**TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA**

*** * * * * ***

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 15/2026**

[redacted]

---

# ORDINANZA DI VENDITA

*** * * * ***

Il Giudice Delegato

- rilevato che, ai sensi dell'art. 216 CCII, la vendita degli immobili acquisiti all'attivo della procedura deve essere effettuata secondo le disposizioni del codice di procedura civile;
- viste le modifiche apportate alle norme del codice di procedura civile sull'espropriazione immobiliare;

P.Q.M.

visti gli artt. 216 CCII e 569 e s.s. c.p.c.

**HA AUTORIZZATO**

di procedersi alle operazioni di vendita dell'immobile come appresso descritto.

*** * * * ***

Descrizione dell'immobile

Proprietà di 1/1 di unità immobiliare sita nel Comune di Borgarello (PV), in Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa 2, costituita da capannone prefabbricato con strutture portanti a telaio in CA e tamponature in pannelli prefabbricati isolati e rifiniti esternamente con granulati. La copertura è realizzata con tegoli in CA. E' presente un cortile interno di proprietà esclusiva accessibile dalla strada pubblica con automezzi. Costituito da un unico corpo di fabbrica edificato negli anni 2000, con una configurazione "rettangolare", il capannone presenta all'interno un ufficio e uno spogliatoio realizzati in laterizio.

I serramenti sono in alluminio e la pavimentazione è realizzata in battuto di cemento rifinita a quarzo, ad eccezione di ufficio e spogliatoio dove sono presenti rifiniture in ceramica. L'area esterna è pavimentata in battuto di cemento, ed è perimetrata da una recinzione.

L'immobile, nel suo complesso, si presenta in discrete condizioni, i servizi igienici sono mantenuti in buono stato.

L'impianto di climatizzazione del capannone è realizzato con generatori ad aria calda pensili.

Gli impianti (elettrico, idrico, termico e di scarico) sembrano funzionanti.

Caratteristiche della zona

L'immobile è situato in zona semiperiferica di Borgarello in via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa 2. Il Comune di Borgarello offre ottimi collegamenti con la città di Milano e Pavia, nonché con i paesi limitrofi.

Dati catastali

Catasto Fabbricati, Foglio 3, mappale 1467, categoria D/7, posto al piano T, Rendita: € 1.921,00

Confini in contorno

Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa, mappale 1466, Via Enrico Berlinguer, Via Giacomo Matteotti

Stato di possesso dei beni

Libero.

Vincoli giuridici

Nessuno.

Conformità urbanistico-edilizia e catastale

L'immobile risulta conforme alla Concessione Edilizia n. 07/2002 presentata 16/03/2002, prot. n.1367 e successiva variante Denuncia di Inizio Attività del 28/11/2002, prot. n. 5606 ad eccezione di un soppalco interno realizzato con profilati in acciaio adiacente alla zona uffici.

L'impianto termico presentato in allegato alla ex L10/91 presentata con la concessione risulta differente da quello realizzato anche se di quest'ultimo è presente il certificato di conformità.

Oltre al già citato soppalco, si sono riscontrate lievi difformità nelle misurazioni dei locali ufficio spogliatoio, anche se la disposizione dei locali risulta coerente con quanto riportato nelle pratiche edilizie. Le difformità dovranno essere sanate con idonea pratica edilizia.

Il catasto risulta conforme a quanto riportato nelle pratiche edilizie.

Non è presente il certificato di prestazione energetica.

* * * * *

**Il tutto come meglio descritto nella perizia tecnica cui espressamente si rimanda - anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali - e pubblicato sul sito www.tribunale.pavia.it, unitamente alla presente ordinanza di vendita.**

* * * * *

Il Curatore, premesso che:

- è stato disposto procedersi con la modalità della VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA;
- conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, procedere a presentare offerte e cauzione sia su supporto cartaceo che su supporto telematico;

## AVVISA

che è fissata la vendita senza incanto per il giorno **20 gennaio 2027, alle ore 11.00** presso lo Studio del Curatore Dott.ssa Eleonora Guidi, *Studio Associato Gorgoni Pellati Lombardini*, sito in Pavia, Piazza del Carmine n. 1 (2° piano), tel. 0382.29131, fax 0382.20194 (e-mail eleonora.guidi@studiogpl.it), al prezzo di **€ 111.568,00 (centoundicimilacinquecentosessantotto/00).**

**Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, le offerte non inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, ossia non inferiori a € 83.676,00 (ottantatremilaseicentosettantasei/00).**

**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, previo appuntamento, presso lo Studio del Curatore (Dott.ssa Eleonora Guidi) **entro le ore 12.00 del giorno 19 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 (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 nonché, nel caso in cui l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale dei beni, una copia del documento d'identità del coniuge).

COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA: l'offerta **in marca da bollo da Euro 16,00**, dovrà riportare:

1. se l'offerente è una persona fisica, le complete generalità dell'offerente, compresi il luogo e la data di nascita, la residenza e/o il domicilio, lo stato civile ed altresì il recapito telefonico e, qualora ne sia in possesso, un indirizzo *e-mail* o P.E.C., l'indicazione del codice fiscale (ed eventualmente della partita I.V.A. qualora l'offerta sia effettuata nell'ambito dell'esercizio d'impresa o professione) 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; per escludere i beni aggiudicati dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.); se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. In caso di offerta presentata a nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto certificato rilasciato dalla Camera di Commercio, dal quale risultino la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente a copia del documento d'identità del legale rappresentante e qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultano i relativi poteri e del suo documento d'identità. Non sarà possibile intestare il bene a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi alla 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 ***"LIQ.GIUD. MARINONI LUCA PAOLO S.A.S."***, 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.

