

Giuseppina Milanino
Dottore Commercialista e Revisore Legale
Viale Lombardia, n.75 – 27038 ROBBIO (Pavia)
Tel. (0384) 672789
E-Mail: studio@gmilanino.it
PEC: giuseppina.milanino@odcecpavia.it

C.F.: MLNGPP74A66L750U

Part. Iva: 02426740185

TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE FALLIMENTARE

AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI

Nella procedura fallimentare

R.G. n. 10/2022

Giudice Delegato Dott.ssa Lisa Martinelli

Il curatore Dott.ssa Giuseppina Milanino

con studio in Robbio, Viale Lombardia n. 75, e-mail: studio@gmilanino.it, pec giuseppina.milanino@odcecpavia.it, è stato autorizzato alle operazioni di vendita del compendio immobiliare del fallimento come appresso descritto.

Descrizione degli immobili

LOTTO 1

COMUNE DI CASTEGGIO (PV), Via Circonvallazione Cantù n. 5

Quota di 1/1 di **Nuda Proprietà** di porzione di immobile plurifamiliare, in fase di ristrutturazione (demolizione con ricostruzione) e di un box. Gli immobili sono costituiti da una abitazione posta a piano terra, con cantina a piano seminterrato e da un box, posto a piano terra, inserito all'interno di un edificio separato. Gli immobili sono in stato di abbandono, causa interruzione delle opere edili.

La Superficie Lorda complessiva dell'abitazione è di mq 58,12, la Superficie Lorda del box è di mq 15,30 mentre la Superficie Lorda della cantina è di mq 14,88. La Superficie Commerciale complessiva è di mq 69,50, conteggiando la cantina al 25% e il box al 50%.

Il tutto comunque meglio descritto nella perizia dell'Ing. Giuseppe Asta datata 03 settembre

2026 che deve intendersi qui integralmente richiamata.

L'immobile risulta così identificato al N.C.E.U. del Comune di Casteggio:

- Foglio 11, mappale 2485 sub 3, categoria: F/4 Unità in corso di definizione, Via Circonvallazione Cantù n. 5, piano: T.
- Foglio 11, mappale 2485 sub 6, categoria: C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 15 mq, Via Circonvallazione Cantù n. 88, piano: T, rendita € 27,53.

Coerenze

- Coerenze catastali della particella 2485 (secondo mappa NCT): Nord: Via Fratelli Bandiera, Est: mappali 3019, 3002 e 3020, Sud: mappali 2320, e 3020, Ovest: Via Circonvallazione Cantù.

- Coerenze della particella 2485/3: PT: Nord: Via F.lli Bandiera, Est: Mappale 2485/4, Sud: beni comuni (Mp 2485/8 e 2485/2), Ovest: Via Circonvallazione Cantù; PS1: Nord: Via F.lli Bandiera, Est: Mappale 2485/4, Sud: beni comuni (Mp 2485/2), Ovest: Mappale 2485/5.

- Coerenze della particella 2485/6: Nord: beni comuni (Mp 2485/8), Est: Mappale 2485/7, Sud: Mappale 2320, Ovest: Mappale 2485/4.

Competono all'immobile, quote di comproprietà sul Mappale 2485/8 (cortile) e sul Mappale 2485/2 (vano scala).

Sul fronte Est dell'edificio abitativo è presente un area cortilizia, parzialmente recintata, identificata a Catasto Terreni come Foglio 11, Mappale 3019, area di 116 mq, priva di intestazione e inserita a Partita 2 quale accessorio comune ad enti rurali o a enti rurali ed urbani.

Si precisa inoltre che la valutazione di stima del bene oggetto della vendita è decurtata di un ammontare forfettario per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per lo smaltimento di eventuali rifiuti. Inoltre, nella valutazione il perito ha tenuto conto dei costi successivi che andranno sostenuti sia per la fase di ultimazione lavori sia per le attività tecnico amministrative connesse.

Stato di possesso dei beni

Gli immobili risultano in fase di ristrutturazione (demolizione con ricostruzione), in totale stato di abbandono.

