



TRIBUNALE DI PAVIA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

**AVVISO DI VENDITA**

Nella procedura esecutiva immobiliare  
R.G.E. N. 766/2018 + 283/2019 riunite  
LOTTE: 1 (UNO), 3 (TRE) e 4 (QUATTRO)

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE  
HA DELEGATO**

le operazioni di vendita al Professionista Dott. Giorgio Beluffi, Notaio in Pavia, con studio in Pavia, Via A. Giovanni Scopoli n. 10/C, tel. 0382/25269, e-mail: gbeluffi@notariato.it

Ha altresì delegato

la società ASTALEGALE.NET S.P.A. di seguito indicata come "Gestore della Pubblicità e della vendita" quale soggetto legittimato all'esecuzione della pubblicità sul P.V.P. e quale gestore della vendita telematica a mezzo del proprio portale dedicato

**DISPONENDO**

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

\*\*\*\*\*

**Descrizione del compendio pignorato**

**LOTTO 1 (UNO)**

**DESCRIZIONE DEI BENI**

Quota intera (1/1) del diritto di proprietà di terreni a vocazione agricola situati nei Comuni di Dorno e di Garlasco (PV) in area agricola. Al lordo delle tare produttive, delle eventuali differenze tra superficie reale e superficie catastale.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE**

Quanto ai terreni in DORNO, il tutto così riportato al N.C.T. di detto Comune:

- › Foglio 2 - mappale 49 - risaia stab. - cl. U - Ha 1 are 17 ca 07 - RD 143,29 - RA 60,46
- › Foglio 2 - mappale 54 - risaia stab. - cl. U - Ha 0 are 91 ca 88 - RD 87,79 - RA 47,45
- › Foglio 2 - mappale 55 - risaia stab. - cl. U - Ha 3 are 23 ca 65 - RD 309,23 - RA 167,15
- › Foglio 2 - mappale 147 - bosco misto - cl. 1 - Ha 0 are 9 ca 15 - RD 1,42 - RA 0,28
- › Foglio 2 - mappale 148 - bosco misto - cl. 1 - Ha 0 are 6 ca 80 - RD 1,05 - RA 0,21

Quanto ai terreni in GARLASCO, il tutto così riportato al N.C.T. di detto Comune:

- › Foglio 32 - mappale 152 - Porzione AA - bosco misto - cl. 1 - Ha 0 are 1 ca 70 - RD 0,26 - RA 0,05; Porzione AB - risaia - cl. 1 - Ha 0 are 1 ca 45 - RD 2,02 - RA 0,75
- › Foglio 32 - mappale 153 - risaia stab. - cl. 1 - Ha 0 are 27 ca 94 - RD 27,42 - RA 14,43
- › Foglio 32 - mappale 154 - semin. Irrig. - cl. 5 - Ha 0 are 6 ca 45 - RD 4,66 - RA 3,16

› Foglio 32 - mappale 164 - Porzione AA - risaia - cl. 1 - Ha 0 are 4 ca 06 - RD 3,15 - RA 2,10; Porzione AB - bosco misto - cl. 1 - Ha 0 are 3 ca 26- RD 0,51 - RA 0,10

Coerenze in contorno in corpo unico da mappa di Catasto Terreni

*Confini della particella 147: a nord Cavone Paleari; ad est particella 50; a sud particella 217.*

*Confini della particella 148: a nord particella 51; ad est particella 232; a sud Cavone Paleari; ad ovest particella 49.*

*Confini in corpo delle particelle 49, 54 e 55: a nord beni in Comune di Garlasco; ad est particelle 56, 53, 52, 51 e 148; a sud Cavone Paleari.*

*Confini in corpo delle particelle 152, 153 e 154: a nord e ad est beni in Comune di Dorno; a sud termina in punta; ad ovest Cavo Paleari e particelle 155, 156.*

*Confini della particella 164: a nord particelle 165, 166 e 175; ad est particella 175; a sud particelle 163 e 156; ad ovest Cavo Paleari.*

*Accesso ai terreni: dalla strada provinciale 206 transitando su strade campestri e vicinali come fin qui praticato.*

**STATO DI POSSESSO DEI BENI.** I terreni del Lotto UNO sono giuridicamente LIBERI.

**Avvertenza.** Nella perizia si dà atto che i terreni facenti parte del Lotto UNO risultano locati, con altri terreni, in forza di un CONTRATTO D'AFFITTO DI FONDI RUSTICI del 31/10/2023 registrato in data 19/11/2013 ai n.ri 3409 Serie 3 AE di Voghera con scadenza al 10/11/2043, per un canone annuo di € 5.075,00 al lordo delle particelle escluse dal presente lotto. Tale contratto tuttavia non risulta trascritto e, stante la mancata trascrizione, si ritiene non più opponibile a far data dal 10/11/2022.

**VINCOLI E ONERI GIURIDICI.**

Dall'ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano in data 01/12/2022 risultano i seguenti vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- *Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* - CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA trascritto a Vigevano il 31/12/2015 ai n.ri 9862/6808 in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 30/12/2015 n.ri 38227/14944 di rep. Notaio Marchetti Marco

**Avvertenza:** non risultano né annotamenti a margine della citata trascrizione, né trascrizione in esecuzione di detto preliminare, dandosi atto dell'ormai avvenuto decorso del periodo previsto dal terzo comma dell'art. 2645-bis del C.C.

