



TRIBUNALE DI PAVIA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

**AVVISO DI VENDITA**

Nella procedura esecutiva immobiliare  
R.G.E. 755/2018

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**HA DELEGATO**

le operazioni di vendita al professionista Dott.ssa Cristina Loardi con studio in Via Roma 10, 27100 Pavia (tel. 0382.403945, e.mail [cristina.loardi@gmail.com](mailto:cristina.loardi@gmail.com), pec [cristina.loardi@pec.commercialisti.it](mailto:cristina.loardi@pec.commercialisti.it))

**DISPONENDO**

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

La vendita si terrà presso **la sala aste dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia e Lodi in Pavia, via Saragat n. 19.**

\* \* \* \* \*

**LOTTO 1**

Descrizione degli immobili

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **un fabbricato abitativo facente parte di un complesso immobiliare rurale sito in Vigevano (PV) Strada dei Ronchi n. 80.**

E' composto da due unità immobiliari e si presenta disposto su due piani fuori terra con porzione di area pertinenziale esclusiva ed in corpo totalmente staccato locali accessori ad uso pollai anch'essi con area pertinenziale, il tutto con servitù attive e passive per condotte di servizi primari, linee fognarie sia apparenti che non apparenti, nonché con i gravami delle servitù di passaggio pedonale e carraio a favore degli edifici parte del complesso e comunque come in fatto e in diritto in loco sino ad ora esercitato.

Le unità immobiliari sono perfettamente specchiate e suddivise su due piani; al piano terra sono entrambe composte da cantina/ripostiglio, cucina, soggiorno; al piano primo tre camere, disimpegno, bagno e balcone.

La superficie lorda delle unità abitative è di 242,16 mq, quella dei balconi 6,20 mq., quella dei pollai 29,90 mq. e quella del fienile 29,90 mq..

Il tutto è identificato presso il Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano (PV), come se-

gue:

-appartamento palazzina e locali accessori: foglio 84, mappale 150 sub. 3, Strada dei Ronchi 80/2, superficie catastale totale 113 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 106, categoria A/7, classe 1, vani 6,0, piano T-1, rendita catastale € 557,77;

-appartamento palazzina e locali accessori: foglio 84, mappale 150 sub. 4, Strada dei Ronchi 80/2, superficie catastale totale 111 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 107, categoria A/7, classe 1, vani 6,0, piano T-1, rendita catastale € 557,77;

-bene comune non censibile palazzina: foglio 84, mappale 150 sub. 11 (ex mappale 150 sub. 1), Strada dei Ronchi 80/2, piano T;

-bene comune non censibile locali accessori: foglio 84, mappale 150 sub. 14 (ex mappale 150 sub. 1), Strada dei Ronchi 80, piano T.

### Coerenze

Si precisa che la palazzina, composta da n. 2 unità immobiliari contornate da un bene comune non censibile, è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano al foglio 84 particella 150 sub 3 (unità immobiliare), foglio 84 particella 150 sub 4 (unità immobiliare), foglio 84 particella 150 sub 11 (bcnc), mentre i locali accessori in corpo staccato, contornati a loro volta da un bene comune non censibile, sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano al foglio 84 particella 150 sub 3 (accessori), foglio 84 particella 150 sub 4 (accessori) e foglio 84 particella 150 sub 14 (bcnc).

Le coerenze degli immobili, a seguito del frazionamento del bene comune non censibile identificato al Catasto Urbano del Comune di Vigevano al foglio 84 particella 150 sub. 1, sono pertanto le seguenti:

-coerenze del bene comune non censibile della palazzina da nord in senso orario: altra proprietà, foglio 84 particella 150 sub 12, foglio 84 mappale 296 (NCT), altra proprietà

-coerenze del bene comune non censibile dei locali accessori da nord in senso orario, salvo errore come meglio in fatto: foglio 84 particella 150 sub 6 e 15, altra proprietà, foglio 84 particella 150 sub 13, altra proprietà.

### Stato di possesso dei beni

L'unità immobiliare censita al foglio 84 mappale 150 sub. 3 è occupata senza titolo opponibile alla procedura, quella di cui al foglio 84 mappale 150 sub. 4 è in uso all'esecutato e contiene alcuni beni mobili di nessun valore economico.

### Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

#### *Pratiche edilizie*

Nella perizia del 24.6.2019 del CTU Geom. Pietro Gramegna si legge: "Dalla verifica effettuata presso l'archivio storico del Comune di Vigevano si evince che la costruzione del complesso immobiliare di cui fa parte il fabbricato abitativo risale agli anni '60 a seguito della domanda avente ad oggetto la costruzione di n. 6 case coloniche con muretto di cinta e cancellata presentata il 10.05.1961 prot. 11344, rilascio autorizzazione n. 667/61 in data 29.05.1961, certificato di abitabilità in data 08.08.1962 n. 17366/62. Successivamente a tale data sia da parte dell'ufficio tecnico comunale che dell'archivio storico si asserisce non esserci altre pratiche edilizie per l'immobile de quo.

La costruzione con destinazione a pollai è stata eretta in virtù della comunicazione acclarata al n. 1104 presentata in data 22.09.1953 al n. 20287 di protocollo".

### *Conformità urbanistico-edilizia e catastale*

Conformità catastale: Il CTU Geom. Pietro Gramegna nella perizia del 24.6.2019 ritenne lo stato dei luoghi conforme a quanto riportato nelle schede catastali presenti in banca dati e gli identificativi riportati nel verbale di pignoramento corrispondenti a quanto presente in banca dati dell' Agenzia delle Entrate.

Vedasi anche quanto esposto nel paragrafo del presente avviso di vendita "Altre informazioni per l' acquirente".

### Impianti

Il CTU Geom. Pietro Gramegna segnalava, tra l' altro, nella perizia del 24.6.2019 che gli impianti sono sprovvisti di certificazioni energetiche.

L' Arch. Marco Butta, incaricato nell' ambito della procedura esecutiva, nella propria relazione impianti del 21.3.2023 fornisce per l' unità immobiliare di cui al foglio 84 mappale 150 sub. 3 le seguenti indicazioni:

-impianto elettrico: sottotraccia e predisposto per l' allaccio alla da rete pubblica. Gli impianti risultano essere stati realizzati all' epoca di costruzione del complesso immobiliare. L' impianto elettrico presente non risulta collegato direttamente alla linea elettrica pubblica ma con buona probabilità al locale contatori presente nel lotto 4.

-impianto idrico sanitario: presente all' interno dell' abitazione. Gli impianti risultano essere stati realizzati all' epoca di costruzione del complesso immobiliare. Nel bagno sono presenti i principali sanitari in ceramica. L' impianto idrico sanitario non risulta collegato alla rete pubblica ma al pozzo artesiano presente nel lotto 5.

Gli scarichi delle varie utenze non sono collegati alla fognatura comunale in quanto non presente all' interno della cascina.

-impianto fognario: collegato al pozzo perdente sito all' esterno del fabbricato

-impianto termico: stufe a legna/ pellet oppure a gas.

L' impianto idrico e gas non risulta collegato alla rete pubblica ma al bombolone del gas fuori terra presente nel lotto 5.

-antenna Tv: presente.

L' Arch. Marco Butta nella propria relazione impianti del 21.3.2023 fornisce per l' unità immobiliare di cui al foglio 84 mappale 150 sub. 4 le seguenti indicazioni:

-impianto elettrico: sottotraccia e predisposto per l' allaccio alla da rete pubblica. Gli impianti risultano essere stati realizzati all' epoca di costruzione del complesso immobiliare. L' impianto elettrico presente non risulta collegato alla rete pubblica.

-impianto idrico sanitario: presente all' interno dell' abitazione. Gli impianti risultano essere stati realizzati all' epoca di costruzione del complesso immobiliare. Nel bagno sono presenti i principali sanitari in ceramica. L' impianto idrico sanitario non risulta collegato alla rete pubblica in quanto non presente all' interno della cascina.

