



**TRIBUNALE DI PAVIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

**AVVISO DI VENDITA**

Nella procedura esecutiva immobiliare

**R.G.E. N. 104/2023**

il Giudice dell'Esecuzione, in data 23/01/2024, su richiesta del creditore

**HA DELEGATO**

le operazioni di vendita al professionista Avv. Paolo Bisio con studio in Pavia, Piazza del Carmine n. 1

**DISPONENDO**

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

\* \* \* \* \*

**LOTTO UNO**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI LOTTO UNO**

In Pinarolo Po, Via Castellazzo Depretis n. 4, piena proprietà di unità immobiliare composta da due appartamenti siti nel complesso condominiale "Borgo dei Malaspina".

Posti al piano primo, cui si accede dal piano terra con unica rampa di scale, ciascun appartamento si compone di ingresso, cucina-pranzo, bagno e camera (sup. complessiva appartamenti 82 m<sup>2</sup>).

Completano l'unità immobiliare due box auto in corpo di fabbrica separato (sup. complessiva box 32 m<sup>2</sup>).

All'unità immobiliare competono le relative quote delle parti comuni.

\* \* \*

**2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE - COERENZE LOTTO UNO**

**Identificazione catastale**

Attualmente i beni oggetto di pignoramento sono censiti a Catasto Fabbricati del Comune di Pinarolo Po (PV) come segue:

- Abitazione: Foglio 8 - mappale 559 - sub. 5 - VIA CASTELLAZZO DEPRETIS n. SNC, Piano 1 - cat. A/3 - CL. 2 - 2,5 vani - R.C. 94,25
- Abitazione: Foglio 8 - mappale 559 - sub. 6 - VIA CASTELLAZZO DEPRETIS n. SNC, Piano 1 - cat. A/3 - CL. 2 - 2,5 vani - R.C. 94,25
- Box auto: Foglio 8 - mappale 578 - sub. 2 - VIA CASTELLAZZO DEPRETIS n. SNC Piano T - cat. C/6 - CL. 2 - 14 mq - R.C. 28,20
- Box auto: Foglio 8 - mappale 578 - sub. 5 - VIA CASTELLAZZO DEPRETIS n. SNC Piano T - cat. C/6 - CL. 2 - 14 mq - R.C. 28,20

\*

**Coerenze**

Abitazione 559/5: vano scala comune 559/2, altra abitazione al 559/6, prospetti su corte per più lati.

Abitazione 559/6: vano scala comune 559/2, altra abitazione al 559/5, prospetti su corte per più lati.

Box auto 578/2: corte comune 571, altre unità 578/1, a.p., 578/3.

Box auto 578/5: corte comune 571, altre unità 578/4, a.p., 578/6.

\* \* \*

### **3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE LOTTO UNO**

L'unità immobiliare viene così descritta dal Perito Geom. Cannilla nell'elaborato del 22/11/2023:

*«Quota di 1/1 di Appartamenti siti nel complesso condominiale "Borgo dei Malaspina" nel comune di Pinarolo PV via Castellazzo Depretis civ.4.*

*Con accesso pedonale e carrabile dalla via pubblica indi per parte del mappale 8/518 indi alle parti comuni del mapp. 571 corte comune. Posto nella palazzina mappale 8/559 con accesso dalle parti comuni 559/2, al piano primo senza ascensore. Catastalmente e urbanisticamente due unità abitative (SI VEDANO CON ATTENZIONE NOTE SULLA CONFORMITÀ EDILIZIA URBANISTICA).*

*Si accede dal piano terreno con unica rampa di scala che serve i due subalterni. Composti entrambi da ingresso, cucina-pranzo, bagno e camera. Due Box auto in corpo di fabbrica al piano terreno individuato al mappale 578/2 e 5 con accesso dalla corte comune 571. Competono alle unità quota delle parti comuni dello stabile a cui appartengono».*

*«Abitazione al P1° sottotetto. La destinazione d'uso assentibile e relative opere deve essere accertata con progetto da discutersi con l'amministrazione comunale.*

*Unità al rustico, mancano le finiture quali pavimenti e rivestimenti, l'impiantistica da completare, le porte interne.*

*Presenti i serramenti ma mancano alcune persiane e risultano in mediocre stato di manutenzione. Vano scala al rustico privo di rivestimento dei gradini, finitura di soffitto e impiantistica. Non è stato possibile visionare l'interno dei box».*

\* \* \*

### **4. ACCERTAMENTO CONFORMITÀ CATASTALE E URBANISTICO EDILIZIA LOTTO UNO**

Così riferisce in merito il CTU Geom. Massimiliano Camilla:

*«3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: in riferimento alle pratiche edilizie elencate al punto 7 della presente relazione si evidenzia quanto segue:*

*lo scrivente ha rilevato una larghezza della scala di accesso e del pianerottolo P1° da circa 86 cm a 82 con passaggio minimo di 75 cm. Vista la normativa si ritiene che detta larghezza non sia idonea sia da regolamento edilizio che locale di igiene ovvero Regolamento edilizio comunale: "La larghezza delle rampe e dei pianerottoli delle scale deve essere almeno la seguente: - scale a servizio di più alloggi: 1,20 m riducibile a 1,00 m dove esista o sia previsto l'ascensore; - scale a servizio di un alloggio: 0,80 m; - scale per cantine e sottotetti: 0,80 m."*

*Si dà atto che nei progetti la larghezza della scala non è indicata nelle tavole grafiche finali che prevedono la realizzazione di due abitazioni al P1°. Tuttavia nello stato di progetto precedente - ovvero con una sola abitazione al P1° - la scala è indicata con larghezza cm. 80.*

*Lo scrivente ritiene necessario porre in vendita tutto il P1° in unico lotto affinché possano essere realizzate le opere necessarie per adeguare i luoghi alla normativa e se necessario realizzare unica unità la cui destinazione d'uso ammissibile deve essere accertata e definita.*

*Si rileva ancora che l'altezza minima è di circa cm 180 e il regolamento edilizio prevede H media 270 e H min 200 (1. L'altezza netta interna dei locali (misurata da pavimento a soffitto) è regolata come segue: a) locali di abitazione (camere da letto, cucine e sale da pranzo): altezza media interna non inferiore a 2,70 m; altezza minima interna non inferiore a 2,00 m; b) locali accessori o integrativi (studio, sala da gioco, sala di lettura e assimilabili, mansarde, verande, tavernette, ecc.) nonché locali e spazi di servizio (bagni, posto di cottura, lavanderia, spogliatoi, guardaroba, ecc.); altezza netta media non inferiore a 2,40 m; altezza minima non inferiore a 1,80 m; c) corridoi,*

spazi riservati alla circolazione verticale e orizzontale, ripostigli: altezza netta media interna non inferiore a m 2,00; altezza minima interna non inferiore a m 1,80;) si rendono necessarie opere di adeguamento che potrebbero ridurre la superficie utile dei locali.

Si dà atto inoltre che il vano scala è al rustico e devono essere completate le finiture e l'impiantistica; inoltre non è presente in fascicolo la richiesta di agibilità.

A fronte di quanto sopra relazionato non è certa la fruibilità delle superfici come due abitazioni o come abitazione in generale. Sarà necessaria una verifica edilizia urbanistica puntuale previa un progetto da discutersi con l'amministrazione comunale e conseguenti opere di adeguamento il tutto a carico dell'aggiudicatario onde definire la destinazione d'uso ammissibile dei vani e le opere da realizzare. Inoltre ogni onere di adeguamento delle strutture e impiantistico e normativo per l'ottenimento dell'agibilità resta a completo carico dell'aggiudicatario. Stante l'impossibilità di accedere ai box non è stato possibile riscontrare l'interno, tuttavia si evidenziano lievi difformità prospettiche il cui costo di sanatoria è decurtato dall'importo di stima. Si dà atto che mancano, elenco di massima non esaustivo, i pavimenti e rivestimenti, la caldaia e deve essere completato l'impianto elettrico.

3.4.2 Accertamento di conformità Catastale: si veda punto precedente».

\* \* \*

## **5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI LOTTO UNO**

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:

Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

Servitù:

- COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO trascritto a Voghera in data 21/12/2004 ai n.ri 11157/7414 con atto del 14/12/2004 n.ri 30743/8628 di rep. Notaio Marco Marchetti a favore EUNOMIA S.R.L. sede in MARIANO COMENSE (CO) 02606420137

Sezione D

VIENE COSTITUITA A FAVORE DELLE PARTICELLE 512 E 513 A CARICO DELLE PARTICELLE 517 E 518 DEL FOGLIO 8 DI PROPRIETA' DI MARIONI MARIO, LUCIA LEONINA E FIORENZA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO PER CONSENTIRE L'ACCESSO DALLA PROVINCIALE BRESSANA-BRONI AL FONDO DOMINANTE.

