



**TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

AVVISO DI VENDITA

Nella Procedura Esecutiva Immobiliare

R.G.E. N. 383/2023

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

HA DELEGATO

le operazioni di vendita alla professionista dott.ssa Vanessa Marchesi, con studio in Pavia, Strada Nuova n. 51,

DISPONENDO

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

Descrizione degli immobili

LOTTO UNO

1.1. Piena, intera ed esclusiva proprietà di porzione di fabbricato semi-indipendente posto in Comune di Tromello (PV), all'interno del complesso edilizio denominato "Cascina Pavesa", di forma rettangolare e a due piani fuori terra, edificato per il lato est ed ovest in aderenza ad altra costruzione, con finestre di veduta sul lato nord (che si affacciano su terreno di altra proprietà) e sul lato sud, con veduta sull'area cortilizia. La porzione di fabbricato è costituita da abitazione di cinque locali oltre servizi, così internamente distribuita: al piano terra, ingresso, bagno, cucina, lavanderia e soggiorno, al piano primo, a cui si accede da scala esterna scoperta in ferro, realizzata su terreno di altra proprietà, ingresso, tre camere, bagno, disimpegno e ripostiglio. La superficie lorda complessiva dei locali al piano terra è pari a mq. 98,50; la superficie lorda dei locali al piano primo misura mq. 129,50.

1.2. Piena, intera ed esclusiva proprietà della quota pari a 3/10 di porzione di terreno, di forma triangolare, di mq. 46, compresa nella corte pertinenziale del fabbricato descritto al precedente punto 1.1.

1.3. Piena, intera ed esclusiva proprietà della quota pari a 2/3 di porzione di terreno, di forma triangolare, di mq. 6, compresa nella corte pertinenziale del fabbricato descritto al precedente punto 1.1.

I beni sono così censiti al N.C.E.U. del Comune di Tromello (PV), Via Cascina Pavese n. 1:

1.1.

- fg. 33 mapp. 288 sub 2 cat. A/3 cl. 3 vani 2 Sup. Cat. mq. 63 escluse aree scoperte mq. 63 PT, R.C. €. 55,78;
- fg. 33 mapp. 288 sub 6 cat. A/10 cl. U vani 3,5 Sup. Cat. mq. 98 escluse aree scoperte mq. 98 P1, R.C. €. 524,20;
- fg. 33 mapp. 289 sub 10 cat. D/10 PT-1, R.C. €. 345,00;
- fg. 33 mapp. 289 cat. F/1 PT mq. 205.

1.2.

- fg. 33 mapp. 293 sub 1 area urbana cat. F/1 PT mq. 46.

1.3.

- fg. 33 mapp. 313 cat. F/1 area urbana PT mq. 6.

Coerenze dell'intera proprietà indicata ai punti 1.1., 1.2., 1.3.: a nord, fg. 33 mappale 309, terreno di altra proprietà; a est, fg. 33 mappali 70, 314 e 316; a sud, fg. 33 mappali 312 e 303; a ovest, fg. 33 mappali 305, 303 e 288 subalterno 8.

Stato di possesso del bene

Gli immobili risultano occupati dal debitore esecutato e dal relativo nucleo familiare.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastale

La costruzione del complesso edilizio denominato “Cascina Pavesa”, che comprende fabbricati per lo svolgimento dell’attività agricola quali tettoie, silos, depositi, ripostigli ed immobili con caratteristiche residenziali, è stato edificato in antica data e comunque prima del 01.09.1967.

Presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Tromello (PV), con riferimento alla costruzione del complesso immobiliare sono state reperite le seguenti Pratiche Edilizie:

- Denuncia di Inizio Attività per realizzazione di un nuovo appartamento presentata in data 03/11/2005 registrata al Prot. n. 10365;
- Denuncia di Inizio Attività per realizzazione di uno studio e due nuovi appartamenti presentata in data 15/09/2005 registrata al Prot. n. 8507;
- Denuncia di Inizio Attività per rifacimento di una tettoia esistente presentata in data 30/05/2006 registrata al Prot. n. 5688;
- Denuncia di Inizio Attività per opere in Variante alla D.I.A. n. 5688/2006 per rifacimento di una tettoia esistente presentata in data 05/05/2007 registrata al Prot. n. 4654.

In seguito al sopralluogo effettuato dal perito stimatore, all’interno dell’unità immobiliare di cui al punto 1.1. sono state accertate difformità e, in particolare, opere per la costruzione di pareti divisorie, mutamento della destinazione ad uso dei locali, realizzazione di nuove aperture, costruzione di scala esterna in ferro e demolizione di scala esistente, fusione di unità immobiliari, tutte eseguite senza il necessario titolo abilitativo.

Tali opere possono essere tutte regolarizzate mediante la presentazione di richiesta di sanatoria.

Il tutto come meglio descritto nel rapporto di stima redatto dal CTU anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali cui si rimanda e pubblicato sul sito www.tribunale.pavia.it unitamente alla delega di vendita.