-impianto fognario: collegato al pozzo perdente sito all' esterno del fabbricato

-impianto termico: stufe a legna/ pellet oppure a gas. L' impianto gas non risulta collegato alla rete pubblica in quanto non presente all' interno della cascina.

-antenna Tv: presente.

Gli scarichi delle varie utenze non sono collegati alla fognatura comunale in quanto non presente all' interno della cascina.

Avvertenze ex art. 173-quater disp. att. c.p.c.:

L'aggiudicatario, potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40, co. 6, della L. n. 47/1985 nei termini prescritti da tali articoli.

#### Altre informazioni per l'acquirente

##### *Divisione lotti 1, 2 e 3 Catasto Fabbricati*

Nella relazione di frazionamento dell'8.2.2023 l'Arch. Marco Butta, incaricato nell'ambito della procedura esecutiva, dichiara che al fine della corretta individuazione dei lotti 1, 2 e 3, così come meglio indicato nella planimetria dei lotti redatta dal Geom. Gramegna, si è reso necessario il frazionamento del bene comune non censibile identificato al Catasto Urbano del Comune di Vigevano al foglio 84 particella 150 sub. 1 nei seguenti identificativi: foglio 84 particella 150 sub. 11, foglio 84 particella 150 sub. 12, foglio 84 particella 150 sub. 13, foglio 84 particella 150 sub. 14, foglio 84 particella 150 sub. 15.

I subalterni 11 e 14 sono inseriti nel lotto 1, i subalterni 12 e 15 nel lotto 2, i subalterni 2 e 13 nel lotto 3.

##### *Servitù da frazionamento*

L'Arch. Butta in data 26.1.2024 precisava con mail al delegato alla vendita che "oltre alle servitù identificate in perizia" (si intende la perizia del Geom. Pietro Gramegna), "il frazionamento potrebbe generare nuove servitù sulle particelle costituite e comprese nei lotti 1/2/3. Tutte le servitù che si potrebbero costituire non sono state trascritte in quanto nuove."

Con riferimento alle servitù relative al lotto 1 l'Arch. Butta specificò quanto segue:

-sul confine est del bene comune non censibile identificato al catasto fabbricati del Comune di Vigevano al foglio 84 mappale 150 sub 11 è ipotizzabile una servitù di passaggio di persone, mezzi, reti ed impianti verso le unità immobiliari e gli accessori identificati al catasto fabbricati del Comune di Vigevano al foglio 84 mappale 150 sub 2/3/4/5/6/7/8/9/10/12/13/14/15;

-sul confine ovest del bene comune non censibile identificato al catasto fabbricati del Comune di Vigevano al foglio 84 mappale 150 sub 14 è ipotizzabile una servitù di passaggio di persone, mezzi, reti ed impianti verso le unità immobiliari e gli accessori identificati al catasto fabbricati del Comune di Vigevano al foglio 84 mappale 150 sub 2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13/15.

#### Vincoli giuridici

Secondo il CTU Geom. Pietro Gramegna non risultano vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

**Il tutto come meglio descritto nella CTU del Geom. Pietro Gramegna e nelle relazioni tecniche dell'Arch. Marco Butta anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali cui si rimanda e pubblicato sul sito [www.tribunale.pavia.it](http://www.tribunale.pavia.it) unitamente alla delega di vendita.**

## LOTTO 2

#### Descrizione degli immobili

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **un fabbricato abitativo facente parte di un complesso immobiliare rurale** sito in **Vigevano (PV) Strada dei Ronchi n. 80**.

E' composto da due unità immobiliari e si presenta disposto su due piani fuori terra con porzione di area pertinenziale esclusiva ed in corpo totalmente staccato locali accessori ad uso pollai anch'essi con area pertinenziale, il tutto con servitù attive e passive per condotte di servizi primari, linee fognarie sia apparenti che non apparenti, nonché con i gravami delle servitù di passaggio pedonale e carraio a favore degli edifici parte del complesso e comunque come in fatto e in diritto in loco sino ad ora esercitato.

Le unità immobiliari sono perfettamente specchiate e suddivise su due piani; al piano terra sono entrambe composte da soggiorno, cucina, ripostiglio/lavanderia; al piano primo tre camere, disimpegno, bagno e balcone.

La superficie lorda delle unità abitative è di 242,16 mq, quella dei balconi 6,20 mq., quella dei pollai 29,90 mq. e quella del fienile 29,90 mq..

Il tutto è identificato presso il Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano (PV), come segue:

-*appartamento palazzina e locali accessori: foglio 84, mappale 150 sub. 5, Strada dei Ronchi 80/3, superficie catastale totale 121 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 114, categoria A/7, classe 1, vani 6,0, piano T-1, rendita catastale € 557,77;*

-*appartamento palazzina e locali accessori: foglio 84, mappale 150 sub. 6, Strada dei Ronchi 80/3, superficie catastale totale 111 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 107, categoria A/7, classe 1, vani 6,0, piano T-1, rendita catastale € 557,77;*

-*bene comune non censibile palazzina: foglio 84, mappale 150 sub. 12 (ex mappale 150 sub. 1), Strada dei Ronchi 80/3, piano T;*

-*bene comune non censibile locali accessori: foglio 84, mappale 150 sub. 15 (ex mappale 150 sub. 1), Strada dei Ronchi 80, piano T.*

#### Coerenze

Si precisa che la palazzina, composta da n. 2 unità immobiliari contornate da un bene comune non censibile, è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano al foglio 84 particella 150 sub 5 (unità immobiliare), foglio 84 particella 150 sub 6 (unità immobiliare), foglio 84 particella 150 sub 12 (bcnc), mentre i locali accessori in corpo staccato, contornati a loro volta da un bene comune non censibile, sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano al foglio 84 particella 150 sub 5 (accessori), foglio 84 particella 150 sub 6 (accessori) e foglio 84 particella 150 sub 15 (bcnc).

Le coerenze degli immobili, a seguito del frazionamento del bene comune non censibile identificato al Catasto Urbano del Comune di Vigevano al foglio 84 particella 150 sub. 1, sono pertanto le seguenti:

-*coerenze del bene comune non censibile della palazzina da nord in senso orario, salvo errore come meglio in fatto: foglio 84 particella 150 sub 13, altra proprietà, foglio 84 mappale 296 (NCT), foglio 84 particella 150 sub 11*

-*coerenze del bene comune non censibile dei locali accessori da nord in senso orario: altra proprietà, altra proprietà, foglio 84 particella 150 sub 4 e 14, altra proprietà.*

#### Stato di possesso dei beni

Le unità immobiliari censite al foglio 84 mappale 150 sub. 5 e 6 sono occupate senza tito-

lo opponibile alla procedura, la prima con corresponsione da parte degli occupanti di un'indennità sino all'aggiudicazione.

### Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

#### Pratiche edilizie

La perizia del 24.6.2019 del CTU Geom. Pietro Gramegna evidenzia: *“Dalla verifica effettuata presso l'archivio storico del Comune di Vigevano si evince che la costruzione del complesso immobiliare di cui fa parte il fabbricato abitativo risale agli anni '60 a seguito della domanda avente ad oggetto la costruzione di n. 6 case coloniche con muretto di cinta e cancellata presentata il 10.05.1961 prot. 11344 e relativa autorizzazione n. 667/61 in data 29.05.1961, certificata abitabile in data 08.08.1962 n. 17366/62. Successivamente a tale data sia da parte dell'ufficio tecnico comunale che dell'archivio storico si asserisce non esserci altre pratiche edilizie per l'immobile de quo.*

*La costruzione con destinazione a pollai è stata eretta in virtù della comunicazione acclarata al n. 1104 presentata in data 22.09.1953 al n. 20287 di protocollo”.*

#### Conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità catastale: Il CTU Geom. Pietro Gramegna nella perizia del 24.6.2019 ritenne lo stato dei luoghi conforme a quanto riportato nelle schede catastali presenti in banca dati e gli identificativi catastali riportati nel verbale di pignoramento corrispondenti a quanto presente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Vedasi anche quanto esposto nel paragrafo del presente avviso di vendita “Altre informazioni per l'acquirente”.