\* \* \*

- COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO trascritto a Voghera in data 21/12/2004 ai n.ri 11156/7413 con atto del 14/12/2004 n.ri 30743/8628 di rep. Notaio Marco Marchetti

Sezione D

VIENE COSTITUITA A RECIPROCO FAVORE E CARICO - DEGLI IMMOBILI OGGETTO DEL PRESENTE ATTO (PARTICELLE 512 E 513 DI F. 8) - DELLA CONFINANTE PROPRIETA' MARIONI MARIO, LUCIA LEONINA E FIORENZA ALLA PARTICELLA 514 (EX 11/C) DI F. 8 SERVITU' DI COSTRUZIONE A DISTANZA INFERIORE ALLA LEGALE ED ANCHE SUL CONFINE TRA LE DUE PROPRIETA'.

\* \* \*

- VERBALE DI CONCILIAZIONE COSTITUTIVO DI DIRITTI REALI trascritto a Voghera il 22/03/2012 ai n.ri 1894/1485 con atto del 24/03/2011 n.ri 1750 di rep. TRIBUNALE DI VOGHERA

Servitù di passaggio tubazione fognaria.

\* \* \*

## **6. PRATICHE EDILIZIE LOTTO UNO**

Il fabbricato è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti:

- PE 24/2004 del 05/05/2005
- PE 8/2006 24/02/2007 domanda 07/12/2006 prot. 5547

Il perito non rileva in fascicolo agibilità e/o richiesta di agibilità. Ogni onere e costo relativo nonché adeguamento resta a carico dell'aggiudicatario.

Il CTU ha altresì precisato che: «Con mail del 08/09/2023 lo scrivente ha richiesto all'amministrazione comunale informazioni in merito alle unità. Alla data attuale nessun riscontro».

\* \* \*

Si ricorda che l'acquirente è tenuto in solido con il cedente per il pagamento delle spese condominiali relative all'anno in corso ed all'anno precedente ex art. 63 disp. att. c.c.

\* \* \* \* \*

## LOTTO DUE

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI LOTTO DUE

In Pinarolo Po, Via Castellazzo Depretis n. 4, piena proprietà di appartamento e box auto in corpo di fabbrica separato siti nel complesso condominiale "Borgo dei Malaspina".

L'appartamento si compone di ingresso nel vano soggiorno, cucina, disimpegno, camera e bagno, cortile (sup. appartamento 63 m<sup>2</sup>, sup. box 16 m<sup>2</sup>). All'unità immobiliare competono le relative quote delle parti comuni.

\* \* \*

### 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE - COERENZE LOTTO DUE

#### Identificazione catastale

Attualmente i beni oggetto di pignoramento sono censiti a Catasto Fabbricati del Comune di Pinarolo Po (PV) come segue:

- Foglio 8, mappale 581, sub. 2, VIA CASTELLAZZO DEPRETIS n. SNC, Piano T, cat. A/3, CL. 2, 3,5 vani, R.C. 131,95
- Foglio 8, mappale 578, sub. 7, VIA CASTELLAZZO DEPRETIS n. SNC, Piano T, cat. C/6, CL. 2, 14 mq, R.C. 28,20

\*

#### Coerenze

Abitazione 581/2: corte comune 571, 581/1, 581/3, 580/2, a.p., 582/2.

Box auto: corte comune 571, altre unità 578/6, a.p., 578/8.

\* \* \*

### 3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO LOTTO DUE

L'unità immobiliare viene così descritta dal Perito Geom. Cannilla nell'elaborato del 3/11/2023:

«Quota di 1/1 di Appartamento sito nel complesso condominiale "Borgo dei Malaspina" nel comune di Pinarolo PV via Castellazzo Depretis civ.4. Con accesso pedonale e carrabile dalla via pubblica indi per parte del mappale 8/518 indi alle parti comuni del mapp. 571 corte comune. Accesso dalle parti comuni 581/1, al piano terra. Composto da ingresso nel vano soggiorno, cucina, disimpegno, camera e bagno, cortile. Box auto in corpo di fabbrica al piano terreno individuato al mappale 578/7 con accesso dalla corte comune 571. Competono alle unità quota delle parti comuni dello stabile a cui appartengono»

«Appartamento completo di finiture. Mancano alcune persiane esterne. Stante lo stato di abbandono il livello di manutenzione risulta basso, devono essere verificati tutti gli impianti».

\* \* \*

### 4. ACCERTAMENTO CONFORMITÀ CATASTALE E URBANISTICA EDILIZIA LOTTO DUE

Così riferisce in merito il CTU Geom. Massimiliano Cannilla:

«3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: in riferimento alle pratiche edilizie elencate al punto 7 della presente relazione si evidenzia quanto segue:

Conforme ai titoli presentati, si dà atto che la porzione del servizio igienico sotto rampa ha altezza utile inferiore a cm 240. Lievi difformità prospettiche del corpo box.