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 sono tenuti a 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). Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche nei seguenti casi:

- se l'offerta è unica, in caso di mancata presenza dell'offerente o se l'offerente è *off-line*
- per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente o dell'offerente *off-line* risulta essere la maggiore e nessun altro presente o *on-line* decide di partecipare alla gara.

La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara, se presenti, o comunque nel più breve tempo possibile, se hanno presentato offerta *on-line*.

Il giorno **20 gennaio 2027, alle ore 11.00,** presso lo Studio della Dott.ssa Eleonora Guidi, Studio Associato Gorgoni Pellati Lombardini, sito in Pavia, Piazza del Carmine n. 1 (2° piano), il Curatore procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte **pari o superiori al prezzo base** stabilito nel presente avviso di vendita, ovvero **inferiori al prezzo base purché non inferiori di oltre un quarto,** presentate entro le ore 12.00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Il Curatore farà annotare all'offerente data ed ora di consegna dell'offerta.

OFFERTE INEFFICACI: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori di oltre un quarto al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, 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 al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, l'offerta è senz'altro accolta;
- se l'unica offerta è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, purché non inferiori di oltre un quarto, l'offerta è accolta salvo che: 1) non siano state presentate istanze di assegnazione, 2) il Curatore 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 non inferiore di oltre un quarto (prezzo base diminuito di un quarto) , non si farà luogo alla vendita qualora il Curatore 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 e gli oneri di legge conseguenti la vendita**, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Curatore, 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.

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

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 prezzo.
- Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri di legge conseguenti 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; a seguito delle modifiche introdotte dall'art. 16 del D.L. 14.02.2016 n. 18 convertito nella legge 49/2016 i decreti di trasferimento assoggettati alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura fissa di € 200,00 ciascuna, nel momento della trascrizione sono soggetti al pagamento dell'imposta di bollo di € 59,00 e della tassa ipotecaria di € 90,00; inoltre, sono a carico dell'aggiudicatario le marche da bollo necessarie per la predisposizione della copia conforme del decreto di trasferimento da presentare in CRRII per la trascrizione, l'importo verrà comunicato dal Curatore successivamente alla sottoscrizione dell'atto.
- L'aggiudicatario, esclusivamente nei casi espressamente previsti dalla legge, potrà richiedere di volere che la base imponibile relativa alla vendita immobiliare, effettuata nell'ambito della presente esecuzione forzata, venga individuata nel valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del TUR, cioè nel "valore tabellare" o "prezzo-valore".
- **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. 22.01.2008 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, costi di eventuale smaltimento di beni presenti in loco -, 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, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Se occupato senza titolo, salvo che l'aggiudicatario non lo esenti espressamente, il Curatore provvederà alla liberazione che sarà a cura e con costi a carico della procedura, 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 ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura. Il Curatore provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F23 che verrà depositato, 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:**

**Per maggiori informazioni e per concordare le visite all'immobile in vendita si prega di contattare lo Studio del Curatore Dott.ssa Eleonora Guidi, Studio Associato Gorgoni Pellati Lombardini, sito in Pavia, Piazza del Carmine n. 1 (2° piano), tel. 0382.29131, fax 0382.20194 (e-mail eleonora.guidi@studiogpl.it).**

*** * * * ***

Il testo completo del presente avviso contenente le modalità di partecipazione alla vendita, nonché la perizia con i dati completi relativi all'immobile in vendita, verrà pubblicato a cura del Curatore e nel rispetto della tempistica determinata dalla società Astalegale.net S.p.a. incaricata di coordinare le pubblicazioni sui diversi media e sul sito internet: http://www.tribunale.pavia.it/.

Le generalità del/i debitore/i saranno omesse ai sensi del vigente codice della riservatezza, a cura del soggetto tenuto a dare impulso alla pubblicità.

*** * * * ***

**ULTERIORI PRECISAZIONI PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA**

A completamento di tutto quanto sopra riportato, si informa che le offerte telematiche di acquisto devono pervenire entro le ore 12.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero *offertapvp.dgsia@giustiziacert.it* utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale *http//vendite pubbliche.giustizia.it*

**Registrazione al portale per la vendita telematica, predisposizione e 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"*, reperibile nelle sezione "FAQ" del Portale. L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posta 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 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'*bas* (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; l'offerente non presta 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 conservare 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 al seguente Iban: **IT54V0838611300000000375292** con la causale ***"LIQ.GIUD. MARINONI LUCA PAOLO S.A.S."*** 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 *garaimmobiliare@astalegale.net* oppure contattare il call-center al numero 848.780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

**Partecipazione alle operazioni di vendita**

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente.

In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra 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 ritenuto valide, nonché gli offerenti presenti personalmente avanti il Curatore.

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame dell'offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Curatore 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 1 minuto.

La gara sincrona mista verrà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte *on-line* analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

* * * * *

FATTA AVVERTENZA

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

Pavia, 26 ottobre 2026

Il Curatore
*Dott.ssa Eleonora Guidi*