- *Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:* Nessuna

- *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno

- *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna

- *Servitù:* Nessuna trascrizione

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

*Iscrizioni:* Nessuna

*Pignoramenti:* - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto a Vigevano in data 21/11/2018 ai n.ri 9820/6646, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 08/11/2018 n. 8445 di rep. Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia. Il pignoramento colpisce quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

**CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.**

*Accertamento di conformità urbanistico-edilizia:* non ricorre.

*Accertamento di conformità catastale:* inseriti in mappa di catasto terreni.

\*\*\*\*\*

**LOTTO 3 (TRE)**

**DESCRIZIONE DEI BENI**

Quota intera (1/1) del diritto di proprietà di **terreni a vocazione agricola** situati nei Comuni di **Dorno** e di **Garlasco (PV)** in area agricola. Al lordo delle tare produttive, delle eventuali differenze tra superficie reale e superficie catastale.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE**

Quanto ai terreni in **DORNO**, il tutto così riportato al N.C.T. di detto Comune:

- › Foglio 2 - mappale 226 - risaia - cl. U - Ha 0 are 25 ca 93 - RD 34,15 - RA 13,39
- › Foglio 2 - mappale 1 - risaia - cl. U - Ha 0 are 89 ca 57 - RD 117,96 - RA 46,26
- › Foglio 2 - mappale 2 - risaia stab. - cl. U - Ha 0 are 31 ca 02 - RD 34,12 - RA 16,02
- › Foglio 2 - mappale 8 - risaia - cl. U - Ha 1 are 16 ca 90 - RD 111,69 - RA 60,37
- › Foglio 2 - mappale 9 - risaia - cl. U - Ha 0 are 37 ca 18 - RD 48,96 - RA 19,20
- › Foglio 2 - mappale 44 - risaia stab. - cl. U - Ha 0 are 31 ca 40 - RD 38,43 - RA 16,22
- › Foglio 2 - mappale 178 - incolt. Prod. - cl. U - Ha 0 are 1 ca 45 - RD 0,03 - RA 0,01
- › Foglio 2 - mappale 179 - incolt. Prod. - cl. U - Ha 0 are 00 ca 44 - RD 0,01 - RA 0,01

Quanto ai terreni in **GARLASCO**, il tutto così riportato al N.C.T. di detto Comune:

- › Foglio 32 - mappale 194 - risaia stab. - cl. 1 - Ha 0 are 18 ca 00 - RD 19,99 - RA 9,30

**Coerenze in contorno in corpo unico da mappa di Catasto Terreni**

**Comune di Dorno - Foglio 2**

*Confini della particella 226:* mappale 20, Garlasco Fg 32/113, mappale 1, 4, fosso irriguo.

*Confini della particella 1:* mappale del Comune di Garlasco 32/113 e 32/194, mappale 2, 4, 226.

*Confini della particella 2:* mappale del Comune di Grlasco 32/194 e 32/147, mappale 3, 4, 1.

*Confini della particella 8:* cavo irriguo, mappale 6, 7, Strada S. 206, mappale 9.

*Confini della particella 9:* cavo irriguo, mappale 8, Strada S. 206, mappale 44.

*Confini della particella 44:* strada, cavo irriguo, mappale 9.

*Confini della particella 178:* cavo irriguo, mappale 179, 223, 188.

*Confini della particella 179:* cavo irriguo, mappale 180, 223, 178.

**Comune di Garlasco - Foglio 32**

*Confini della particella 194:* mappale 147, 113, mappale nel Comune di Dorno 2/1 e 2/2.

*Accesso ai terreni:* dalla strada provinciale 206 transitando su strade campestri e vicinali come fin qui praticato.

**STATO DI POSSESSO DEI BENI.** I terreni del Lotto TRE sono giuridicamente LIBERI.  
**Avvertenza.** Nella perizia si dà atto che i terreni in Dorno facenti parte del lotto TRE risultano locati, con altri terreni, in forza di un **CONTRATTO D’AFFITTO DI FONDI RUSTICI**, con scadenza indicata alla data del 10/11/2042. Tale contratto, tuttavia, risulta privo di data certa, non registrato e non trascritto e, pertanto, non si ritiene opponibile alla procedura.

**VINCOLI E ONERI GIURIDICI.**

Dall’ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano in data 01/12/2022 risultano i seguenti vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell’acquirente:

- *Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna
- *Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:* Nessuna
- *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno
- *Altre limitazioni d’uso:* Nessuna
- *Servitù:* Nessuna trascrizione

**Nota.** Si dà atto che sono presenti sul fondo pali di sostegno catenaria della tensione elettrica.

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

*Iscrizioni:* Nessuna

*Pignoramenti:* - **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto a Vigevano in data 21/11/2018 ai n.ri 9820/6646, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 08/11/2018 n. 8445 di rep. Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia. Il pignoramento colpisce quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

**CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.**

*Accertamento di conformità urbanistico-edilizia:* non ricorre.

*Accertamento di conformità catastale:* inseriti in mappa di catasto terreni.