Accertamento conformità edilizia

Il perito ha riscontrato che dal confronto dello stato di fatto, accertato durante il sopralluogo, e le tavole di progetto di cui alla DIA 2012 e alla SCIA 2015, non si riscontrano particolari difformità, salva la mancata ultimazione delle opere.

L'aspetto più saliente è che i lavori non sono stati ultimati e manca l'agibilità del fabbricato.

Si dovrà pertanto procedere al completamento delle opere, con una pratica verosimilmente a sanatoria, verificando anche la conformità dell'immobile, della struttura e degli impianti alle normative attuali, in particolare per il contenimento energetico, l'acustica e le strutture (per quest'ultimo aspetto il fabbricato è comunque già collaudato) e, se del caso, procedendo agli opportuni adeguamenti.

In sede di valutazione il perito ha tenuto conto delle problematiche di cui sopra, nello stabilire il valore dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nella citata perizia dell'Ing. Giuseppe Asta, anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali, cui si rimanda, e pubblicata sul sito www.tribunale.pavia.it.

Accertamento conformità catastale

Il perito ha rilevato che il Mappale 2485/3 è censito come F/4 (ossia Unità in corso di definizione), mentre il Mappale 2485/6 è censito come C/6 ed ha la planimetria che corrisponde allo stato dei luoghi.

A seguito di completamento delle opere andrà presentato DOCFA per l'accatastamento del Mappale 2485/3.

In sede di valutazione il perito ha tenuto conto delle problematiche di cui sopra per la presentazione di variante catastale con procedura DOCFA.

Il tutto come meglio descritto nella citata perizia dell'Arch. Giuseppe Asta, anche in ragione di

eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali, cui si rimanda, e pubblicata sul sito www.tribunale.pavia.it.

Vincoli giuridici

Non risultano vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente ad esclusione dei seguenti:

- servitù passiva di passaggio pedonale e carraio a favore dei Mappali 2320/2 e 2320/3 sul cortile comune Mappale 2485/8, con spese di manutenzione del cortile a carico dei proprietari dei subalterni del Mappale 2485 e del Mappale 3019, manutenzione e spese elettriche per cancelli carraio e pedonale a carico del Mappale 2485 per quota pari a 80%.

LOTTO 2

COMUNE DI CASTEGGIO (PV), Via Circonvallazione Cantù n. 5

Quota di 1/1 di **Nuda Proprietà** di porzione di immobile plurifamiliare, in fase di ristrutturazione (demolizione con ricostruzione) e di un box. Gli immobili sono costituiti da una abitazione posta a piano terra e primo, con cantina a piano seminterrato e da un box, posto a piano terra, inserito all'interno di un edificio separato. Gli immobili sono in stato di abbandono, causa interruzione delle opere edili.

La Superficie Lorda complessiva abitazione a PT è di mq 52,44, la Superficie Lorda complessiva dell'abitazione al P1 è di mq 52,44, la Superficie Lorda del box è di mq 29,44 mentre la Superficie Lorda della cantina è di mq 24,93. La Superficie Commerciale complessiva è di mq 133,00, conteggiando la cantina e i balconi al 25% e il box al 50%.

Il tutto comunque meglio descritto nella perizia dell'Ing. Giuseppe Asta datata 03 settembre 2026 che deve intendersi qui integralmente richiamata.

L'immobile risulta così identificato al N.C.E.U. del Comune di Casteggio:

- Foglio 11, mappale 2485 sub 4, categoria: F/4 Unità in corso di definizione, Via Circonvallazione Cantù n. 5, piano: S1 – T – 1.

Coerenze

Coerenze catastali della particella 2485 (secondo mappa NCT): Nord: Via Fratelli Bandiera, Est: mappali 3019, 3002 e 3020, Sud: mappali 2320, e 3020, Ovest: Via Circonvallazione Cantù.

- Coerenze della particella 2485/4: abitazione PT e P1: Nord: Via F.lli Bandiera, Est: Mappale 3019 e beni comuni (Mp 2485/8), Sud: beni comuni (Mp 2485/8), Ovest: Mappale 2485/3; PS1: Nord: Via F.lli Bandiera, Est: Mappale terrapieno, Sud: terrapieno, Ovest: Mappale 2485/3; autorimessa in edificio separato: Nord: beni comuni (Mp 2485/8), Est: Mappale 2485/6, Sud: Mappale 2320, Ovest: Mappale 2320.

