. IMM. RGE seguito dal numero e dall'anno della procedura esecutiva immobiliare con indicato un "nome di fantasia"; il versamento della cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà essere eseguito in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione dell'offerta, vale a dire entro le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per l'esame delle offerte.

A pena di inammissibilità dell'offerta, la cauzione deve essere di importo pari almeno al 10 % del prezzo offerto.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo la cauzione è trattenuta dalla procedura esecutiva.



In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione è restituita al soggetto offerente mediante bonifico bancario sul conto corrente da cui proviene il pagamento con costo del bonifico a carico della procedura.

#### 7. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si procede all'aggiudicazione al maggior offerente, anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

#### 8. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche sono aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non eseguiti, il giorno e all'ora sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, dà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procede a gara sull'offerta più alta, che ha durata **sino alle ore 15 del giorno successivo** a quello di apertura delle buste e valutazione di ammissibilità delle offerte, termine avviato dal Professionista delegato; durante il periodo della gara, ogni partecipante può effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa è prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara ha luogo entro il giorno successivo al suo termine, scadenza prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene è definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura a chi ha effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura dispone la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulta aggiudicatario la cauzione è restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale è stata inviata.

#### 9. AGGIUDICAZIONE

Alla scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procede all'aggiudicazione, stilando verbale, individuando il miglior offerente. In caso di unica offerta, anche se l'offerente non si è collegato alla vendita telematica, il bene è aggiudicato all'offerente. In caso di pluralità di offerte e di gara, il bene è aggiudicato all'offerente che ha effettuato, al termine del tempo concesso, il maggior rialzo. In caso di pluralità di offerte senza che siano effettuati rilanci, il bene è aggiudicato all'offerente che ha offerto di più, in subordine, a parità di prezzo offerto, a quello che ha depositato cauzione più alta, che ha indicato il minor tempo per il versamento del saldo prezzo. A parità di tutte queste condizioni all'offerente che ha depositato l'offerta per primo.

#### 10. ADEMPIMENTI PER L'AGGIUDICAZIONE PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare al Professionista delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome

della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

#### **11. TERMINI PER IL SALDO PREZZO E PER IL DEPOSITO DELLA DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO**

In caso di aggiudicazione, il termine (non soggetto a sospensione nel periodo feriale e non prorogabile) per il deposito del saldo del prezzo (prezzo al netto della cauzione versata) e delle spese (imposta di registro ipotecaria e catastale, eventuale IVA, spese di trascrizione del decreto di trasferimento, contributo sul compenso del delegato ex art. 2, comma settimo, DM 227/2015) è comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle ulteriori spese deve essere effettuato comunque entro 120 giorni dall'aggiudicazione.

Il mancato versamento del prezzo nel termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta e comunque non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione comporta la decadenza dall'aggiudicazione con trattenimento della cauzione a titolo di multa e sanzione ex art. 587 c.p.c. e possibilità di condanna al risarcimento del danno ex art. 177 disp. att. c.p.c.

Entro il medesimo termine, l'aggiudicatario deve rendere al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.lgs. 231/2007 (dichiarazioni antiriciclaggio) a pena di decadenza dall'aggiudicazione con le medesime conseguenze prescritte per il mancato versamento del saldo prezzo (trattenimento della cauzione e condanna al risarcimento del danno).

### **[B]**

#### **DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

1. Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) deve essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva (salvo il caso di acquisto tramite mutuo bancario in cui è possibile depositare al professionista delegato assegno circolare) entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non soggetto a sospensione nel periodo feriale e non prorogabile), a pena di decadenza dall'aggiudicazione, trattenimento a titolo di multa della cauzione versata ed eventuale condanna al risarcimento del danno ex art. 177 disp. att. c.p.c.; entro il medesimo termine l'aggiudicatario, oltre al prezzo, dovrà versare gli oneri fiscali (nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato) e una quota del compenso del professionista delegato per il trasferimento del bene così determinata (già comprensiva dell'onorario per la trascrizione del decreto di trasferimento):

- € 693,00 per acquisti inferiori ad € 100.000,00
  - € 968,00 per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00
  - € 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000,00
- il tutto oltre IVA (22%) e contributo previdenziale (4%).

2. Il pagamento del saldo prezzo e degli oneri fiscali va effettuato attraverso due versamenti differenti sul conto corrente della procedura; il pagamento della quota di compenso del professionista delegato a carico dell'aggiudicatario va effettuato tramite versamento diretto al Professionista Delegato.

3. 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.

4. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

[C]

## DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Le informazioni relative alla vendita sono pubblicizzate attraverso:

- a. la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- b. la pubblicazione sui siti individuati per la pubblicità ex art.490 II co. c.p.c.:

[www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) - [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) - [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

e:

[www.idealista.it](http://www.idealista.it) - [www.casa.it](http://www.casa.it) - [www.subito.it](http://www.subito.it) - [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it)

## RENDE NOTO

a) che 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;

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, 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;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi che sono stati convertiti in pignoramento, che saranno cancellati a cura e spese della procedura;

e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione;

f) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

## AVVERTE

1. che in base a quanto disposto dall'art. 624 *bis* c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto;

2. che, in base a quanto disposto dall'art. 161 *bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

3. che, avvenuta l'aggiudicazione o l'assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati.

## INFORMA

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di funzionamento del portale del Gestore incaricato della vendita attraverso la consultazione del relativo sito web.

**ASSISTENZA** Gestore telematico incaricato delle vendite per la presente procedura è: **Gruppo Edicom s.p.a.** L'utente potrà ricevere assistenza dal gestore della vendita mediante i seguenti mezzi di contatto: e-mail [venditetelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it), chat online disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) oppure contattare il servizio di Help Desk telefonico al numero 041 8622235 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.30 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

Pavia, 24 settembre 2025

Il Professionista Delegato  
Avv. Annamaria Silvano