3.4.2 Accertamento di conformità Catastale: si veda punto precedente»

\* \* \*

## **5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI LOTTO DUE**

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:

Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

Servitù:

- COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO trascritto a Voghera in data 21/12/2004 ai n.ri 11157/7414 con atto del 14/12/2004 n.ri 30743/8628 di rep. Notaio Marco Marchetti a favore EUNOMIA S.R.L. sede in MARIANO COMENSE (CO) 02606420137

Sezione D

VIENE COSTITUITA A FAVORE DELLE PARTICELLE 512 E 513 A CARICO DELLE PARTICELLE 517 E 518 DEL FOGLIO 8 DI PROPRIETA' DI MARIONI MARIO, LUCIA LEONINA E FIORENZA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO PER CONSENTIRE L'ACCESSO DALLA PROVINCIALE BRESSANA-BRONI AL FONDO DOMINANTE.

\* \* \*

- COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO trascritto a Voghera in data 21/12/2004 ai n.ri 11156/7413 con atto del 14/12/2004 n.ri 30743/8628 di rep. Notaio Marco Marchetti

Sezione D

VIENE COSTITUITA A RECIPROCO FAVORE E CARICO - DEGLI IMMOBILI OGGETTO DEL PRESENTE ATTO (PARTICELLE 512 E 513 DI F. 8) - DELLA CONFINANTE PROPRIETA' MARIONI MARIO, LUCIA LEONINA E FIORENZA ALLA PARTICELLA 514 (EX 11/C) DI F. 8 SERVITU' DI COSTRUZIONE A DISTANZA INFERIORE ALLA LEGALE ED ANCHE SUL CONFINE TRA LE DUE PROPRIETA'.

\*\*\*

- VERBALE DI CONCILIAZIONE COSTITUTIVO DI DIRITTI REALI trascritto a Voghera il 22/03/2012 ai n.ri 1894/1485 con atto del 24/03/2011 n.ri 1750 di rep. TRIBUNALE DI VOGHERA

Servitù di passaggio tubazione fognaria.

\* \* \*

## **6. PRATICHE EDILIZIE LOTTO DUE**

*Pratiche edilizie e amministrative:*

Il fabbricato è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti:

- PE 8/2006 24/02/2007 domanda 07/12/2006 prot. 5547 e successiva variante DIA 31/10/2007 prot. N. 4122
- Richiesta di agibilità del 06/11/2007 prot. N. 4195

Il CTU ha altresì precisato che: «Con mail del 08/09/2023 lo scrivente ha richiesto all'amministrazione comunale informazioni in merito alle unità. Alla data attuale nessun riscontro».

\* \* \*

Si ricorda che l'acquirente è tenuto in solido con il cedente per il pagamento delle spese condominiali relative all'anno in corso ed all'anno precedente ex art. 63 disp. att. c.c.

\* \* \* \* \*

## LOTTO TRE

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI LOTTO TRE

In Pinarolo Po, Via Castellazzo Depretis n. 4, piena proprietà di box auto sito nel complesso condominiale "Borgo dei Malaspina" di 16 m<sup>2</sup>

All'unità immobiliare competono le relative quote delle parti comuni.

\* \* \*

### 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE - COERENZE LOTTO TRE

#### Identificazione catastale

Attualmente i beni oggetto di pignoramento sono censiti a Catasto Fabbricati del Comune di Pinerolo Po (PV) come segue:

- Foglio 8 - mappale 578 - sub. 8 - VIA CASTELLAZZO DEPRETIS n. SNC Piano T - C6 - CL. 2 - 14 mq - R.C. 28,20

\*

#### Coerenze

BOX: corte comune 571, altre unità 578/7, a.p., 578/9.

\* \* \*

### 3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO LOTTO TRE

L'unità immobiliare viene così descritta dal Perito Geom. Cannilla nell'elaborato del 3/11/2023:

«Quota di 1/1 di Box sito nel complesso condominiale "Borgo dei Malaspina" nel comune di Pinarolo PV via Castellazzo Depretis civ.4. Con accesso pedonale e carrabile dalla via pubblica indi per parte del mappale 8/518 indi alle parti comuni del mapp. 571 corte comune. In corpo di fabbrica al piano terreno individuato al mappale 578/8 con accesso dalla corte comune 571. Competono alle unità quota delle parti comuni dello stabile a cui appartengono».