#### Impianti

Il CTU Geom. Pietro Gramegna segnalava nella perizia del 24.6.2019 che gli impianti sono sprovvisti di certificazioni energetiche.

L'Arch. Marco Butta, incaricato nell'ambito della procedura esecutiva, nella propria relazione impianti del 21.3.2023 fornisce per le unità immobiliari di cui al foglio 84 mappale 150 sub. 5 e 6 le seguenti indicazioni:

-impianto elettrico: sottotraccia e predisposto per l'allaccio alla rete pubblica. Gli impianti risultano essere stati realizzati all'epoca di costruzione del complesso immobiliare. L'impianto elettrico presente non risulta collegato direttamente alla linea elettrica pubblica ma con buona probabilità al locale contatori presente nel lotto 4.

-impianto idrico sanitario: presente all'interno dell'abitazione. Gli impianti risultano essere stati realizzati all'epoca di costruzione del complesso immobiliare. Nel bagno sono presenti i principali sanitari in ceramica. L'impianto idrico sanitario non risulta collegato alla rete pubblica ma al pozzo artesiano presente nel lotto 5.

Gli scarichi delle varie utenze non sono collegati alla fognatura comunale in quanto non presente all'interno della cascina.

-impianto fognario: collegato al pozzo perdente sito all'esterno del fabbricato

-impianto termico: stufe a legna/pellet oppure a gas. L'impianto idrico e gas non risulta collegato alla rete pubblica ma al bombolone del gas fuori terra presente nel lotto 5.

-antenna Tv: presente

#### Avvertenze ex art. 173-quater disp. att. c.p.c.:

L'aggiudicatario, potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40, co. 6, della L. n. 47/1985 nei termini prescritti da tali articoli.

### Altre informazioni per l'acquirente

#### *Divisione lotti 1, 2 e 3 Catasto Fabbricati*

Nella relazione di frazionamento dell'8.2.2023 l'Arch. Marco Butta, incaricato nell'ambito della procedura esecutiva, dichiara che al fine della corretta individuazione dei lotti 1, 2 e 3, così come meglio indicato nella planimetria dei lotti redatta dal Geom. Gramegna, si è reso necessario il frazionamento del bene comune non censibile identificato al Catasto Urbano del Comune di Vigevano al foglio 84 particella 150 sub. 1 nei seguenti identificativi: foglio 84 particella 150 sub. 11, foglio 84 particella 150 sub. 12, foglio 84 particella 150 sub. 13, foglio 84 particella 150 sub. 14, foglio 84 particella 150 sub. 15.

I subalterni 11 e 14 sono inseriti nel lotto 1, i subalterni 12 e 15 nel lotto 2, i subalterni 2 e 13 nel lotto 3.

#### *Servitù da frazionamento*

L'Arch. Butta in data 26.1.2024 precisava con mail al delegato alla vendita che "oltre alle servitù identificate in perizia, il frazionamento potrebbe generare nuove servitù sulle particelle costituite e comprese nei lotti 1/2/3. Tutte le servitù che si potrebbero costituire non sono state trascritte in quanto nuove."

Con riferimento alle servitù relative al lotto 2 l'Arch. Butta specificò quanto segue:

-sul confine ovest del bene comune non censibile identificato al catasto fabbricati del Comune di Vigevano al foglio 84 mappale 150 sub 12 è ipotizzabile una servitù di passaggio di persone, mezzi, reti ed impianti da e verso le unità immobiliari e gli accessori identificati al catasto fabbricati del Comune di Vigevano al foglio 84 mappale 150 sub 2/3/4/7/8/9/10/11/13/14/15;

-sul confine ovest del bene comune non censibile identificato al catasto fabbricati del Comune di Vigevano al foglio 84 mappale 150 sub 15 è ipotizzabile una servitù di passaggio di persone, mezzi, reti ed impianti da e verso le unità immobiliari e gli accessori identificati al catasto fabbricati del Comune di Vigevano al foglio 84 mappale 150 sub 2/3/4/7/8/9/10/11/12/13/14/15.

### Vincoli giuridici

Secondo il CTU Geom. Pietro Gramegna non risultano vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

**Il tutto come meglio descritto nella CTU del Geom. Pietro Gramegna e nelle relazioni tecniche dell'Arch. Marco Butta anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali cui si rimanda e pubblicato sul sito [www.tribunale.pavia.it](http://www.tribunale.pavia.it) unitamente alla delega di vendita.**

## LOTTO 3

### Descrizione degli immobili

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **un fabbricato abitativo facente parte di un complesso immobiliare rurale sito in Vigevano (PV) Strada dei Ronchi n. 80.**

E' composto da quattro unità immobiliari e si presenta disposto su due piani fuori terra con porzione di area pertinenziale esclusiva, il tutto con servitù attive e passive per condotte di servizi primari, linee fognarie sia apparenti che non apparenti, nonché con i gra-

vami delle servitù di passaggio pedonale e carraio a favore degli edifici parte del complesso e comunque come in fatto e in diritto in loco sino ad ora esercitato.

Le unità immobiliari sono perfettamente specchiate in entrambi i piani e composte da cucina, soggiorno, camera, disimpegno, bagno, al primo piano balconi. L'accesso alle unità abitative avviene per mezzo di ingresso e una scala comune.

La superficie lorda delle unità abitative è di 307,86 mq, quella dei balconi 8,14 mq..

Il tutto è identificato presso il Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano (PV), come segue:

-*appartamento palazzina: foglio 84, mappale 150 sub. 7, Strada dei Ronchi 80, superficie catastale totale 64 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 64, categoria A/4, classe 2, vani 3,5, piano T, rendita catastale € 115,69;*

-*appartamento palazzina: foglio 84, mappale 150 sub. 8, Strada dei Ronchi 80/6, superficie catastale totale 50 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 50, categoria A/4, classe 2, vani 4,0, piano T, rendita catastale € 132,21;*

-*appartamento palazzina e locali accessori: foglio 84, mappale 150 sub. 9, Strada dei Ronchi 80/6, superficie catastale totale 67 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 66, categoria A/4, classe 2, vani 5,0, piano T-1, rendita catastale € 165,27;*

-*appartamento palazzina e locali accessori: foglio 84, mappale 150 sub. 10, Strada dei Ronchi 80/6, superficie catastale totale 67 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 66, categoria A/4, classe 2, vani 5,0, piano T-1, rendita catastale € 165,27;*

-*bene comune non censibile palazzina: foglio 84, mappale 150 sub. 13 (ex mappale 150 sub. 1), Strada dei Ronchi 80/6, piano T;*

-*bene comune non censibile: foglio 84, mappale 150 sub. 2, Strada dei Ronchi 80/2, piano T-1.*

#### Coerenze

Si precisa che la palazzina composta da n. 4 unità immobiliari, contornate da beni comuni non censibili, è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano al foglio 84 particella 150 sub 7 (unità immobiliare), foglio 84 particella 150 sub 8 (unità immobiliare), foglio 84 particella 150 sub 9 (unità immobiliare), foglio 84 particella 150 sub 10 (unità immobiliare), foglio 84 particella 150 sub 2 e 13 (bcnc).

Le coerenze degli immobili, a seguito del frazionamento del bene comune non censibile identificato al Catasto Urbano del Comune di Vigevano al foglio 84 particella 150 sub. 1, sono pertanto le seguenti:

-*coerenze del bene comune non censibile della palazzina da nord in senso orario, salvo errore come meglio in fatto: foglio 84 particella 150 sub 14, altra proprietà, foglio 84 mappale 150 sub 12, altra proprietà.*

#### Stato di possesso dei beni

Le unità immobiliari censite al foglio 84 mappale 150 sub. 7/9/10 sono occupate senza titolo opponibile alla procedura, l'unità immobiliare censita al foglio 84 mappale 150 sub. 8 è in uso all'esecutato e all'interno si trovano pochi beni di nessun valore economico.