Vincoli giuridici

Non risultano vincoli giuridici che restano a carico dell’acquirente.

LOTTO DUE

2.1. Piena, intera ed esclusiva proprietà della quota pari a 1000/1000 di unità immobiliare posta in Comune di Tromello (PV), Via Cascina Pavesa n. 12 e sita al piano terra di un fabbricato residenziale di due piani, terra e primo, di forma rettangolare, formata da tre stanze con finestre di veduta sul lato nord, che affacciano su terreno di altra proprietà, e sul lato sud, con veduta sull'area cortilizia, di proprietà esclusiva ma in comunione d'uso con altre unità immobiliari confinanti. Il tutto oltre a porzione di tettoia al piano terra, edificata in aderenza alla parete sud dell'unità immobiliare sopra descritta, nonché ad altra particella residenziale composta da unità immobiliare abitativa con un locale al piano terra ed uno al piano primo.

All'interno della particella con locali al solo piano terra ci sono tre stanze senza servizio igienico e cucina; nessuna informazione è disponibile con riferimento all'unità immobiliare formata da un locale al piano terra ed uno al piano primo in quanto non è stato possibile per lo stimatore accedervi poiché, in seguito a ristrutturazioni avvenute, i locali sono stati ricompresi in altre unità immobiliari confinanti ed intestate a soggetti diversi.

Completa la proprietà in esame una porzione di terreno di mq. 86, adiacente alla parete nord dell'abitazione con locali al solo piano terra: l'accesso all'immobile in esame si pratica dall'androne comune ed attraversando la corte, in condivisione con altre proprietà, quindi si arriva al cancello pedonale che si trova nella recinzione che delimita il cortile di uso comune, nella mappa NCT individuato con il numero 316, e da qui, attraversando il porticato, si arriva al portoncino d'ingresso dell'abitazione.

La superficie lorda complessiva dei locali al piano terreno è pari a mq. 100 mentre il porticato antistante misura mq. 55,50.

2.2. Piena proprietà per la quota indivisa pari a 500/1000 di bene immobile in Comune di Tromello (PV), compreso nel complesso edilizio denominato "Cascina Pavesa", costituito da

area di corte di mq. 28, oltre a diritti sul bene comune non censibile iscritto al fg. 33 mappale 316 su cui si esercita la servitù attiva di passaggio per accedere alla tettoia ed all'edificio con locali al piano terra.

I beni sono così censiti al N.C.E.U. del Comune di Tromello (PV), Via Cascina Pavesa:

2.1.

- fg. 33 mapp. 70 sub 1 cat. A/4 cl. 2 vani 3 Sup. Cat. mq. 101 escluse aree scoperte mq. 101 PT, R.C. €. 71,27;
- fg. 33 mapp. 314 cat. C/7 cl. U mq. 55 Sup. Cat. mq. 56 PT, R.C. €. 17.61;
- fg. 33 mapp. 173 cat. A/6 cl. 1 vani 2 PT-1 Sup. Cat. mq. 30 R.C. €. 30,99,

ed al NCT del Comune di Tromello (PV), Via Cascina Pavesa n. 1:

- fg. 33 mapp. 310 area rurale mq. 86.

Coerenze dell'intera proprietà: a nord, fg. 33 mappale 178; a est, fg. 33 mappali 31 ed altra porzione del mappale 70; a sud, fg. 33 mappali 316; a ovest, fg. 33 mappali 313, 288 e 309.

2.2.

- fg. 33 mapp. 317 cat. F/1 mq. 28 PT.

Coerenze dell'intera proprietà: a nord, fg. 33 mappale 316; a est, fg. 33 mappali 316 e 294; a sud, fg. 33 mappali 312; a ovest, fg. 33 mappale 289.

Stato di possesso del bene

Gli immobili di cui al mappale 70 sub 1 risultano occupati da materiali di arredo del debitore esecutato che ne ha il possesso detenendone le chiavi mentre l'abitazione di cui al fg. 33 mappale 173 non risulta attualmente utilizzabile.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastale

Gli immobili sono stati edificati in data anteriore al 01.09.1967 e successivamente a tale data non sono state ampliate le superfici o i volumi esistenti.

In merito però alla tettoia iscritta al NCEU del Comune di Tromello al fg. 33 mappale 314, va segnalato che per la costruzione del manufatto non è stata reperita alcuna autorizzazione; analogamente, tutte le opere di ristrutturazione eseguite sulla particella identificata al fg. 33 mappale 173, e che hanno incluso tale unità immobiliare in altre abitazioni, sono state realizzate in assenza del necessario titolo edilizio: esse devono pertanto essere ripristinate al fine di rendere autonomamente utilizzabile tale bene immobile.

Tali opere possono essere tutte regolarizzate mediante la presentazione di richiesta di sanatoria. Tutto quanto sopra è meglio descritto nel rapporto di stima redatto dal CTU anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali cui si rimanda e pubblicato sul sito www.tribunale.pavia.it unitamente alla delega di vendita.