\*\*\*\*\*

**LOTTO 4 (QUATTRO)**

**DESCRIZIONE DEI BENI**

Quota intera (1/1) del diritto di proprietà di un **compendio immobiliare rurale** denominato “Cascina Chiozzino” in **Dorno** composto da fabbricati strumentali per l’attività agricola (cat. D/10) e porzione di fabbricato ad abitazione su due livelli (cat. A/3), oltre a **terreni a vocazione agricola** e **villa** multipiano come residenza padronale (A/7) situati nel Comune di Dorno in area agricola. Al lordo delle tare produttive, delle eventuali differenze tra superficie reale e superficie catastale. Insediamento agricolo di antica formazione attestato sulla provinciale 206. La cascina è separata dalla S.p. 206. Da un lato compendio D10 avente più corpi di fabbrica al sub.2 ovvero fabbricato per lavorazione cereali e magazzini, portici e casseri ex fienile, magazzino ex abitazione, altro corpo di fabbrica per ricovero mezzi e casseri. Portici in corpi di fabbrica diversi; abitazione al sub.3. Sul lato op-

posto ancora fabbricato produttivo al sub. 2 con essiccatoio e magazzini; villino padronale su più livelli al sub. 1.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE

Quanto ai fabbricati in DORNO, il tutto così riportato al N.C.E.U. di detto Comune:

- › Foglio 2 - mappale 473 - sub. 2 graffato al mappale 533 - sub. 2 - cat. D/10 - R.C. 5.130,00 - STRADA CASCINA CHIOZZINO n. SN Piano T-1
- › Foglio 2 - mappale 473 - sub. 3 - cat. A/3 - Classe 3 - vani 7 - superficie catastale Totale 193 mq - Totale escluse aree scoperte 193 mq - R.C. 307,29 - STRADA CASCINA CHIOZZINO n. SN - Piano T-1
- › Foglio 2 - mappale 533 - sub. 1 - cat. A/7 - Classe 2 - vani 13,5 - superficie catastale Totale 497 mq - Totale escluse aree scoperte 495 mq - R.C. 599,61- STRADA CASCINA CHIOZZINO n. SN - Piano T-1

#### *Mappali Terreni Correlati*

Foglio 2 - mappale 533 - ENTE URBANO - are 47 ca 20

Foglio 2 - mappale 473 - ENTE URBANO - are 54 ca 59

Quanto ai terreni in DORNO, il tutto così riportato al N.C.T. di detto Comune:

- › Foglio 2 - mappale 121 - risaia - cl. U - Ha 0 are 32 ca 18 - RD 42,38 - RA 16,62
- › Foglio 2 - mappale 122 - Porzione AA - semin. Irrig. - cl. 4 - Ha 0 are 11 ca 59 - RD 11,97 - RA 08,38; Porzione AB - risaia Stab. cl. U - Ha 0 are 00 ca 91 - RD 1,20 - RA 0,47
- › Foglio 2 - mappale 145 - bosco ceduo - cl. 1 - Ha 0 are 1 ca 31 - RD 0,12 - RA 0,03
- › Foglio 2 - mappale 168 - bosco misto - cl. 1 - Ha 0 are 01 ca 74 - RD 0,27 - RA 0,05
- › Foglio 2 - mappale 169 - bosco misto - cl. 1 - Ha 0 are 06 ca 55 - RD 1,01 - RA 0,20
- › Foglio 2 - mappale 170 - bosco misto - cl. 1 - Ha 0 are 00 ca 99 - RD 0,15 - RA 0,03
- › Foglio 2 - mappale 171 - bosco misto - cl. 1 - Ha 0 are 00 ca 74 - RD 0,11 - RA 0,02
- › Foglio 2 - mappale 175 - bosco misto - cl. 1 - Ha 0 are 02 ca 42 - RD 0,37 - RA 0,07
- › Foglio 2 - mappale 176 - incolt. prod. - cl. U - Ha 0 are 03 ca 72 - RD 0,08 - RA 0,04
- › Foglio 2 - mappale 177 - incolt. prod. - cl. U - Ha 0 are 01 ca 22 - RD 0,03 - RA 0,01
- › Foglio 2 - mappale 181 - incolt. prod. - cl. U - Ha 0 are 00 ca 47 - RD 0,01 - RA 0,01
- › Foglio 2 - mappale 189 - risaia stab. - cl. U - Ha 0 are 18 ca 58 - RD 24,47 - RA 9,60
- › Foglio 2 - mappale 190 - bosco misto - cl. 1 - Ha 0 are 0 ca 99 - RD 0,15 - RA 0,03
- › Foglio 2 - mappale 28 - seminativo - cl. 3 - Ha 0 are 25 ca 63 - RD 6,62 - RA 8,60
- › Foglio 2 - mappale 35 - risaia - cl. U - Ha 0 are 18 ca 76 - RD 24,71 - RA 9,69
- › Foglio 2 - mappale 36 Porzione AA - risaia - cl. U - Ha 0 are 23 ca 63 - RD 28,92 - RA 12,20; Porzione AB - semin. Arbor. - cl. 2 - Ha 0 are 13 ca 16 - RD 6,12 - RA 6,12
- › Foglio 2 - mappale 532 - sem. irr. Arb. - cl. 3 - Ha 0 are 1 ca 15 - RD 1,01 - RA 0,71
- › Foglio 2 - mappale 534 - seminativo - cl. 3 - Ha 0 are 21 ca 26 - RD 5,49 - RA 7,14
- › Foglio 2 - mappale 536 - semin. Irrig. - cl. 4 - Ha 0 are 15 ca 18 - RD 15,68 - RA 10,98
- › Foglio 2 - mappale 538 - semin. Irrig. - cl. 4 - Ha 0 are 14 ca 24 - RD 13,38 - RA 10,30
- › Foglio 2 - mappale 540 - semin. Arbor. - cl. 3 - Ha 0 are 1 ca 13 - RD 0,29 - RA 0,38