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

La perizia del 24.6.2019 del CTU Geom. Pietro Gramegna evidenzia: “Dalla verifica effettuata dal tecnico presso l’archivio storico del Comune di Vigevano si evince che la costruzione del complesso immobiliare di cui fa parte il fabbricato abitativo risale agli anni ‘60 a seguito della domanda per la costruzione di n. 6 case coloniche con muretto di cinta con cancellata presentata il 10.05.1961 prot. 11344 e relativa autorizzazione n. 667/61 in data 29.05.1961, certificata abitabile in data 08.08.1962 n. 17366/62. Successivamente a tale data sia da parte dell’ufficio tecnico comunale che dell’archivio storico si asserisce non esserci altre pratiche edilizie per l’immobile de quo”.

#### *Conformità urbanistico-edilizia e catastale*

Conformità catastale: Il CTU Geom. Pietro Gramegna nella perizia del 24.6.2019 ritenne lo stato dei luoghi conforme a quanto riportato nelle schede catastali presenti in banca dati e gli identificativi catastali riportati nel verbale di pignoramento corrispondenti a quanto presente in banca dati dell’Agenzia delle Entrate.

Vedasi anche quanto esposto nel paragrafo del presente avviso di vendita “Altre informazioni per l’acquirente”.

#### Impianti

Il CTU Geom. Pietro Gramegna segnalava nella perizia del 24.6.2019 che gli impianti sono sprovvisti di certificazioni energetiche.

L’Arch. Marco Butta, incaricato nell’ambito della procedura esecutiva, nella propria relazione impianti del 21.3.2023 fornisce per le unità immobiliari di cui al foglio 84 mappale 150 sub. 7, 8 e 9 le seguenti indicazioni:

-impianto elettrico: sottotraccia e predisposto per l’allaccio alla rete pubblica. Gli impianti risultano essere stati realizzati all’epoca di costruzione del complesso immobiliare. L’impianto elettrico presente non risulta collegato alla rete pubblica.

-impianto idrico sanitario: presente all’interno dell’abitazione. Gli impianti risultano essere stati realizzati all’epoca di costruzione del complesso immobiliare. Nel bagno sono presenti i principali sanitari in ceramica. L’impianto idrico sanitario non risulta collegato alla rete pubblica in quanto non presente all’interno della cascina.

Gli scarichi delle varie utenze non sono collegati alla fognatura comunale in quanto non presente all’interno della cascina.

-impianto fognario: collegato al pozzo perdente sito all’esterno del fabbricato

-impianto termico: autonomo.

L’impianto gas non risulta collegato alla rete pubblica in quanto non presente all’interno della cascina.

-antenna Tv: presente

L’Arch. Marco Butta, incaricato nell’ambito della procedura esecutiva, nella propria relazione impianti del 21.3.2023 fornisce per l’unità immobiliare di cui al foglio 84 mappale 150 sub. 10 le seguenti indicazioni:

-impianto elettrico: sottotraccia e predisposto per l’allaccio alla rete pubblica. Gli impianti risultano essere stati realizzati all’epoca di costruzione del complesso immobiliare. L’impianto elettrico presente non risulta collegato direttamente alla rete pubblica, ma con buona probabilità al locale contatori presente nel lotto 4.

-impianto idrico sanitario: presente all’interno dell’abitazione. Gli impianti risultano essere stati realizzati all’epoca di costruzione del complesso immobiliare. Nel bagno sono presenti i principali sanitari in ceramica. L’impianto idrico sanitario non risulta collegato alla rete pubblica ma al pozzo artesiano presente nel lotto 5.

Gli scarichi delle varie utenze non sono collegati alla fognatura comunale in quanto non

presente all'interno della cascina.

-*impianto fognario*: collegato al pozzo perdente sito all'esterno del fabbricato

-*impianto termico*: stufe a legna/pellet oppure a gas.

L'impianto idrico e gas non risulta collegato alla rete pubblica.

-antenna Tv: presente.

#### Altre informazioni per l'acquirente

##### *Divisione lotti 1, 2 e 3 Catasto Fabbricati*

Nella relazione di frazionamento dell'8.2.2023 l'Arch. Marco Butta, incaricato nell'ambito della procedura esecutiva, dichiara che al fine della corretta individuazione dei lotti 1, 2 e 3, così come meglio indicato nella planimetria dei lotti redatta dal Geom. Gramegna, si è reso necessario il frazionamento del bene comune non censibile identificato al Catasto Urbano del Comune di Vigevano al foglio 84 particella 150 sub. 1 nei seguenti identificativi: foglio 84 particella 150 sub. 11, foglio 84 particella 150 sub. 12, foglio 84 particella 150 sub. 13, foglio 84 particella 150 sub. 14, foglio 84 particella 150 sub. 15.

I subalterni 11 e 14 sono inseriti nel lotto 1, i subalterni 12 e 15 nel lotto 2, i subalterni 2 e 13 nel lotto 3.

##### *Variazione sub 7 (Catasto Fabbricati foglio 84 particella 150 sub. 7)*

Nella relazione di frazionamento dell'8.2.2023 l'Arch. Marco Butta, incaricato nell'ambito della procedura esecutiva, dichiara che dai sopralluoghi effettuati l'appartamento identificato a Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano al foglio 84 particella 150 sub 7 è difforme dalla planimetria depositata.

L'Arch. Butta pertanto ha effettuato la variazione e il deposito della nuova scheda catastale.

##### *Servitù da frazionamento*

L'Arch. Butta in data 26.1.2024 precisava con mail al delegato alla vendita che "oltre alle servitù identificate in perizia, il frazionamento potrebbe generare nuove servitù sulle particelle costituite e comprese nei lotti 1/2/3. Tutte le servitù che si potrebbero costituire non sono state trascritte in quanto nuove."

Con riferimento alle servitù relative al lotto 3 l'Arch. Butta specificò quanto segue:

-sul confine ovest del bene comune non censibile identificato al catasto fabbricati del Comune di Vigevano al foglio 84 mappale 150 sub 13 è ipotizzabile una servitù di passaggio di persone, mezzi, reti ed impianti da e verso le unità immobiliari e gli accessori identificati al catasto fabbricati del Comune di Vigevano al foglio 84 mappale 150 sub 3/4/5/6/11/14/15.

#### Vincoli giuridici

Secondo il CTU Geom. Pietro Gramegna non risultano vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

**Il tutto come meglio descritto nella CTU del Geom. Pietro Gramegna e nelle relazioni tecniche dell'Arch. Marco Butta anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali cui si rimanda e pubblicato sul sito [www.tribunale.pavia.it](http://www.tribunale.pavia.it) unitamente alla delega di vendita.**

### Descrizione degli immobili

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **un fabbricato rurale ad uso magazzino con annessa area sito in Vigevano Strada dei Ronchi 80.**

Trattasi di un fabbricato rurale ad uso magazzino e ricovero mezzi disposto su due piani fuori terra ed adiacente fabbricato annesso dedito allo stesso utilizzo.

Il primo edificio è composto da due piani fuori terra uniti tra loro da una scala a rampe rettilinee, il secondo edificio è a tutt'altezza senza partizioni interne.

La superficie lorda del magazzino a piano terra è di 229,21 mq., quella del magazzino al piano primo di 229,21 mq., quella del deposito di 229,84 mq..

Il tutto è identificato presso il Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano (PV), come segue:

*-capannoni con area pertinenziale: foglio 84, mappale 297 (ex mappali 295 e 296 soppressi), Strada dei Ronchi 84, categoria D/7, piano T, rendita catastale € 1.449,68.*

All'epoca della perizia di stima del Geom. Gramegna (24.6.2019) i beni erano censiti a Catasto Fabbricati foglio 84 porzione della particella 296 cat. F/6 "fabbricato in attesa di dichiarazione" (ex fabbricato rurale censito a Catasto Terreni del foglio 84 mappale 140).

Coerenze:

da nord in senso orario, salvo errore come meglio in fatto: foglio 84 mappale 137, foglio 84 mappale 78, foglio 84 mappale 296, foglio 84 mappale 134

### Stato di possesso dei beni

Il lotto 4 è in uso all'esecutato.

### Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

#### *Pratiche edilizie*

La perizia del 24.6.2019 del CTU Geom. Pietro Gramegna evidenzia: "Dalla verifica effettuata presso l'archivio storico e presso l'ufficio tecnico del Comune di Vigevano non si evincono pratiche edilizie al riguardo. Vedendo la tipologia dell'edificio è presumibile che risalga ad epoca assai remota per la quale non esistono documentazioni edilizie al riguardo. Questa deduzione scaturisce dall'analisi dei documenti acquisiti presso l'archivio storico ove nella tavola di disegno della pratica edilizia N. 552 del 23-05-1939 prot. 8947 nella parte planimetrica compare rappresentato l'edificio oggetto di stima.

Per la vendita di questo lotto oltre all'attribuzione di categoria catastale e relativa rendita con pratica docfa, occorrerà frazionare l'attuale particella 296, come meglio indicato nella planimetria allegata di individuazione dei lotti".

Vedasi anche quanto esposto nel paragrafo del presente avviso di vendita "Altre informazioni per l'acquirente".

### Conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### Conformità catastale

Il CTU Geom. Pietro Gramegna nella perizia del 24.6.2019 evidenzia che: "Il fabbricato non è mai stato censito a Catasto Fabbricati, quindi non esistono schede catastali presenti in banca dati.

Gli identificativi catastali, mappale 140 "fabbricato rurale", riportati nel verbale di pignoramento non sono più corrispondenti a quanto presente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate, conseguente al provvedimento d'ufficio di quest'ultima che ha passato l'immobile a Catasto Fabbricati con la categoria F/6 "fabbricato in attesa di dichiarazione" attribuendogli un nuovo numero 296 di mappale.

Il fabbricato rurale deve essere censito secondo le norme di Legge (termine scaduto il 30 novembre 2012, ex art. 13 comma 14 ter del DL 201/2011).

Vedasi anche quanto esposto nel paragrafo del presente avviso di vendita "Altre informazioni per l'acquirente".

#### Impianti

Il CTU Geom. Pietro Gramegna segnalava nella perizia del 24.6.2019 che gli impianti sono sprovvisti di certificazioni energetiche.

Inoltre il tecnico riferisce che nel fabbricato: "In un locale al piano terra è situata una cabina dell'Enel per la quale non compaiono atti di cessione all'Enel riconducibile al periodo di inizio probabilmente fatto per scrittura privata".

L'Arch. Marco Butta, incaricato nell'ambito della procedura esecutiva, nella propria relazione impianti del 21.3.2023 fornisce con riferimento al lotto 4 le seguenti indicazioni:

*"L'unico impianto presente all'interno dei due fabbricati è quello elettrico, in generale l'impianto di illuminazione è realizzata con canaline esterne e plafoniere con tubi al neon, risultano presenti anche dei piccoli quadri elettrici che forniscono corrente elettrica sia a 220 v che a 380 v. Gli impianti risultano vetusti ed in uno stato manutentivo non ottimale.*

*Al piano terra è presente una cabina elettrica di trasformazione MT/BT, è costituita dall'insieme dei dispositivi dedicati alla trasformazione della tensione fornita dalla rete di distribuzione in media tensione, in valori di tensione adatti per l'alimentazione delle linee in bassa tensione. La corrente elettrica trasformata alimenta i contatori presenti nel locale tecnico sito al piano terra del primo edificio.*

*Al locale contatori sono collegati sia gli edifici che compongono il lotto stesso sia i due edifici presenti nel lotto 5 e le unità immobiliare presenti nei lotti 1, 2 e 3".*

#### Avvertenze ex art. 173-quater disp. att. c.p.c.:

L'aggiudicatario, potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40, co. 6, della L. n. 47/1985 nei termini prescritti da tali articoli.

#### Altre informazioni per l'acquirente

##### Divisione lotti 4 e 5 Catasto Terreni

Nella relazione di frazionamento dell'8.2.2023 l'Arch. Marco Butta, incaricato nell'ambito della procedura esecutiva, specifica: "Al fine della corretta individuazione dei lotti 4 e 5, così come meglio indicato nella planimetria per individuazione dei lotti redatta dal Geom. Gramegna (...), si è reso necessario l'accorpamento dei terreni identificati al CT del comune di Vigevano al foglio 84 mappali 295 e foglio 84 mappali 296 ed il successivo frazionamento dei terreni al CT del comune di Vigevano al foglio 84 mappali 296 e foglio 84 mappali 297."

##### Accatastamento fabbricati rurali

Si precisa che i lotti 4 e 5 comprendevano le unità immobiliari censite al foglio 84 particelle 295 e 296 del Catasto Fabbricati, fabbricati rurali (ex mappali 139 e 140).

Nella relazione di frazionamento dell'8.2.2023 l'Arch. Marco Butta, incaricato nell'ambito della procedura esecutiva, dichiara: "Dall'analisi della perizia del Geom. Gramegna e dalla do-

*cumentazione depositata presso il Catasto Fabbricati ufficio territoriale di Pavia e della perizia del Geom. Gramegna risulta che: "I fabbricati rurali non sono mai stati censiti a Catasto Fabbricati, quindi non esistono schede catastali presenti in banca dati. Gli identificativi catastali, mappali 139 e 140 "fabbricato rurale", riportati nel verbale di pignoramento non sono più corrispondenti a quanto presente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate, conseguente al provvedimento d'ufficio di quest'ultima che ha passato l'immobile a Catasto Fabbricati con la categoria F/6 "fabbricato in attesa di dichiarazione" attribuendogli un nuovo numeri 295 e 296 di mappale. I fabbricati rurali devono essere censiti secondo le norme di Legge (termine scaduto il 30 novembre 2012, ex art. 13 comma 14 ter del DL 201/2011)". Si è proceduto con il rilievo geometrico e con l'inserimento dei due edifici al catasto fabbricati."*

Gli attuali identificativi catastali Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano sono: foglio 84 particella 297 per il lotto 4 e foglio 84 particella 296 sub. 1 per il lotto 5.

*Servitù da frazionamento*

L'Arch. Butta in data 26.1.2024 precisava con mail al delegato alla vendita che "oltre alle servitù identificate in perizia, il frazionamento potrebbe generare nuove servitù sulle particelle costituite e comprese nei lotti 1/2/3. Tutte le servitù che si potrebbero costituire non sono state trascritte in quanto nuove."

Con riferimento alle servitù relative al lotto 4 l'Arch. Butta specificò che non si sono costituite nuove servitù rispetto a quelle già presenti nella perizia del Geom. Gramegna.

Vincoli giuridici

Secondo il CTU Geom. Pietro Gramegna non risultano vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

**Il tutto come meglio descritto nella CTU del Geom. Pietro Gramegna e nelle relazioni tecniche dell'Arch. Marco Butta anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali cui si rimanda e pubblicato sul sito [www.tribunale.pavia.it](http://www.tribunale.pavia.it) unitamente alla delega di vendita.**

## LOTTO 5

Descrizione degli immobili

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **due fabbricati rurali con annessa area siti in Vigevano Strada dei Ronchi 80.**

Trattasi di due fabbricati rurali utilizzati per varie e diverse attività agricole nel corso degli anni.

Il primo fabbricato edificato nel 1939 è disposto su due piani fuori terra ed attualmente il piano terra di superficie lorda di 905,06 mq. è utilizzato come deposito granaglie ed essiccatoio per le granaglie, in particolare il riso. Il primo piano di superficie lorda pari a 905,06 mq. è un ex fienile ora in disuso.

Il secondo fabbricato ad oggi è utilizzato come deposito e ricovero mezzi di superficie lorda pari a 571,50 mq., è composto da un ampio locale chiuso su tre lati ed un porticato, in adiacenza troviamo una pesa perfettamente funzionante che all'occasione viene ancora impiegata e il suo relativo locale comandi. Il tutto si avvale di un'ampia area di compendio di cui fanno parte i terreni agricoli.