Vincoli giuridici

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

LOTTO TRE

Piena, intera ed esclusiva proprietà della quota pari a 1000/1000 di due particelle catastali in Comune di Tromello (PV), Via Cascinino snc, comprese nel complesso edilizio già denominato "Cascina Pavesa", confinanti tra loro, della superficie complessiva di ha. 03.16.98, non delimitate da recinzioni, sulle quali sono stati edificati, in epoche diverse, fabbricati per l'allevamento di bovini e, specificamente, cinque stalle, due tettoie, un deposito essiccatoio, un silos alto mt. 10,80, un fabbricato con all'interno uno spogliatoio con servizi, locale pompe elettriche, locale frigo, sala mungitura e sala di attesa, silos orizzontali e vasca liquami.

Tali beni sono così identificati al N.C.E.U. del Comune di Tromello (PV):

- fg. 33 mapp. 299 cat. D/10 Cascina Pavesa n. 1 PT R.C. €. 9.866,74;
- fg. 33 mapp. 301 cat. D/10 Via Cascinino snc PT-1 R.C. €. 19.536,66.

Coerenze in corpo dell'intera proprietà come da estratto della mappa NCT: a nord, mappale 181 e strada vicinale della Cantonina; a est, mappali 41, 65 e 307; a sud, mappali 65, 307, 306, 297, 296 e 295; a ovest, mappali 298, 297, 178, 180 e 182.

Stato di possesso del bene

Alla data del sopralluogo, effettuato il 15.03.2024, gli immobili erano utilizzati dai debitori eseguiti per lo svolgimento della propria attività di allevamento dei bovini e produzione di latte. Non risultano tuttavia contratti di locazione o scritture opponibili alla procedura.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastale

La costruzione del complesso edilizio in esame, in Comune di Tromello (PV), è avvenuta in parte in antica data, e comunque prima del 01.09.1967, e in parte successivamente.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tromello (PV), sono state reperite le seguenti Pratiche Edilizie:

- Licenza Edilizia rilasciata in data 28.07.1975, registrata al Prot. n. 2047, riferito alla Pratica Edilizia n. 10/1975, per costruzione di n. 4 capannoni agricoli;
- Licenza Edilizia rilasciata in data 27.01.1977 registrata al Prot. n. 3298, riferito alla Pratica Edilizia n. 1/1977 per costruzione di n. 1 capannone agricolo;
- Concessione Edilizia rilasciata in data 25.03.1987 registrata al Prot. n. 1786/1785 riferita alla Pratica Edilizia n. 16/1987, per la "Costruzione di bacini per raccolta di liquami dell'allevamento e recinzione";
- Autorizzazione in Sanatoria rilasciata in data 18.01.1990, registrata al Prot. n. 292 e n. 2/AUT/1990;
- Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Tromello (PV) in data 19.12.2008 registrata al Prot. Gen. n. 0014149.

In relazioni agli immobili di cui si tratta non sono state riscontrate difformità edilizie o catastali, né procedimenti amministrativi in corso.

Tutto quanto sopra è meglio descritto nel rapporto di stima redatto dal CTU anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali cui si rimanda e pubblicato sul sito www.tribunale.pavia.it unitamente alla delega di vendita.

Vincoli giuridici

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

LOTTO QUATTRO

4.1. Piena, intera ed esclusiva proprietà della quota pari a 1000/1000 di appezzamento di terreno nel territorio del Comune Garlasco (PV), a confine con il Comune di Tromello (PV), formato da quattro particelle catastali confinanti tra loro ed utilizzate per la coltivazione di prodotti cerealicoli, poste all'interno del tessuto agricolo comunale periferico ed all'esterno del centro edificato, tutte pianeggianti e di forma irregolare, con buona possibilità di accesso e con diritti d'acqua, con superficie complessiva pari a ha 01.54.85.

4.2. Piena, intera ed esclusiva proprietà della quota pari a 1000/1000 di appezzamento di terreno in Comune di Tromello (PV), a confine con il Comune di Garlasco (PV), formato da tre particelle catastali confinanti tra loro ed utilizzate per lo svolgimento di attività agricola consistente nella coltivazione di prodotti cerealicoli, poste all'interno del tessuto agricolo comunale periferico ed all'esterno del centro edificato, tutte pianeggianti e di forma irregolare, con buona possibilità di accesso e con diritti d'acqua, per una superficie complessiva di ha 03.03.09.

4.3. Piena, intera ed esclusiva proprietà della quota pari a 500/1000 di terreno in Comune di Tromello (PV) a confine con il Comune di Garlasco (PV), nelle immediate vicinanze delle particelle descritte al precedente punto 4.2, quasi confinante con queste ultime e utilizzato per lo svolgimento di attività agricola consistente nella coltivazione di prodotti cerealicoli, posto

all'interno del tessuto agricolo comunale periferico ed all'esterno del centro edificato, per una superficie complessiva di ha 00.95.20.