- › Foglio 2 – mappale 96 – semin. irrig. – cl. 4 – Ha 0 are 12 ca 78 – RD 13,20 – RA 9,24
- › Foglio 7 – mappale 13 – bosco alto – cl. U – Ha 0 are 10 ca 54 – RD 2,99 – RA 0,33
- › Foglio 7 – mappale 131 – bosco misto – cl. 1 – Ha 0 are 03 ca 71 – RD 0,57 – RA 0,11
- › Foglio 7 – mappale 132 – bosco misto – cl. 1 – are 17 ca 76 – RD 2,75 – RA 0,55
- › Foglio 7 – mappale 133 – Porzione AA – seminativo – cl. 2 – are 2 ca 31 – RD 1,07 – RA 1,07; Porzione AB – bosco misto – cl. 1 – are 0 ca 16 – RD 0,02 – RA 0,01

Coerenze in contorno in corpo unico da mappa di Catasto Terreni

*Confini della particella 473: strata provinciale 206, mappali 536, 538, 94, 540, 532, 189, 121, strada.*

*Confini della particella 533 strata provinciale 206, mappali 210, 37, 36, 35, 534, strada.*

*Confini della particella 121: strada, mappali 473, 189, 97.*

*Confini della particella 122: mappali 532, 96, 97, 189.*

*Confini della particella 145: a nord Cavo Dassi e particella 23; ad est particella 23; a sud particella 24; ad ovest Cavo Dassi.*

*Confini della particella 168: strada, mappali 104, fosso irriguo, 169.*

*Confini della particella 169: strada, mappali 168, fosso irriguo, 120.*

*Confini della particella 170: strada, mappali 190, 124, 120.*

*Confini della particella 171: strada, mappali 181, 124, 190.*

*Confini della particella 175: mappali 241, 124, 172, 143.*

*Confini della particella 176: strada, mappali 177, fosso irriguo, 31.*

*Confini della particella 177: strada, strada provinciale 206, fossi irrigui.*

*Confini della particella 181: strada, strada provinciale 206, fossi irrigui, 171.*

*Confini della particella 189: mappali 97, 121, 473, 532, 122.*

*Confini della particella 190: strada, mappali 170, fossi irrigui, 171.*

*Confini della particella 28: mappali 29, 24, 25, fossi irrigui.*

*Confini della particella 35: mappali 533, 36, 21, 33, 534.*

*Confini della particella 36: mappali 533, 37, 209, 21, 35.*

*Confini della particella 532: mappali 473, 189, 122, 540.*

*Confini della particella 534: strada, mappali 533, 35, 33, 32.*

*Confini della particella 536: strada provinciale 206, mappali 473, 538, 201.*

*Confini della particella 538: mappali 97, 201, 536, 473, 94.*

*Confini della particella 540: mappali 94, 96, 532, 473.*

*Confini della particella 96: mappali 540, 94, 97, 122.*

*Confini della particella 13: fosso irriguo, particella Fg 2/185, particelle 14, 262, 208, 209, 210, 211, 134, 130, 132*

*Confini della particella 131: particella 10, fosso irriguo, strada.*

*Confini della particella 132: particella 130, fosso irriguo, particella 13.*

*Confini della particella 133: particella 626, 134, 50, 52.*

*Accesso ai terreni: dalla strada provinciale 206 transitando su strade campestri e vicinali come fin qui praticato.*

## STATO DI POSSESSO DEI BENI.

Dalle relazioni depositate dal Custode Giudiziario in data 12/07/2019 e dal primo ctu in data 22/02/2021 si evince che il fabbricato abitativo in Dorno è occupato dal debitore esecutato che lo abita con il proprio nucleo familiare. Pertanto tale bene verrà posto in vendita OCCUPATO e sarà liberato a cura e spese del Custode Giudiziario solo dopo la firma del decreto di trasferimento. I restanti beni (terreni agricoli e fabbricati rurali) facenti parte del Lotto QUATTRO, sono giuridicamente LIBERI.

Avvertenza. Nella perizia si dà atto che i mappali facenti parte del lotto QUATTRO risultano locati, con altri terreni, in forza di un CONTRATTO D'AFFITTO DI FONDI RUSTICI, con scadenza indicata alla data del 10/11/2042 per un canone annuo di € 6.736,60 al lordo delle particelle escluse dal presente lotto. Tale contratto, tuttavia, risulta privo di data certa, non registrato e non trascritto e, pertanto, si ritiene non opponibile alla procedura. Il mapp. 145 del Foglio 2, risulta altresì locato, con altri terreni, in forza di un CONTRATTO D'AFFITTO DI FONDI RUSTICI del 31/10/2013 registrato in data 19/11/2013 ai n.ri 3409 Serie 3 AE di Voghera con scadenza al 10/11/2043, per un canone annuo di € 5.075,00 al lordo delle particelle escluse dal presente lotto. Tale contratto tuttavia non risulta trascritto e, stante la mancata trascrizione, si ritiene non più opponibile a far data dal 10/11/2022.