La tettonia per ricovero mezzi e il locale pesa hanno superficie lorda pari rispettivamente

a 324,90 mq. e a 9,22 mq..

Il tutto è identificato presso:

il Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano (PV):

-capannoni con area pertinenziale: foglio 84, mappale 296 sub. 1 (ex mappali 295 e 296 soppressi), Strada dei Ronchi 84, categoria D/7, piano T-1, rendita catastale € 6.709,20;

All'epoca della perizia di stima del Geom. Gramegna (24.6.2019) i beni erano censiti a Catasto Fabbricati foglio 84 particella 295 cat. F/6 "fabbricato in attesa di dichiarazione" (ex fabbricato rurale censito a Catasto Terreni del foglio 84 mappale 139) e porzione della particella 296 cat. F/6 "fabbricato in attesa di dichiarazione" (ex fabbricato rurale censito a Catasto Terreni del foglio 84 mappale 140).

il Catasto Terreni del Comune di Vigevano (PV):

-terreno: foglio 84, mappale 147 (ex mappale 87), qualità risaia stab, classe 3, superficie 15 mq., reddito dominicale euro 0,17, reddito agrario euro 0,08.

Le particelle 84 e 142 del foglio 84 di Catasto Terreni pignorate e indicate nella perizia di stima del Geom. Gramegna (24.6.2019) sono state soppresse e unite al foglio 84 n. 296 (Variazione in soppressione del 30.12.2022, pratica n. PV0102595, in atti dal 30.12.2022 – Tipo Mappale – presentato il 30.12.2022 (n. 102595.1/2022)).

Coerenze:

da nord in senso orario in un sol corpo, salvo errore come meglio in fatto: foglio 84 mappale 134, mappale 297, mappale 78 e mappale 150; foglio 84 mappale 145, foglio 84 mappale 158; foglio 84 mappale 145, mappale 87, mappale 146, mappale 11, mappale 83 e mappale 82; foglio 84 mappale 82, mappale 131 e mappale 144.

Stato di possesso dei beni

Il lotto 5 è in uso all'esecutato.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

Pratiche edilizie

La perizia del 24.6.2019 del CTU Geom. Pietro Gramegna evidenzia: "Dalla verifica effettuata presso l'archivio storico del Comune di Vigevano si evince che la costruzione entrambe i fabbricati risale all'anno 1939 a seguito della relativa autorizzazione n. 552 prot. 8947 del 23.05.1939, successivamente per il locale ad uso deposito e ricovero mezzi è stata presentata domanda in data 04.05.1960 prot. n. 11538 e relativa autorizzazione del 10.06.1960 n. 539/60, l'ufficio tecnico comunale e l'archivio storico asseriscono non vi siano altre pratiche edilizie per l'immobile de quo.

Per la vendita di questo lotto oltre all'attribuzione di categoria catastale e relativa rendita con pratica docfa, occorrerà frazionare l'attuale particella 296, come meglio indicato nella planimetria allegata di individuazione dei lotti".

Vedasi anche quanto esposto nel paragrafo del presente avviso di vendita "Altre informazioni per l'acquirente".

Conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità catastale

Il CTU Geom. Pietro Gramegna nella perizia del 24.6.2019 evidenzia che: "I fabbricati rurali non sono mai stati censiti a Catasto Fabbricati, quindi non esistono schede catastali presenti in banca dati.

Gli identificativi catastali, mappali 139 e 140 "fabbricato rurale", riportati nel verbale di pignoramento non sono più corrispondenti a quanto presente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate, conseguente al provvedimento d'ufficio di quest'ultima che ha passato l'immobile a Catasto Fabbricati con la categoria F/6 "fabbricato in attesa di dichiarazione" attribuendogli un nuovo numeri 295 e 296 di mappale.

I fabbricati rurali devono essere censiti secondo le norme di Legge (termine scaduto il 30 novembre 2012, ex art. 13 comma 14 ter del DL 201/2011).

Le particelle 142 e 147 del foglio 84 risultano ancora in capo alla precedente ditta catastale, occorre procedere con una voltura dell'atto di acquisto Notaio Roberto Borri del 26.11.1991 nn. 9045/1320."

Vedasi anche quanto esposto nel paragrafo del presente avviso di vendita "Altre informazioni per l'acquirente".

#### Impianti

Il CTU Geom. Pietro Gramegna segnalava nella perizia del 24.6.2019 che gli impianti sono sprovvisti di certificazioni energetiche.

L'Arch. Marco Butta, incaricato nell'ambito della procedura esecutiva, nella propria relazione impianti del 21.3.2023 fornisce con riferimento al lotto 5 le seguenti indicazioni:

-primo fabbricato

*"L'edificio è dotato di impianto elettrico, si precisa che l'immobile non è collegato alla linea elettrica pubblica ma al locale contatori **presente nel lotto 4.***

*In generale l'impianto di illuminazione è realizzata con canaline esterne e plafoniere con tubi al neon, risultano presenti anche dei piccoli quadri elettrici che forniscono corrente elettrica sia a 220 v che a 380 v. Gli impianti risultano vetusti ed in uno stato manutentivo non ottimale.*

*Nell'unità immobiliare è presente anche l'impianto del gas utilizzato dall'essiccatoio. Si precisa che l'edificio non è collegato alla linea del gas pubblica ma ad un bombolone fuori terra presente nell'lotto stesso".*

-secondo edificio

*"L'edificio è dotato di impianto elettrico, si precisa che l'immobile non è collegato alla linea elettrica pubblica ma al locale contatori **presente nel lotto 4.***

*In generale l'impianto di illuminazione è realizzata con canaline esterne e plafoniere con tubi al neon, risultano presenti anche dei piccoli quadri elettrici che forniscono corrente elettrica sia a 220 v che a 380 v. Gli impianti risultano vetusti ed in uno stato manutentivo non ottimale.*

*L'impianto idrico sanitario presente nei bagni risulta collegato al pozzo ardesiano presente nel lotto stesso. I bagni non sono collegati alla fognatura comunale in quanto non presente all'interno della cascina.*

*In aderenza al capannone è collocata una pesa ponte con piattaforma in ferro per automezzi utilizzata saltuariamente. La strumentazione ed il controllo della pesa sono all'interno di un locale accessorio costruito a ridosso del capannone stesso".*

#### Avvertenze ex art. 173-quater disp. att. c.p.c.:

L'aggiudicatario, potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40, co. 6, della L. n. 47/1985 nei termini prescritti da tali articoli.

#### Certificato di destinazione urbanistica

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile del Servizio Governo del Territorio e Tutela del Paesaggio della Città di Vigevano in data 13 agosto 2024 (n.

2024/65846 Prot. Gen.) certifica che "l'area censita al C.T., Fg. 84, Mapp. 147, così come delimitata nell'allegata planimetria, è soggetta alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

**P.G.T. VIGENTE**

**PIANO delle REGOLE.**

-Art. 45 - Aree non comprese nel perimetro di Interesse Comunale

**P.T.C. PARCO LOMBARDO DELLA VALLE DEL TICINO**

-Art. 8 - Zona C2 - Zone agricole e forestali a prevalente interesse paesaggistico

**VINCOLI**

-Vincolo paesaggistico imposto ai sensi del D.Leg. n. 42 del 22 gennaio 2004, art. 142 e successive modificazioni ed integrazioni (ex Leggi 1497/39 e 431/85)

**CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA**

-Fattibilità Geologica - CLASSE 1"

**Altre informazioni per l'acquirente**

*Divisione lotti 4 e 5 Catasto Terreni*

Nella relazione di frazionamento dell'8.2.2023 l'Arch. Marco Butta, incaricato nell'ambito della procedura esecutiva, specifica: "Al fine della corretta individuazione dei lotti 4 e 5, così come meglio indicato nella planimetria per individuazione dei lotti redatta dal Geom. Gramegna (...), si è reso necessario l'accorpamento dei terreni identificati al CT del comune di Vigevano al foglio 84 mappali 295 e foglio 84 mappali 296 ed il successivo frazionamento dei terreni al CT del comune di Vigevano al foglio 84 mappali 296 e foglio 84 mappali 297."