I beni sono così censiti:

4.1. N.C.T. del Comune di Garlasco (PV):

- fg. 19 mapp. 37 ha 00.14.29 semin. cl. 3 R.D. €. 4,80 R.A. €. 4,80;
- fg. 19 mapp. 38 ha 00.36.32 semin. cl. 3 R.D. €. 12,19 R.A. €. 12,19;
- fg. 19 mapp. 39 ha 00.13.62 semin. Irr. cl. 3 R.D. €. 4,57 R.A. €. 4,57;
- fg. 19 mapp. 40 ha 00.90.62 semin. Irr. cl. 2 R.D. €. 140,40 R.A. €. 63,18.

Coerenze dell'intera proprietà in corpo unico per le particelle appena descritte e come da estratto della mappa NCT del Comune di Garlasco: a nord, fg. 32 mappale 40 del Comune di Tromello; a est, mappale 36 e 41; a sud, particelle nel Comune di Tromello; a ovest, altre particelle nel Comune di Tromello.

4.2. N.C.T. del Comune di Tromello (PV):

- fg. 32 mapp. 34 risaia stabile cl. 2 ha. 00.89.92 R.D.€ 132,35 R.A. € 51,08;
- fg. 32 mapp. 35 semin. irr. arb. cl. 4 ha. 01.75.57 R.D. €. 194,95 R.A. €. 145,08;
- fg. 32 mapp. 39 semin. irr. cl. 4 ha. 00.37.60 R.D. €. 33,98 R.A. €. 31,07.

Coerenze dell'intera proprietà in corpo unico per le particelle appena descritte e come da estratto di mappa NCT del Comune di Tromello: a nord, mappale 38; a est, mappali 38 e 42; a sud, mappali 41 e 42; a ovest, strada di accesso.

4.3. N.C.T. del Comune di Tromello (PV):

- fg. 32 mapp. 40 semin. irr. cl. 4 ha. 00.95.20 R.D. €. 86,04 R.A. €. 78,67.

Coerenze dell'intera proprietà in corpo unico per la particella appena descritta e come da estratto di mappa NCT del Comune di Tromello: a nord, mappali 41 e 42; a est, mappale 38; a sud, beni in Comune di Garlasco tra cui il mappale 37 del foglio 19; a ovest, beni in Comune di Garlasco e strada di accesso.

Stato di possesso del bene

Gli immobili sono utilizzati per lo svolgimento di attività agricola e impiegati per la produzione cerealicola annuale: non risultano peraltro contratti di locazione o scritture opponibili alla procedura.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastale

In seguito al sopralluogo effettuato, presa visione delle particelle descritte, non sono state riscontrate opere edili che richiedono il rilascio di provvedimenti autorizzativi comunali.

Tutto quanto sopra è meglio descritto nel rapporto di stima redatto dal CTU anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali cui si rimanda e pubblicato sul sito www.tribunale.pavia.it unitamente alla delega di vendita.

Vincoli giuridici

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

LOTTO CINQUE

5.1. Piena, intera ed esclusiva proprietà della quota pari a 1000/1000 di appezzamento di terreno nel territorio del Comune Tromello (PV), in prossimità dell'azienda Agricola già denominata "Cascina Pavesa" in Via Cascinino snc, formato da sette particelle catastali, confinanti tra loro e utilizzate per lo svolgimento di attività agricola consistente nella coltivazione di prodotti cerealicoli, poste all'interno del tessuto agricolo comunale periferico ed all'esterno del centro edificato, tutte pianeggianti e di forma irregolare, con buona possibilità di accesso e con diritti d'acqua, per una superficie complessiva pari a ha 13.49.65,

Si precisa che le particelle al mapp 55 ed al mapp. 78, rispettivamente di mq. 7.246 e mq. 9.004, risultano entrambe suddivise nella porzione AA e nella porzione AB, in seguito alla diversa qualità ed alla diversa attribuzione del reddito.

5.2. Piena, intera ed esclusiva proprietà della quota pari a 1000/1000 di due terreni nel territorio del Comune Tromello (PV), in prossimità dell'azienda Agricola già denominata "Cascina Pavesa", in Via Cascinino snc, entrambi confinanti con quelli descritti al punto 5.1., utilizzati per lo svolgimento di attività agricola consistente nella coltivazione di prodotti cerealicoli, posti all'interno del tessuto agricolo comunale periferico ed all'esterno del centro edificato, entrambi pianeggianti e di forma irregolare, con buona possibilità di accesso e con diritti d'acqua, per una superficie complessiva pari a ha 00.13.94,

I terreni risultano così identificati al N.C.T. del Comune di Tromello (PV):

5.1.