## VINCOLI E ONERI GIURIDICI.

Dall'ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano in data 01/12/2022 risultano i seguenti vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

- *Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.*

Relativamente al mapp. 145 del Foglio 2 in Dorno: CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA trascritto a Vigevano il 31/12/2015 ai n.ri 9862/6808 in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata il 30/12/2015 n.ri 38227/14944 di rep. Notaio Marchetti Marco. Avvertenza: non risultano né annotamenti a margine della citata trascrizione, né trascrizione in esecuzione di detto preliminare, dandosi atto dell'ormai avvenuto decorso del periodo previsto dal terzo comma dell'art. 2645 bis del c.c.

- *Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:* Nessuna

- *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno

- *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna

- *Servitù:* Nessuna trascrizione

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

*Iscrizioni:*

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Vigevano il 30/07/2014 ai n.ri 5833/706 in forza di atto di mutuo del 08/07/2014 ai n.ri 66543/32555 di rep. Notaio SAMPIETRO PIETRO REMO colpisce quota di 1/1 di abitazione in villini Comune di Dorno Foglio 2 mappale 533 sub.1

*Pignoramenti:*

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto a Vigevano in data 21/11/2018 ai n.ri 9820/6646, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 08/11/2018 n. 8445 di rep. Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia. Il pignoramento colpisce quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di tutti gli immobili del lotto 4.

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto a Vigevano in data 18/06/2019 ai n.ri 5267/3765, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 23/05/2019 n. 3871 di rep. Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia. Il pignoramento colpisce quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di abitazione in villini Comune di Dorno Foglio 2 mappale 533 sub.1

**CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.**

***Accertamento di conformità urbanistico-edilizia e oneri di regolarizzazione.***

Con riferimento ai titoli edilizi relativi ai fabbricati:

- Villino mapp. 533/1: fabbricato di vecchia formazione, scheda catastale del 28/03/1952. Non sono stati reperiti atti edilizi presso i registri comunali riferiti all'edificazione. Presente in archivio del comune pratica edilizia per modifiche prospettiche. Si da atto che l'elaborato planimetrico catastale di cui al Foglio 2 mapp. 473 rappresenta l'intera corte mapp.533 al sub.2 omettendo la perimetrazione della corte al sub.1. Necessita variazione di elaborato planimetrico per corretta rappresentazione. Dal rilievo si riscontrano lievi modifiche della partizione interna, necessita provvedimento in sanatoria e aggiornamento catastale.

- Abitazione mapp. 473/3: rispetto i titoli edilizi si evidenzia diversa partizione degli spazi interni, lievi modifiche prospettiche. Inoltre si rileva che il vano sala ex stalla ha soffitto a voltini con altezza compresa tra 260-270 cm, il vano non ha i requisiti igienico sanitari di abitabilità evidenziando che negli elaborati di progetto l'altezza interna indicata era > 270 cm.

- Fabbricati agricoli D10: composto da diversi corpi di fabbrica si riscontrano rispetto i titoli edilizi modifiche prospettiche poiché alcune aperture finestrate realizzate non sono state realizzate, una zona a lavorazione delle materie urbanisticamente è magazzino.

Per le difformità sopra esposte si rende necessaria pratica edilizia in sanatoria che prevede il pagamento di sanzione e relativo aggiornamento catastale. Si decurta al valore di stima a corpo importo che tiene conto di onorari professionali, sanzioni e accessori per un totale di € 10.000,00. Detto importo poiché forfettario, deve intendersi a copertura di ogni onere e spesa sia necessario alla regolarizzazione anche se dovesse risultare infine maggiore di quanto stimato e resterà a carico dell'aggiudicatario.

***Accertamento di conformità catastale:***

Si vedano osservazioni al punto precedente.

Nell'atto di provenienza 29/10/1999 Numero di repertorio 74111 notaio SEDINO PAOLO e nella relativa nota di trascrizione si dava atto che: "... la casa padronale per duplicazione ri-

sulta altresì censita a catasto terreni alla partita 4469 e distinta al foglio 2 mappale 228 di a. 5.85 fabbricato urbano da accertare". Nota Il numero di mappa è stato soppresso dal 23/12/2013.

### PRATICHE EDILIZIE

Compendio edificato in epoca remota e anteriore al 1° settembre 1967. Si ricostruisce a ritroso la cronistoria degli interventi edilizi come forniti dal Comune di Dorno in data 24/11/2022:

- DIA del 11/07/2001 P.E. 108/01 prot. N. 3674 portico sud: manutenzione straordinaria e rinforzo statico.
- DIA del 13/12/2000 P.E. 80/2000 prot. N. 5607 sistemazione magazzino a servizio riseria
- Concessione edilizia P.E. 23/99 VARIANTE a C.E. 6/99 rilasciata il 05/08/1999, prot. N. 3132 del 05/07/1999: manutenzione straordinaria
- Concessione edilizia P.E. 6/1999 del 31/03/1999, domanda prot. N. 698 del 17/02/1999 per manutenzione straordinaria.
- Concessione edilizia del 21/06/1999 P.E. 18/1999 in VARIANTE alla C.E. 4/99.
- Concessione edilizia P.E. 4/1999 del 27/02/1999 domanda del 15/12/1998 prot. N. 5030 per cambio destinazione d'uso da stalla a riseria a servizio dell'azienda agricola.
- CERTIFICATO DI AGIBILITA' prot.n. 3529 del 03/08/1999: riferito al pratiche edilizie n.ri 4/1999, 18/1999 e relativo a NEGOZIO E RISERIA A SERVIZIO DELL'AZIENDA AGRICOLA.
- Concessione edilizia P.E. 23/98 prot. N. 3752 del 23/09/1998: cambio d'uso da stalla a riseria al servizio dell'Azienda. (opere non realizzate ad eccezione di finestre sul fronte sud. Non si rileva agli atti variante.)
- Autorizzazione edilizia P.E. 15/1992 del 16/03/1992, domanda del 19/02/1992 prot.n. 497 per manutenzione straordinaria portico agricolo (non sono state realizzate le demolizioni)
- Autorizzazione edilizia P.E. 53/1986 del 11/01/1986 prot.n. 53 del 10/01/1986 per manutenzione e ricostruzione dei tetti dei fabbricati rurali danneggiati dalle neviccate gennaio 1985.
- Autorizzazione 129/67 del 01/08/1986 manutenzione tetti fabbricati rurali.
- Concessione edilizia P.E. 46/1982 prot. N. 1520 del 29/06/1982 messa in opera tettuccio, scala esterna e manutenzione tetto.