*Accatastamento fabbricati rurali*

Si precisa che i lotti 4 e 5 comprendevano le unità immobiliari censite al foglio 84 particelle 295 e 296 del Catasto Fabbricati, fabbricati rurali (ex mappali 139 e 140).

Nella relazione di frazionamento dell'8.2.2023 l'Arch. Marco Butta, incaricato nell'ambito della procedura esecutiva, dichiara: "Dall'analisi della perizia del Geom. Gramegna e dalla documentazione depositata presso il Catasto Fabbricati ufficio territoriale di Pavia e della perizia del Geom. Gramegna risulta che: "I fabbricati rurali non sono mai stati censiti a Catasto Fabbricati, quindi non esistono schede catastali presenti in banca dati. Gli identificativi catastali, mappali 139 e 140 "fabbricato rurale", riportati nel verbale di pignoramento non sono più corrispondenti a quanto presente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate, conseguente al provvedimento d'ufficio di quest'ultima che ha passato l'immobile a Catasto Fabbricati con la categoria F/6 "fabbricato in attesa di dichiarazione" attribuendogli un nuovo numeri 295 e 296 di mappale. I fabbricati rurali devono essere censiti secondo le norme di Legge (termine scaduto il 30 novembre 2012, ex art. 13 comma 14 ter del DL 201/2011)". Si è proceduto con il rilievo geometrico e con l'inserimento dei due edifici al catasto fabbricati."

Gli attuali identificativi catastali Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano sono: foglio 84 particella 297 per il lotto 4 e foglio 84 particella 296 sub. 1 per il lotto 5.

*Voltura*

Nella relazione di frazionamento dell'8.2.2023 l'Arch. Marco Butta, incaricato nell'ambito della procedura esecutiva, precisa che dall'analisi della perizia del Geom. Gramegna e dalla documentazione depositata presso il Catasto Terreni dell'ufficio territoriale di Pavia i terreni identificati al C.T. Comune di Vigevano foglio 84 particella 142 e foglio 84 particella 147 risultavano ancora in capo alla precedente ditta catastale. Previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione del 2.12.2022 l'Arch. Butta ha eseguito la volturazione dei terreni secondo quanto riportato nell'atto di compravendita redatto dal Notaio Roberto Borri del 26.11.1991 rep. 9045 e trascritto il 13.12.1991 presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia ufficio di Vigevano ai nn. 9263/6697.

### *Servitù da frazionamento*

L'Arch. Butta in data 26.1.2024 precisava con mail al delegato alla vendita che "oltre alle servitù identificate in perizia, il frazionamento potrebbe generare nuove servitù sulle particelle costituite e comprese nei lotti 1/2/3. Tutte le servitù che si potrebbero costituire non sono state trascritte in quanto nuove."

Con riferimento alle servitù relative al lotto 5 l'Arch. Butta specificò che non si sono costituite nuove servitù rispetto a quelle già presenti nella perizia del Geom. Gramegna.

### Vincoli giuridici

Secondo il CTU Geom. Pietro Gramegna non risultano vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

**Il tutto come meglio descritto nella CTU del Geom. Pietro Gramegna e nelle relazioni tecniche dell'Arch. Marco Butta anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali cui si rimanda e pubblicato sul sito [www.tribunale.pavia.it](http://www.tribunale.pavia.it) unitamente alla delega di vendita.**

\* \* \* \* \*

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
- che è stata delegata alla gestione della vendita telematica Astalegale.net spa

### **AVVISA**

che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la **vendita** del compendio immobiliare sopra descritto e fissa la vendita per il giorno **16 gennaio 2025 alle ore 9.00 per il lotto 1, alle ore 10.00 per il lotto 2, alle ore 11.00 per il lotto 3, alle ore 12.00 per il lotto 4 e alle ore 13.00 per il lotto 5** presso la sala aste dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia e Lodi in Pavia, via Saragat n. 19, al prezzo di:

-LOTTO 1: euro 52.500,00 (euro cinquantaduemilacinquecento e centesimi zero). Saranno comunque ritenute valide al fine di partecipare alla gara offerte non inferiori a euro 39.375,00 (euro trentanovemilatrecentosettantacinque e centesimi zero) (come da condizioni sotto riportate).

-LOTTO 2: euro 66.375,00 (euro sessantaseimilatrecentosettantacinque e centesimi zero). Saranno comunque ritenute valide al fine di partecipare alla gara offerte non inferiori a euro 49.781,25 (euro quarantanovemilasettecentoottantuno e centesimi venticinque) (come da condizioni sotto riportate).

-LOTTO 3: euro 57.750,00 (euro cinquantasettemilasettecentocinquanta e centesimi zero). Saranno comunque ritenute valide al fine di partecipare alla gara offerte non inferiori a euro 43.312,50 (euro quarantatremilatrecentododici e centesimi cinquanta) (come da condizioni sotto riportate).

-LOTTO 4: euro 53.625,00 (euro cinquantatremilaseicentoventicinque e centesimi zero). Saranno comunque ritenute valide al fine di partecipare alla gara offerte non inferiori a euro 40.218,75 (euro quarantamila duecentodiciotto e centesimi settantacinque) (come da condizioni sotto riportate).

-LOTTO 5: euro 191.459,25 (euro centonovantunomilaquattrocentocinquantanove e centesimi venticinque). Saranno comunque ritenute valide al fine di partecipare alla gara offerte non inferiori a euro 143.594,44 (euro centoquarantatremilacinquecentonovantaquattro e centesimi quarantaquattro) (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 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 15 gennaio 2025 esclusivamente previo appuntamento e con congruo preavviso.**
- **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), l'indicazione del codice fiscale, l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge); se l'offerente è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società, dovrà essere prodotto certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente ai documenti del legale rappresentante. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.
  2. i dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta;
  3. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione.
  4. il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 120 giorni mai prorogabile.
- All'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale**, intestato a **"PROC. ESEC. IMM. N. 755/2018 R.G.E. TRIBUNALE DI**

**PAVIA"**, di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; escluso ogni pagamento in forma telematica

- SI AVVISA CHE AI SENSI DELL'ART. 177 DISP. ATT. C.P.C. L'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE DEVE ESSERE CONDANNATO AL PAGAMENTO DELLA DIFFERENZA TRA IL PREZZO DA LUI OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE E' 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 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 **16 gennaio 2025**, presso la sala aste dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia e Lodi in Pavia, via Saragat n. 19, il Professionista Delegato 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 ad Euro 39.375,00 (euro trentanovemilatrecentosettantacinque e centesimi zero) per il lotto 1, Euro 49.781,25 (euro quarantanovemilasettecentoottantuno e centesimi venticinque) per il lotto 2, Euro 43.312,50 (euro quarantatremilatrecentododici e centesimi cinquanta) per il lotto 3, Euro 40.218,75 (euro quarantamiladuecentodiciotto e centesimi settantacinque) per il lotto 4, Euro 143.594,44 (euro centoquarantatremilacinquecentonovantaquattro e centesimi quarantaquattro) per il lotto 5, presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto. 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, od inferiori ad Euro 39.375,00 (euro trentanovemilatrecentosettantacinque e centesimi zero) per il lotto 1, Euro 49.781,25 (euro quarantanovemilasettecentoottantuno e centesimi venticinque) per il lotto 2, Euro 43.312,50 (euro quarantatremilatrecentododici e centesimi cinquanta) per il lotto 3, Euro 40.218,75 (euro quarantamiladuecentodiciotto e centesimi settantacinque) per il lotto 4, Euro 143.594,44 (euro centoquarantatremilacinquecentonovantaquattro e centesimi quarantaquattro) per il lotto 5, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA

se l'unica offerta è pari o superiore a Euro 52.500,00 (euro cinquantaduemilacinquecento e centesimi zero) per il lotto 1, Euro 66.375,00 (euro sessantaseimilatrecentosettantacinque e centesimi zero) per il lotto 2, Euro 57.750,00 (euro cinquan-