- fg. 33 mapp. 55AA ha 00.67.00 risaia stabile cl. 2 R.D. € 70,94 R.A. € 38,06;
- fg. 33 mapp. 55AB ha 00.05.46 semin. Irr. cl. 5 R.D. € 3,95 R.A. € 4,23;
- fg. 33 mapp. 62 ha 00.75.96 semin. cl. 5 R.D. € 41,19 R.A. € 58,85;
- fg. 33 mapp. 63 ha 00.94.30 semin. Irr. cl. 5 R.D. € 51,14 R.A. € 73,05;
- fg. 33 mapp. 64 ha 00.03.13 semin. Irr. cl. 5 R.D. € 3,56 R.A. € 2,42;
- fg. 33 mapp. 65 ha 09.17.26 risaia stabile cl. 2 R.D. € 971,14 € 521,10;
- fg. 33 mapp. 78AA ha 00.09.04 semi. Irr. cl. 4 R.D. € 9,80 R.A. € 7,47;
- fg. 33 mapp. 78AB ha 00.81.00 risaia stabile cl. 2 R.D. € 85,76 R.A. € 46,02;
- fg. 33 mapp. 153 ha 01.63.80 semin. Irr. cl. 5 R.D. € 118,43 € 126,89.

5.2.

- fg. 33 mapp. 40 ha 00.13.94 bosco misto U R.D. € 1,80 R.A. € 0,43;
- fg. 33 mapp. 56 ha 01.29.60 semin. Irr. cl. 5 R.D. € 90,71 R.A. € 100,40.

Coerenze dell'intera proprietà in corpo unico per i mappali 40, 55, 56, 62, 63, 64, 65 e 153, come da estratto della mappa NCT: a nord, mappali 301, 41, 140, 44, 45, 48, 49, 50, 51, 52, 54 e 26; ad est, mappali 58, 54 e 61; a sud, strada vicinale della Madonna; a ovest, mappali 75, 306, 307, 299, 301, 52, 53 e 54.

Coerenze dell'intera proprietà riferita al mappale 78, come da estratto della mappa NCT: a nord, strada vicinale della Madonna e mappale 79; a est, mappali 79 e 84; a sud, mappale 91; a ovest, mappale 77.

Stato di possesso del bene

Gli immobili sono utilizzati per lo svolgimento di attività agricola ed impiegati per la produzione cerealicola annuale; non risultano tuttavia contratti di locazione o scritture opponibili alla procedura.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastale

In seguito al sopralluogo effettuato, presa visione delle particelle descritte, non sono state riscontrate opere edili che richiedono il rilascio di provvedimenti autorizzativi comunali.

Tutto quanto sopra è meglio descritto nel rapporto di stima redatto dal CTU anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali cui si rimanda e pubblicato sul sito www.tribunale.pavia.it unitamente alla delega di vendita.

Vincoli giuridici

Con scrittura privata con autentica delle firme redatta dal dott. Ferruccio Brambilla, Notaio in Milano, in data 29.01.1997, rep. n. 146214, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Milano, trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Direzione Provinciale di Pavia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano (PV) in data 27.02.1997 al n. 1472 del Registro Generale e al n. 1195 del Registro Particolare, è stato accordato a ENEL S.p.A. con sede in Roma, P.IVA 00934061003, il diritto di passaggio di conduttura elettrica aerea alla tensione di 132kW, attraverso i terreni di cui si tratta per una percorrenza di mt. 630 e l'installazione di un palo di sostegno, costituendo così servitù di elettrodotto.

Gli immobili dati in servitù sono quelli in Comune di Tromello (PV) che si identificano presso l'Ufficio Provinciale di Pavia - Sezione Territorio - al N.C.T. dello stesso Comune con i seguenti numeri identificativi: fg. 33, mappali 55, 63, 78 e 153.

LOTTO SEI

Piena, intera ed esclusiva proprietà della quota pari a 1000/1000 di appezzamento di terreno sito nel territorio del Comune Tromello (PV), in prossimità dell'azienda Agricola già denominata "Cascina Pavesa", in Via Cascinino snc, formato da dodici particelle catastali, confinanti tra loro e utilizzate per lo svolgimento di attività agricola consistente nella coltivazione di prodotti cerealicoli, poste all'interno del tessuto agricolo comunale periferico ed all'esterno del centro edificato, tutte pianeggianti e di forma irregolare, con buona possibilità di accesso e con diritti d'acqua, per una superficie complessiva pari a ha 12.76.14.

Le particelle immobiliari sono così identificate al N.C.T. del Comune di Tromello (PV):

- fg. 33 mapp. 1 ha 00.88.81 semin. Irr. cl. 5 R.D. €. 64,21 R.A. €. 68,80;
- fg. 33 mapp. 6 ha 00.43.33 semin. Irr. cl. 6 R.D. €. 26,85 R.A. €. 33,57;
- fg. 33 mapp. 7 ha 00.36.04 bosco alto cl. U R.D. €. 6,51 R.A. €. 0,90;
- fg. 33 mapp. 166 ha 06.20.67 semin. cl. 5 R.D. €. 448,77 R.A. €. 480,82;
- fg. 33 mapp. 167 ha 01.41.43 semin. Irr. cl. 6 R.D. €. 86,75 R.A. €. 109,56;
- fg. 33 mapp. 178 ha 00.11.47 semin. Irr. cl. 3 R.D. €. 5,92 R.A. €. 5,93;
- fg. 33 mapp. 179 ha 00.03.05 risaia stabile cl. 2 R.D. €. 4,49 R.A. €. 1,73;
- fg. 33 mapp. 180 ha 00.01.41 area rurale;
- fg. 33 mapp. 181 ha 00.31.38 seminativo cl. 3 R.D. €. 16,21 R.A. €. 14,59;
- fg. 33 mapp. 182 ha 00.03.69 semin. Irr. cl. 3 R.D. €. 4,10 R.A. €. 3,43;
- fg. 33 mapp. 183 ha 00.87.36 semin. Irr. cl. 5 R.D. €. 63,16 R.A. €. 67,68;
- fg. 33 mapp. 184 ha 02.07.56 risaia stabile cl. 2 R.D. €. 219,69 R.A. €. 117,88.