*Il tutto come meglio descritto nella perizia del CTU geom. Massimiliano Cannilla a cui si rimanda e qui da intendersi integralmente richiamata, anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali, con invito ai partecipanti alla gara a prenderne attenta visione unitamente agli altri documenti allegati, e pubblicata sul sito [www.tribunale.pavia.it](http://www.tribunale.pavia.it) e sui siti ove sarà pubblicato l'avviso d'asta*

\*\*\*\*\*

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

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

#### **AVVISA**

che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la vendita dei beni immobili sopra descritti e fissa i seguenti esperimenti di vendita che si terranno presso lo Studio del Professionista delegato dott. Giorgio Beluffi, sito in Pavia, Via Scopoli n. 10/C come segue:

#### **IL GIORNO 20 NOVEMBRE 2024**

e precisamente:

**- alle ore 10.00 per il LOTTO 1 al prezzo base di Euro 172.550,00 (centosettantaduemila cinquecentocinquanta/00).**

Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori a Euro 129.500,00 (centoventinovemila cinquecento /00).

**- alle ore 10.30 per il LOTTO 3 al prezzo base di Euro 103.700,00 (centotremila settecento/00).**

Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori a Euro 78.000,00 (settantaottomila/00).

**- alle ore 11.00 per il LOTTO 4 al prezzo base di Euro 568.000,00 (cinquecentosessantaottomila/00).**

Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori a Euro 426.000,00 (quattrocentoventiseimila /00).

\*\*\*\*\*

#### **REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' CARTACEA**

##### **COME PARTECIPARE ALLA VENDITA**

**CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA:** Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita. L'offerente dovrà depositare la propria offerta, presso lo Studio del Professionista Delegato **entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per ciascun esperimento di vendita e previo appuntamento da concordare telefonicamente (tel. 0382-25269).**

**COME PRESENTARE L'OFFERTA:** Le offerte dovranno pervenire **in busta chiusa** che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato o da un suo delegato, presso lo studio del Professionista Delegato (a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà

contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione, al di fuori del nome di chi presenta materialmente l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente -, il nome del Professionista delegato e la data della vendita; nella stessa busta dovrà essere già inserito una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta).

COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA:

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

1. le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico e indirizzo e-mail), l'indicazione del codice fiscale (con allegata copia del documento di identità e del codice fiscale), l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali e, nell'ipotesi di persona coniugata, un'autocertificazione ex art. 46 DPR 445/2000 dello stato civile con il regime patrimoniale prescelto dai coniugi o, in alternativa, copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, nella domanda dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e allegata copia del documento di identità e del codice fiscale di entrambi; 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, salvo che partecipi all'asta a mezzo di professionista avvocato munito di procura speciale notarile.
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.

**VERSAMENTO DELLA CAUZIONE.** All'offerta presentata per ciascun lotto dovrà essere allegato un **assegno circolare non trasferibile** o vaglia postale non trasferibile, intestato al "*Tribunale di Pavia RGE 766/2018*", 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; è escluso ogni pagamento in forma telematica.

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

**COME PARTECIPARE ALLA GARA:**

**L'offerta presentata è irrevocabile.**

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



Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo professionista avvocato munito di procura speciale notarile da allegare all'offerta. 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 20 NOVEMBRE 2024**, presso lo Studio sito in Pavia, Via A. G. Scopoli n. 10/C, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste cartacee ed all'esame delle offerte telematiche pervenute.

**OFFERTE VALIDE:** saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso e, comunque, pari o superiori a:

per il Lotto 1: Euro 129.500,00 (centoventinovemila cinquecento /00)

per il Lotto 3: Euro 78.000,00 (settantaottomila/00)

per il Lotto 4: Euro 426.000,00 (quattrocentoventiseimila/00)

presentate entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per gli esperimenti di vendita, con cauzioni pari o superiori al 10% del prezzo offerto per ciascun lotto. Il delegato farà annotare all'offerente data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto.

**OFFERTE INEFFICACI:** saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine (vale a dire dopo le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per ciascun esperimento di vendita) o comunque le offerte inferiori a:

per il Lotto 1: Euro 129.500,00 (centoventinovemila cinquecento /00)

per il Lotto 3: Euro 78.000,00 (settantaottomila/00)

per il Lotto 4: Euro 426.000,00 (quattrocentoventiseimila/00)

o le offerte prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto per ciascun lotto.