Competono all'immobile quote di comproprietà sul Mappale 2485/8 (cortile).

Sul fronte Est dell'edificio abitativo è presente un area cortilizia, parzialmente recintata, identificata a Catasto Terreni come Foglio 11, Mappale 3019, area di 116 mq, priva di intestazione e inserita a Partita 2 quale accessorio comune ad enti rurali o a enti rurali ed urbani.

Si precisa inoltre che la valutazione di stima del bene oggetto della vendita è decurtata di un ammontare forfettario per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per lo smaltimento di eventuali rifiuti. Inoltre, nella valutazione il perito ha tenuto conto dei costi successivi che andranno sostenuti sia per la fase di ultimazione lavori sia per le attività tecnico amministrative connesse.

Stato di possesso dei beni

Gli immobili risultano in fase di ristrutturazione (demolizione con ricostruzione), in totale stato di abbandono.

Accertamento conformità edilizia

Il perito ha riscontrato che dal confronto dello stato di fatto, accertato durante il sopralluogo, e le tavole di progetto di cui alla DIA 2012 e alla SCIA 2015, non si riscontrano particolari difformità, salva la mancata ultimazione delle opere e quanto nel seguito.

A livello progettuale, l'autorimessa presentava un piano primo ad uso sgombero, accessibile

tramite botola. Nella realtà tale sgombero non è stato realizzato, in difformità dal titolo abilitativo.

Oltre a ciò, l'aspetto più saliente è che i lavori non sono stati ultimati e manca l'agibilità del fabbricato.

Si dovrà pertanto procedere al completamento delle opere, con una pratica a sanatoria anche per regolarizzare la difformità esecutiva, verificando anche la conformità dell'immobile, della struttura e degli impianti alle normative attuali, in particolare per il contenimento energetico, l'acustica e le strutture (per quest'ultimo aspetto il fabbricato è comunque già collaudato) e, se del caso, procedendo agli opportuni adeguamenti.

In sede di valutazione il perito ha tenuto conto delle problematiche di cui sopra, nello stabilire il valore dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nella citata perizia dell'Ing. Giuseppe Asta, anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali, cui si rimanda, e pubblicata sul sito www.tribunale.pavia.it.

Accertamento conformità catastale

Il Mappale 2485/4 è censito come F/4 (ossia Unità incorso di definizione).

A seguito di completamento delle opere andrà presentato DOCFA per l'accatastamento del Mappale 2485/3.

In sede di valutazione il perito ha tenuto conto delle problematiche di cui sopra per la presentazione di variante catastale con procedura DOCFA.

Il tutto come meglio descritto nella citata perizia dell'Arch. Giuseppe Asta, anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali, cui si rimanda, e pubblicata sul sito www.tribunale.pavia.it.

Vincoli giuridici

Non risultano vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente ad esclusione dei seguenti:

- servitù passiva di passaggio pedonale e carraio a favore dei Mappali 2320/2 e 2320/3 sul cortile comune Mappale 2485/8, con spese di manutenzione del cortile a carico dei proprietari dei subalterni del Mappale 2485 e del Mappale 3019, manutenzione e spese elettriche per cancelli carraio e pedonale a carico del Mappale 2485 per quota pari a 80%.

Il curatore fallimentare, in conformità al programma di liquidazione approvato

AVVISA

Che la vendita dei beni immobili sopra descritti è fissata per il giorno **14 gennaio 2027 alle ore 15.00 per il Lotto 1 e alle ore 16.00 per il Lotto 2**, presso lo studio del Curatore fallimentare, al prezzo di:

- **Lotto 1: Euro 18.904,00 (diciottomilanovecentoquattro/00). Saranno comunque ritenute valide al fine di partecipare alla gara offerte non inferiori a Euro 14.178,00 (quattordicimilacentosettantotto/00) come da condizioni sotto riportate;**
- **Lotto 2: Euro 34.544,00 (trentaquattromilacinquecentoquarantaquattro/00). Saranno comunque ritenute valide al fine di partecipare alla gara offerte non inferiori a Euro 25.908,00 (venticinquemilanovecentootto/00) come da condizioni sotto riportate;**

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 Curatore, sito in Robbio (PV), Viale Lombardia n. 75, **entro le ore 12.00 del giorno 13 gennaio 2027.**
- **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 Curatore fallimentare (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 Curatore e la data della vendita; nella stessa busta dovrà essere già inserito una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta).