Coerenze dell'intera proprietà in corpo unico per i mappali 1, 6, 7, 166 e 167, come da estratto della mappa NCT: a nord, mappali 160, 138, 2, 125, 4, 141, 142, 5 e 8; a est, mappali 9 e 10; a sud, strada vicinale della Cantonina; a ovest, cavo irriguo.

Coerenze dell'intera proprietà in corpo unico per i mappali 178, 179, 180, 181, 182, 183 e 184, come da estratto della mappa NCT: a nord, strada vicinale della Cantonina; a est, mappali 301, 293 e 170; a sud, mappali 293, 295, 173, 311, 310, 309, 308, 170 e 74; a ovest, cavo irriguo.

Stato di possesso del bene

Gli immobili sono utilizzati per lo svolgimento di attività agricola ed impiegati per la produzione cerealicola annuale; non risultano tuttavia contratti di locazione o scritture opponibili alla procedura.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastale

In seguito al sopralluogo effettuato dal perito stimatore, presa visione delle particelle descritte, non sono state riscontrate opere edili che richiedono il rilascio di provvedimenti autorizzativi comunali.

Tutto quanto sopra è meglio descritto nel rapporto di stima redatto dal CTU anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali cui si rimanda e pubblicato sul sito www.tribunale.pavia.it unitamente alla delega di vendita.

Vincoli giuridici

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

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

- che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto di procedere con la modalità della VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA;
- che, conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, procedere a presentare offerte e cauzione sia su supporto cartaceo che su supporto telematico;

AVVISA

che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la **vendita** dei beni immobili sopra descritti e fissa la vendita per il giorno **08/11/2024 alle ore 15.00**, presso lo Studio della dott.ssa Vanessa Marchesi sito in Pavia, Strada Nuova n. 51, telefono 0382-26680/26983, fax 0382/24272, indirizzo email: v.marchesi@studioricevuti.it, al seguente prezzo:

- **Lotto 1 – Euro 132.350,00 (centotrentaduemilatrecentocinquanta/00),**
- **Lotto 2 – Euro 40.200,00 (quarantamiladuecento/00),**
- **Lotto 3 – Euro 680.000,00 (seicentoottantamila/00),**
- **Lotto 4 – Euro 151.662,00 (centocinquantunomilaseicentossessantadue/00),**
- **Lotto 5 – Euro 312.098,00 (trecentododicimilanovantotto/00),**
- **Lotto 6 – Euro 382.842,00 (trecentoottantaduemilaottocentoquarantadue/00).**

Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori a:

- **Lotto 1 – Euro 99.263,00 (novantanovemiladuecentosessantatre/00),**
- **Lotto 2 – Euro 30.150,00 (trentamilacentocinquanta/00),**
- **Lotto 3 – Euro 510.000,00 (cinquecentodiecimila/00),**
- **Lotto 4 – Euro 113.747,00 (centotredicimilasettecentoquarantasette/00),**
- **Lotto 5 – Euro 234.074,00 (duecentotrentaquattromilasettantaquattro/00),**
- **Lotto 6 – Euro 287.132,00 (duecentoottantasettemilacentotrentadue/00).**

come da condizioni sotto riportate.

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' CARTACEA

COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:

- CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA: Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne che dal debitore e da tutti i soggetti per legge non

ammessi alla vendita. L'offerente dovrà depositare la propria offerta, presso lo studio del Professionista Delegato **entro le ore 12.00 del giorno 07/11/2024**.

- COME PRESENTARE L'OFFERTA: Le offerte di acquisto dovranno pervenire in **busta chiusa** che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato, o da un suo delegato, presso lo Studio del Professionista Delegato (a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione, al di fuori del nome di chi presenta materialmente l'offerta – che può anche essere persona diversa dall'offerente-, il nome del Professionista Delegato e la data della vendita; nella stessa busta dovrà essere già inserita una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta).
- COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA:

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

1. le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico), l'indicazione del codice fiscale, l'indicazione 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 in nome e per conto 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 (centoventi) giorni mai prorogabile.
- All'offerta dovrà essere allegato **un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale** intestato a **“Tribunale di Pavia – RGE 383/2023”**, di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; resta escluso ogni pagamento in forma telematica.
 - Si avvisa che ai sensi dell'art.177 disp. att. cpc l'aggiudicatario inadempiente deve essere condannato al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita.
 - Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.
 - **L'offerta presentata è irrevocabile.**