#### **PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA**

Se l'unica offerta è pari o superiore al prezzo base di:

per il Lotto 1: Euro 172.550,00 (centosettantaduemilacinquecentocinquanta/00)

per il Lotto 3: Euro 103.700,00 (centotremilasettecento/00)

per il Lotto 4: Euro 568.000,00 (cinquecentosessantaottomila/00)

la stessa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è compreso tra:

per il Lotto 1: tra Euro 172.550,00 (centosettantaduemilacinquecentocinquanta/00) ed Euro 129.500,00 (centoventinovemila cinquecento /00)

per il Lotto 3: tra Euro 103.700,00 (centotremilasettecento/00) ed Euro 78.000,00 (settantaottomila/00)

per il Lotto 4: tra Euro 568.000,00 (cinquecentosessantaottomila/00) ed Euro 426.000,00 (quattrocentoventiseimila/00)

l'offerta è accolta salvo che: 1. non siano state presentate istanze di assegnazione, 2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al 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, aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta o, in caso di offerte uguali, a chi aveva formulato l'offerta per primo 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.

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore a:

per il Lotto 1: Euro 129.500,00 (centoventinovemila cinquecento /00)

per il Lotto 3: Euro 78.000,00 (settantaottomila/00)

per il Lotto 4: Euro 426.000,00 (quattrocentoventiseimila/00)

non si farà luogo alla aggiudicazione 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 per ciascun lotto.

#### **IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:**

L'aggiudicatario, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, o nel minor termine indicato nella domanda, 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 o vaglia postale non trasferibile o a mezzo bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine NON gode della sospensione feriale dal 1 al 31 agosto. **Termine non prorogabile.**

Si invitano pertanto gli offerenti che intendessero saldare il prezzo con mutuo o finanziamento ad attivarsi con congruo anticipo.

SI AVVISA CHE AI SENSI DELL'ART. 177 DISP. ATT. C.P.C. L'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE DEVE ESSERE CONDANNATO AL PAGAMENTO DELLA DIFFERENZA TRA IL PREZZO DA LUI OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE E' AVVENUTA LA VENDITA.

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI:**

▪ In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;



- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo;
- L'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento):
  - € 693,00 per acquisti inferiori ad € 100.000,00
  - € 968,00 per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00;
  - € 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000,00
 il tutto oltre IVA (22%);
- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa;
- L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 nr. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore-, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- Con riferimento alla liberazione dell'immobile si precisa che:
  - a) Se l'immobile è libero ovvero occupato da terzi *senza* un titolo opponibile alla procedura, l'ordine di liberazione è emanato non oltre la pronuncia dell'ordinanza con cui è autorizzata la vendita o sono delegate le relative operazioni e la liberazione verrà eseguita a cura del custode giudiziario senza l'osservanza delle formalità di cui all'art. 605 c.p.c. e CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.

b) Se l'immobile è occupato dal debitore esecutato, quest'ultimo potrà continuare ad abitare nell'immobile che sarà, quindi, venduto OCCUPATO e sarà liberato solo dopo il deposito del decreto di trasferimento firmato dal giudice.

Nell'ipotesi sub b) si precisa che l'aggiudicatario/assegnatario ha diritto di chiedere che l'immobile sia liberato a cura e spese del Custode Giudiziario senza l'osservanza delle formalità di cui all'art. 605 e ss. c.p.c. In detta evenienza il Custode curerà l'attuazione dell'ingiunzione di liberazione, contenuta nel decreto di trasferimento o in separato provvedimento del Giudice, ai sensi dell'art. 586, co. 2, c.p.c. 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 F23 che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento.
- Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

#### PER VISITARE L'IMMOBILE

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

Resta possibile sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il **CUSTODE GIUDIZIARIO: SIG. LUIGI BERTOLONI c/o ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE PER LA CIRCOSCRIZIONE DI PAVIA E LODI - Via Saragat n. 19 Pavia - tel. 0382/539013 - e-mail: [prenotazione.visitaimmobile@ivgpavialodi.it](mailto:prenotazione.visitaimmobile@ivgpavialodi.it)**

#### FATTA AVVERTENZA

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

\*\*\*\*\*

#### 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 a quello fissato per ciascun esperimento di vendita**, mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

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

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e procedere come



descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

In particolare il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali.

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

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del **presentatore dell'offerta** (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica. In particolare, l'utente deve essere in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015.

Il **presentatore dell'offerta** potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha proceduto al versamento della cauzione nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

**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 nell'ordinanza di delega; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

#### **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

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

L'importo della cauzione per ciascun lotto dovrà essere **non inferiore al 10% del prezzo offerto**, e sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente le cui coordinate sono: **IBAN: IT 10H 05696 11301 00000 7974 X61** con la seguente causale: "***Tribunale di Pavia RGE 766/2018***" 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.

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

### 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 848 780 013 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 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 1 (uno) minuto. La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

### COME PARTECIPARE ALLA GARA:

**L'offerta presentata è irrevocabile.**

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

Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo professionista avvocato munito di procura speciale notarile da allegare all'offerta cartacea o telematica. La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara.

Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente



risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara. In caso di mancanza di altri offerenti il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se off line.

La cauzione sarà immediatamente restituita al termine della gara agli offerenti non aggiudicatari presenti in sala d'asta. Agli offerenti on line non aggiudicatari sarà restituita nel più breve termine a mezzo bonifico bancario sul conto corrente (IBAN) che avranno indicato al momento della compilazione della propria domanda di partecipazione.