- **COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA:**

L'offerta **in marca da bollo di Euro 16,00** dovrà riportare:

1. le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico), l'indicazione del codice fiscale, l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge); se l'offerente è minore l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società, dovrà essere prodotto certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente ai documenti del legale rappresentante. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita;
2. i dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta;
3. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione;
4. il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 120 giorni mai prorogabile.

All'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale, intestato al "FALLIMENTO n. 10/2022 Reg. Fall. Trib. Pavia"**, di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che

sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; escluso ogni pagamento in forma telematica.

Si avvisa che ai sensi dell'art. 177 Disp. att. c.p.c. l'aggiudicatario inadempiente deve essere condannato al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita.

Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.

L'offerta presentata è irrevocabile.

- COME PARTECIPARE ALLA GARA: Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo di professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata o a mezzo procuratore speciale munito di procura notarile (delega da prodursi all'apertura dell'asta). La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara.

Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se l'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 **14 gennaio 2027** presso il suo studio in Robbio (PV), Viale Lombardia n. 75, il Curatore Fallimentare procederà all'apertura delle buste e all'esame delle offerte pervenute.

- OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso, e comunque pari o superiori a Euro 14.178,00 per il Lotto 1 e Euro 25.908,00 per il Lotto 2 presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Il curatore farà annotare all'offerente data e ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto.

- OFFERTE INEFFICACI: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, o inferiori a Euro 14.178,00 per il Lotto 1 e Euro 25.908,00 per il Lotto 2, 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 Euro 18.904,00 per il Lotto 1 e Euro 34.544,00 per il Lotto 2, la stessa sarà senz'altro accolta;
 - se il prezzo offerto è compreso tra Euro 18.904,00 e Euro 14.178,00 per il Lotto 1 e tra Euro 34.544,00 e Euro 25.908,00 per il Lotto 2 l'offerta sarà accolta salvo che: 1. non siano state presentate istanze di assegnazione; 2. il curatore non ritenga di rimettere gli atti al Giudice Delegato 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 e aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta.

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore a Euro 14.178,00 per il Lotto 1 e Euro 25.908,00 per il Lotto 2, non si farà luogo alla vendita qualora il Curatore ritenga di rimettere gli atti al Giudice Delegato, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione. **La misura minima del rialzo è pari a euro 1.000,00 (mille/00).**

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 al Fallimento che verrà indicato dal Curatore Fallimentare con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità del Fallimento entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine gode della sospensione feriale dal 1 al 31 agosto. Termine non prorogabile.

ULTERIORI INFORMAZIONI

- In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.
- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
- L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Curatore e da versarsi nel medesimo termine del saldo prezzo.
- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato dall'aggiudicatario nell'offerta in busta chiusa.
- L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto di aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del saldo 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 D.p.r. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e 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 le garanzie per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.2008 n. 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 o 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.

- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Gli immobili vengono venduti liberi. Se occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli stessi sarà attuata direttamente dalla procedura fallimentare **con esclusione di qualsiasi contributo da parte dell'aggiudicatario.**

- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il Curatore procederà a liquidare le imposte e a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente del Fallimento; provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F23 che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto e al decreto di trasferimento.

PER VISITARE L'IMMOBILE

Per la visita dell'immobile potrà essere contattato il Curatore Fallimentare Dott.ssa Giuseppina Milanino al n. 0384/672789 – mail studio@gmilanino.it, con preavviso di almeno 7 giorni lavorativi liberi.

Robbio, 8 settembre 2026

Il Curatore Fallimentare
Dott.ssa Giuseppina Milanino