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

Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se 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 **08/11/2024, alle ore 15.00**, presso lo Studio del Professionista Delegato, sito in Pavia (PV), Strada Nuova 51, quest'ultimo procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

- OFFERTE VALIDE:

Saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori ai seguenti valori:

- Euro 99.263,00 (novantanovemiladuecentosessantatre/00) per il *Lotto 1*,
- Euro 30.150,00 (trentamilacentocinquanta/00) per il *Lotto 2*,
- Euro 510.000,00 (cinquecentodiecimila/00) per il *Lotto 3*,
- Euro 113.747,00 (centotredicimilasettecentoquarantasette/00) per il *Lotto 4*,
- Euro 234.074,00 (duecentotrentaquattromilasettantaquattro/00) per il *Lotto 5*,
- Euro 287.132,00 (duecentoottantasettemilacentotrentadue/00) per il *Lotto 6*.

Le offerte di cui sopra, per poter essere considerate valide, dovranno essere presentate entro le ore 12.00 del giorno antecedente la gara, con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Il delegato farà annotare all'offerente data e ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto;

- OFFERTE INEFFICACI:

Saranno considerate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori agli importi appena sopra indicati, 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 d'asta indicato nel presente avviso, la stessa è senz'altro accolta;

se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base d'asta indicato e lo stesso diminuito di $\frac{1}{4}$, l'offerta è accolta salvo che:

1. non siano state presentate istanze di assegnazione;
2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE 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 l'immobile sarà aggiudicato 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 risultasse inferiore al prezzo base d'asta ma comunque pari o superiore al prezzo base stesso diminuito di $\frac{1}{4}$, non si farà luogo alla vendita solamente qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

La misura minima del rialzo è pari ad Euro 1.000,00.

Qualora tutte le offerte, tenendo conto dei parametri sopra indicati, fossero di eguale valore, il Delegato aggiudicherà il bene all'offerente che ha presentato per primo l'offerta.

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:

L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Professionista Delegato, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della Procedura entro il termine sopra riportato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Termine non prorogabile.

ULTERIORI INFORMAZIONI:

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
 - Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
 - L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/ipocatastale nella misura e con le modalità che saranno indicate dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo;
 - L'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene (predisposizione, registrazione e trascrizione del Decreto di Trasferimento) così determinata:
 - Euro 693,00 per acquisti inferiori ad Euro 100.000,00,
 - Euro 968,00 per acquisti compresi tra Euro 100.000,00 ed Euro 500.000,00,
 - Euro 1.243,00 per acquisti superiori ad Euro 500.000,00
- Il tutto oltre Iva (22%) e cassa previdenziale (4%);
- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nell'offerta in busta chiusa;
 - L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo;
 - La vendita degli immobili avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita

forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22/01/08 nr. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore–, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo a 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.
- Con riferimento alla liberazione degli immobili si fa presente che:
 - a) Se gli immobili sono occupati da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili sarà effettuata a cura del custode giudiziario **CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**
 - b) Se gli immobili sono occupati dal debitore - insieme o meno al suo nucleo familiare – gli immobili saranno trasferiti **OCCUPATI.**

In tale ipotesi sub b) l'aggiudicatario gode della facoltà di richiedere al Professionista Delegato, tramite istanza trasmessa con mezzo tracciabile entro la firma del decreto di trasferimento o verbalizzata in sede di aggiudicazione dal Professionista Delegato, che gli immobili siano liberati a cura del Custode entro il termine massimo di centoventi giorni dall'istanza medesima e in ogni caso dopo il deposito del decreto di trasferimento firmato dal giudice.

In detta evenienza il Custode curerà l'attuazione dell'ingiunzione di liberazione contenuta nel decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586, co. 2, c.p.c. con costi a carico della procedura, quindi anche in questo caso con **ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**

- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della Procedura; provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F24 che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto ed al Decreto di Trasferimento.
- Per quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

PER VISITARE L'IMMOBILE

Le visite degli immobili possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <http://portelevenditepubbliche.giustizia.it>.

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite agli immobili in vendita contattare il Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie di Vigevano, sito in Vigevano, Strada dei Rebuffi n. 43, telefono n. 0381/691137, fax n. 0381/640323.

FATTA AVVERTENZA

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

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai **presentatori dell'offerta** entro le ore 12.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA E PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita. In particolare il soggetto interessato deve dare – prima di procedere con l'inserimento dell'offerta – esplicito consenso al trattamento dei dati personali.

Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del **presentatore dell'offerta** (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica. In particolare, l'utente deve essere in possesso di una propria PEC di cui al comma 4 o al comma 5 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 nel caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

All'offerta dovrà essere allegato il documento d'identità dell'offerente.

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta dovrà obbligatoriamente confermare l'offerta che genererà l'*hash* (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso; se è inferiore di oltre ¼ al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'avviso di vendita 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 cancellare o modificare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono: IBAN: IT20T0569611301000008238X34 con la seguente causale: PROC. ES. IMM. RGE 383/2023 con indicato un "nome di fantasia".