**Il giorno 20 NOVEMBRE 2024**, presso lo Studio sito in Pavia, Via A. G. Scopoli n. 10/C, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste cartacee ed all'esame delle offerte telematiche pervenute.

**OFFERTE VALIDE:** saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso e, comunque, pari o superiori a:

per il Lotto 1: Euro 129.500,00 (centoventinovemila cinquecento /00)

per il Lotto 3: Euro 78.000,00 (settantaottomila/00)

per il Lotto 4: Euro 426.000,00 (quattrocentoventiseimila/00)

presentate entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per gli esperimenti di vendita, con cauzioni pari o superiori al 10% del prezzo offerto per ciascun lotto. Il delegato farà annotare all'offerente data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto.

**OFFERTE INEFFICACI:** saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine (vale a dire dopo le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per ciascun esperimento di vendita) o comunque le offerte inferiori a:

per il Lotto 1: Euro 129.500,00 (centoventinovemila cinquecento /00)

per il Lotto 3: Euro 78.000,00 (settantaottomila/00)

per il Lotto 4: Euro 426.000,00 (quattrocentoventiseimila/00)

o le offerte prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto per ciascun lotto.

#### **PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA**

Se l'unica offerta è pari o superiore al prezzo base di:

per il Lotto 1: Euro 172.550,00 (centosettantaduemilacinquecentocinquanta/00)

per il Lotto 3: Euro 103.700,00 (centotremilasettecento/00)

per il Lotto 4: Euro 568.000,00 (cinquecentosessantaottomila/00)

la stessa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è compreso tra:

per il Lotto 1: tra Euro 172.550,00 (centosettantaduemilacinquecentocinquanta/00) ed Euro 129.500,00 (centoventinovemila cinquecento /00)

per il Lotto 3: tra Euro 103.700,00 (centotremilasettecento/00) ed Euro 78.000,00 (settantaottomila/00)

per il Lotto 4: tra Euro 568.000,00 (cinquecentosessantaottomila/00) ed Euro 426.000,00 (quattrocentoventiseimila/00)

l'offerta è accolta salvo che: 1. non siano state presentate istanze di assegnazione, 2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al 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, aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta o, in caso di offerte uguali, a chi aveva formulato l'offerta per primo 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.

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore a:

per il Lotto 1: Euro 129.500,00 (centoventinovemila cinquecento /00)

per il Lotto 3: Euro 78.000,00 (settantaottomila/00)

per il Lotto 4: Euro 426.000,00 (quattrocentoventiseimila/00)

non si farà luogo alla aggiudicazione 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 per ciascun lotto.

#### **IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:**

L'aggiudicatario, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, o nel minor termine indicato nella domanda, 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 o vaglia postale non trasferibile o a mezzo bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine NON gode della sospensione feriale dal 1 al 31 agosto. **Termine non prorogabile.**

Si invitano pertanto gli offerenti che intendessero saldare il prezzo con mutuo o finanziamento ad attivarsi con congruo anticipo.

SI AVVISA CHE AI SENSI DELL'ART. 177 DISP. ATT. C.P.C. L'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE DEVE ESSERE CONDANNATO AL PAGAMENTO DELLA DIFFERENZA TRA IL PREZZO DA LUI OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE E' AVVENUTA LA VENDITA.

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI:**

▪ In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;



- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo;
- L'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento):
  - € 693,00 per acquisti inferiori ad € 100.000,00
  - € 968,00 per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00;
  - € 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000,00
 il tutto oltre IVA (22%);
- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa;
- L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 nr. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore-, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- Con riferimento alla liberazione dell'immobile si precisa che:
  - a) Se l'immobile è libero ovvero occupato da terzi *senza* un titolo opponibile alla procedura, l'ordine di liberazione è emanato non oltre la pronuncia dell'ordinanza con cui è autorizzata la vendita o sono delegate le relative operazioni e la liberazione verrà eseguita a cura del custode giudiziario senza l'osservanza delle formalità di cui all'art. 605 c.p.c. e CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.

b) Se l'immobile è occupato dal debitore esecutato, quest'ultimo potrà continuare ad abitare nell'immobile che sarà, quindi, venduto OCCUPATO e sarà liberato solo dopo il deposito del decreto di trasferimento firmato dal giudice.

Nell'ipotesi sub b) si precisa che l'aggiudicatario/assegnatario ha diritto di chiedere che l'immobile sia liberato a cura e spese del Custode Giudiziario senza l'osservanza delle formalità di cui all'art. 605 e ss. c.p.c. In detta evenienza il Custode curerà l'attuazione dell'ingiunzione di liberazione, contenuta nel decreto di trasferimento o in separato provvedimento del Giudice, ai sensi dell'art. 586, co. 2, c.p.c. 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 F23 che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento.
- Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

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

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

Resta possibile sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il **CUSTODE GIUDIZIARIO: SIG. LUIGI BERTOLONI c/o ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE PER LA CIRCOSCRIZIONE DI PAVIA E LODI - Via Saragat n. 19 Pavia - tel. 0382/539013 - e-mail: [prenotazione.visitaimmobile@ivgpavialodi.it](mailto:prenotazione.visitaimmobile@ivgpavialodi.it)**

#### **FATTA AVVERTENZA**

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

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

Pavia, lì 29 maggio 2024

Il Professionista Delegato

Dot. Giorgio Beluffi