tasettemilasettecentocinquanta e centesimi zero) per il lotto 3, Euro 53.625,00 (euro cinquantatremilaseicentoventicinque e centesimi zero) per il lotto 4, Euro 191.459,25 (euro centonovantunomilaquattrocentocinquantanove e centesimi venticinque) per il lotto 5 la stessa è senz'altro accolta;

se il prezzo offerto è compreso tra Euro 52.500,00 (euro cinquantaduemilacinquecento e centesimi zero) e Euro 39.375,00 (euro trentanovemilatrecentosettantacinque e centesimi zero) (prezzo base diminuito di  $\frac{1}{4}$ ) per il lotto 1, Euro 66.375,00 (euro sessantaseimilatrecentosettantacinque e centesimi zero) e Euro 49.781,25 (euro quarantanovemilasettecentoottantuno e centesimi venticinque) per il lotto 2, Euro 57.750,00 (euro cinquantasettemilasettecentocinquanta e centesimi zero) e Euro 43.312,50 (euro quarantatremilatrecentododici e centesimi cinquanta) per il lotto 3, Euro 53.625,00 (euro cinquantatremilaseicentoventicinque e centesimi zero) e Euro 40.218,75 (euro quarantamiladuecentodiciotto e centesimi settantacinque) per il lotto 4, Euro 191.459,25 (euro centonovantunomilaquattrocentocinquantanove e centesimi venticinque) e Euro 143.594,44 (euro centoquarantatremilacinquecentonovantaquattro e centesimi quarantaquattro) per il lotto 5, 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 ed aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta.

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore ad Euro 39.375,00 (euro trentanovemilatrecentosettantacinque e centesimi zero) per il lotto 1, Euro 49.781,25 (euro quarantanovemilasettecentoottantuno e centesimi venticinque) per il lotto 2, Euro 43.312,50 (euro quarantatremilatrecentododici e centesimi cinquanta) per il lotto 3, Euro 40.218,75 (euro quarantamiladuecentodiciotto e centesimi settantacinque) per il lotto 4, Euro 143.594,44 (euro centoquarantatremilacinquecentonovantaquattro e centesimi quarantaquattro) per il lotto 5, non si farà luogo alla vendita 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.

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

L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni**, 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 suindicato; 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/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 a € 100.000,00
  - € 968,00 per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00
  - € 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000,00
 il tutto oltre IVA (22%) e cpa (4%)
- 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 fa presente che:
  - a) Se l'immobile è occupato da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario **CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**
  - b) Se l'immobile è occupato dal debitore - insieme o meno al suo nucleo familiare - l'immobile sarà trasferito **OCCUPATO.**
 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 l'immobile sia liberato a cura del Custode entro il termine mas-

simo 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 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://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il Custode giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie Ifir Piemonte I.V.G. srl, Strada dei Rebuffi 43, Vigevano (tel. 0381.691137).

### **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 all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo 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; 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.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono: IBAN IT02 F056 9611 3000 0000 6809 X50 con la seguente causale: PROC. ESEC. IMM. N. 755/2018 R.G.E. TRIBUNALE DI PAVIA con indicato un "nome di fantasia".

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

#### ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call-center al numero 02 800 300 21 dalle ore 8.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.30 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 svolgerà 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 un (diciassì 1) 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 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 off line.

- La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.
- Il giorno **16 gennaio 2025**, presso la sala aste dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia e Lodi in Pavia, via Saragat n. 19, il Professionista Delegato 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 ad Euro 39.375,00 (euro trentanovemilatrecentosettantacinque e centesimi zero) per il lotto 1, Euro 49.781,25 (euro quarantanovemilasettecentoottantuno e centesimi venticinque) per il lotto 2, Euro 43.312,50 (euro quarantatremilatrecentododici e centesimi cinquanta) per il lotto 3, Euro 40.218,75 (euro quarantamiladuecentodiciotto e centesimi settantacinque) per il lotto 4, Euro 143.594,44 (euro centoquarantatremilacinquecentonovantaquattro e centesimi quarantaquattro) per il lotto 5, presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto.
- OFFERTE INEFFICACI: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori ad Euro 39.375,00 (euro trentanovemilatrecentosettantacinque e centesimi zero) per il lotto 1, Euro 49.781,25 (euro quarantanovemilasettecentoottantuno e centesimi venticinque) per il lotto 2, Euro 43.312,50

(euro quarantatremilatrecentododici e centesimi cinquanta) per il lotto 3, Euro 40.218,75 (euro quarantamiladuecentodiciotto e centesimi settantacinque) per il lotto 4, Euro 143.594,44 (euro centoquarantatremilacinquecentonovantaquattro e centesimi quarantaquattro) per il lotto 5, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA

se l'unica offerta è pari o superiore a Euro 52.500,00 (euro cinquantaduemilacinquecento e centesimi zero) per il lotto 1, Euro 66.375,00 (euro sessantaseimilatrecentosettantacinque e centesimi zero) per il lotto 2, Euro 57.750,00 (euro cinquantasettemilasettecentocinquanta e centesimi zero) per il lotto 3, Euro 53.625,00 (euro cinquantatremilaseicentoventicinque e centesimi zero) per il lotto 4, Euro 191.459,25 (euro centonovantunomilaquattrocentocinquantanove e centesimi venticinque) per il lotto 5 la stessa è senz'altro accolta;

se il prezzo offerto è compreso tra Euro 52.500,00 (euro cinquantaduemilacinquecento e centesimi zero) e Euro 39.375,00 (euro trentanovemilatrecentosettantacinque e centesimi zero) (prezzo base diminuito di  $\frac{1}{4}$ ) per il lotto 1, Euro 66.375,00 (euro sessantaseimilatrecentosettantacinque e centesimi zero) e Euro 49.781,25 (euro quarantanovemilasettecentoottantuno e centesimi venticinque) per il lotto 2, Euro 57.750,00 (euro cinquantasettemilasettecentocinquanta e centesimi zero) e Euro 43.312,50 (euro quarantatremilatrecentododici e centesimi cinquanta) per il lotto 3, Euro 53.625,00 (euro cinquantatremilaseicentoventicinque e centesimi zero) e Euro 40.218,75 (euro quarantamiladuecentodiciotto e centesimi settantacinque) per il lotto 4, Euro 191.459,25 (euro centonovantunomilaquattrocentocinquantanove e centesimi venticinque) e Euro 143.594,44 (euro centoquarantatremilacinquecentonovantaquattro e centesimi quarantaquattro) per il lotto 5, 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 ed aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta.

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore ad Euro 39.375,00 (euro trentanovemilatrecentosettantacinque e centesimi zero) per il lotto 1, Euro 49.781,25 (euro quarantanovemilasettecentoottantuno e centesimi venticinque) per il lotto 2, Euro 43.312,50 (euro quarantatremilatrecentododici e centesimi cinquanta) per il lotto 3, Euro 40.218,75 (euro quarantamiladuecentodiciotto e centesimi settantacinque) per il lotto 4, Euro 143.594,44 (euro centoquarantatremilacinquecentonovantaquattro e centesimi quarantaquattro) per il lotto 5, non si farà luogo alla vendita 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.

## 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 suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma.

## 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 a € 100.000,00
  - € 968,00 per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00
  - € 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000,00il tutto oltre IVA (22%) e cpa (4%).
- 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 fa presente che:
  - a) Se l'immobile è occupato da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario **CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**
  - b) Se l'immobile è occupato dal debitore - insieme o meno al suo nucleo familiare - l'immobile sarà trasferito OCCUPATO.  
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 l'immobile sia liberato 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 F23 che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto ed all'atto di trasferimento.
- Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

## AVVISA

### 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://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il Custode giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie Ifir Piemonte I.V.G. srl, Strada dei Rebuffi 43, Vigevano (tel. 0381.691137).

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

Pavia, 4 settembre 2024

Il Professionista Delegato  
Dott.ssa Cristina Loardi