Onde consentire il corretto accredito della cauzione su 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 un'e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call center al numero 848780013 dalle ore 9,30 alle ore 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 18,00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Almeno 30 (trenta) minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il **gestore della vendita telematica** invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente, che ha trasmesso l'offerta in via telematica, un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal **gestore della vendita telematica** al recapito telefonico indicato dall'offerente.

In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente avanti il Delegato.

La gara, che si svolge in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Professionista Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 2 (due) minuti.

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

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

COME PARTECIPARE ALLA GARA

L'offerta è irrevocabile.

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

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

Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se 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.

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

- La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.
- Il giorno **08/11/2024**, presso lo Studio del Professionista Delegato sito in Pavia (PV), Strada Nuova 51, quest'ultimo procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute (sia cartacee che telematiche).
- OFFERTE VALIDE:

Saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori ai seguenti valori:

- Euro 99.263,00 (novantanovemiladuecentosessantatre/00) per il *Lotto 1*,
- Euro 30.150,00 (trentamilacentocinquanta/00) per il *Lotto 2*,
- Euro 510.000,00 (cinquecentodiecimila/00) per il *Lotto 3*,
- Euro 113.747,00 (centotredicimilasettecentoquarantasette/00) per il *Lotto 4*,
- Euro 234.074,00 (duecentotrentaquattromilasettantaquattro/00) per il *Lotto 5*,
- Euro 287.132,00 (duecentoottantasettemilacentotrentadue/00) per il *Lotto 6*.

Le offerte di cui sopra, per poter essere considerate valide, dovranno essere presentate entro le ore 12.00 del giorno antecedente la gara, con cauzione pari o superiore al 10%

del prezzo offerto. Il delegato farà annotare all'offerente data e ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto;

- OFFERTE INEFFICACI:

Saranno considerate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori agli importi appena sopra indicati, 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 d'asta indicato nel presente avviso, la stessa è senz'altro accolta;

se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base d'asta indicato e lo stesso diminuito di $\frac{1}{4}$, l'offerta è accolta salvo che:

1. non siano state presentate istanze di assegnazione;
2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE 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 l'immobile sarà aggiudicato 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 base d'asta ma comunque pari o superiore al prezzo base stesso diminuito di $\frac{1}{4}$, non si farà luogo alla vendita solamente qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

La misura minima del rialzo è pari ad Euro 1.000,00.

Qualora tutte le offerte, tenendo conto dei parametri sopra indicati, fossero di eguale valore, il Delegato aggiudicherà il bene all'offerente che ha presentato per primo l'offerta.

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:

L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Professionista Delegato, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della Procedura entro il termine sopra riportato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Termine non prorogabile.

ULTERIORI INFORMAZIONI:

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/ipocatastale nella misura e con le modalità che saranno indicate dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo;
- L'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene (predisposizione, registrazione e trascrizione del Decreto di Trasferimento) così determinata:
 - Euro 693,00 per acquisti inferiori ad Euro 100.000,00,
 - Euro 968,00 per acquisti compresi tra Euro 100.000,00 ed Euro 500.000,00,

➤ Euro 1.243,00 per acquisti superiori ad Euro 500.000,00

Il tutto oltre Iva (22%) e cassa previdenziale (4%);

- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nell'offerta in busta chiusa;
- L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo;
- La vendita degli immobili avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22/01/08 nr. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore-, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo a 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.
- Con riferimento alla liberazione degli immobili si fa presente che:

- a) Se gli immobili sono occupati da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili sarà effettuata a cura del custode giudiziario CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.
- b) Se gli immobili sono occupati dal debitore - insieme o meno al suo nucleo familiare – gli immobili saranno trasferiti OCCUPATI.

In tale ipotesi sub b) l'aggiudicatario gode della facoltà di richiedere al Professionista Delegato, tramite istanza trasmessa con mezzo tracciabile entro la firma del decreto di trasferimento o verbalizzata in sede di aggiudicazione dal Professionista Delegato, che gli immobili siano liberati a cura del Custode entro il termine massimo di centoventi giorni dall'istanza medesima e in ogni caso dopo il deposito del decreto di trasferimento firmato dal giudice.

In detta evenienza il Custode curerà l'attuazione dell'ingiunzione di liberazione contenuta nel decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586, co. 2, c.p.c. con costi a carico della procedura, quindi anche in questo caso con ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.

- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della Procedura; provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F24 che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento.
- Per quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

PER VISITARE L'IMMOBILE

Le visite degli immobili possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <http://portelevenditepubbliche.giustizia.it>.

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite agli immobili in vendita contattare il Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie di Vigevano, sito in Vigevano, Strada dei Rebuffi n. 43, telefono n. 0381/691137, fax n. 0381/640323.

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

Pavia, lì 24/06/2024

Il Professionista Delegato
dott.ssa Vanessa Marchesi