«Box in corpo di fabbrica denominato I. Al piano terreno con pavimento in cemento, basculante in lamiera verniciata. Non è stato possibile accedere al box».

\* \* \*

### 4. ACCERTAMENTO CONFORMITÀ CATASTALE E URBANISTICA EDILIZIA LOTTO TRE

Così riferisce in merito il CTU Geom. Massimiliano Cannilla:

«3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: in riferimento alle pratiche edilizie elencate al punto 7 della presente relazione si evidenzia quanto segue:

Lievi difformità prospettiche del corpo box.

3.4.2 Accertamento di conformità Catastale: si veda punto precedente.»

\* \* \*

### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI LOTTO TRE

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:

Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

Servitù:

- COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO trascritto a Voghera in data 21/12/2004 ai n.ri 11157/7414 con atto del 14/12/2004 n.ri 30743/8628 di rep. Notaio Marco Marchetti a favore EUNOMIA S.R.L. sede in MARIANO COMENSE (CO) 02606420137

Sezione D

VIENE COSTITUITA A FAVORE DELLE PARTICELLE 512 E 513 A CARICO DELLE PARTICELLE 517 E 518 DEL FOGLIO 8 DI PROPRIETÀ DI MARIONI MARIO, LUCIA LEONINA E FIORENZA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO PER

CONSENTIRE L'ACCESSO DALLA PROVINCIALE BRESSANA-BRONI AL FONDO DOMINANTE.

\* \* \*

- COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO trascritto a Voghera in data 21/12/2004 ai n.ri 11156/7413 con atto del 14/12/2004 n.ri 30743/8628 di rep. Notaio Marco Marchetti

Sezione D

VIENE COSTITUITA A RECIPROCO FAVORE E CARICO - DEGLI IMMOBILI OGGETTO DEL PRESENTE ATTO (PARTICELLE 512 E 513 DI F. 8) - DELLA CONFINANTE PROPRIETA' MARIONI MARIO, LUCIA LEONINA E FIORENZA ALLA PARTICELLA 514 (EX 11/C) DI F. 8 SERVITU' DI COSTRUZIONE A DISTANZA INFERIORE ALLA LEGALE ED ANCHE SUL CONFINE TRA LE DUE PROPRIETA'.

\* \* \*

- VERBALE DI CONCILIAZIONE COSTITUTIVO DI DIRITTI REALI trascritto a Voghera il 22/03/2012 ai n.ri 1894/1485 con atto del 24/03/2011 n.ri 1750 di rep. TRIBUNALE DI VOGHERA

Servitù di passaggio tubazione fognaria.

\* \* \*

## **6. PRATICHE EDILIZIE LOTTO TRE**

*Pratiche edilizie e amministrative:*

Il fabbricato è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti:

- PE 8/2006 24/02/2007 domanda 07/12/2006 prot. 5547 e successiva variante DIA 31/10/2007 prot. N. 4122
- Richiesta di agibilità del 06/11/2007 prot. N. 4195

Il CTU ha altresì precisato che: «Con mail del 08/09/2023 lo scrivente ha richiesto all'amministrazione comunale informazioni in merito alle unità. Alla data attuale nessun riscontro».

\* \* \*

Si ricorda che l'acquirente è tenuto in solido con il cedente per il pagamento delle spese condominiali relative all'anno in corso ed all'anno precedente ex art. 63 disp. att. c.c.

\* \* \* \* \*

## **LOTTO QUATTRO**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI LOTTO QUATTRO**

In Pinarolo Po, Via Castellazzo Depretis n. 4, piena proprietà di posto auto scoperto di 13 m<sup>2</sup> sito nel complesso condominiale "Borgo dei Malaspina".

All'unità immobiliare competono le relative quote delle parti comuni.

\* \* \*

### **2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE - COERENZE LOTTO QUATTRO**

**Identificazione catastale**

Attualmente il bene oggetto di pignoramento è censito a Catasto Fabbricati del Comune di Pinerolo Po (PV) come segue:

- Foglio 8 - mappale 533 - sub. 1 - VIA CASTELLAZZO DEPRETIS n. SNC Piano T - cat. C/6 - CL. 1 - 13 mq - R.C. 22,16.

\*

**Coerenze**

Corte comune 571, altre unità 533/2, 529/1, a.p..

\* \* \*

### **3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO LOTTO QUATTRO**

L'unità immobiliare viene così descritta dal Perito Geom. Cannilla nell'elaborato del 3/11/2023:

«Quota di 1/1 di Posto auto scoperto sito nel complesso condominiale "Borgo dei Malaspina" nel comune di Pinarolo PV via Castellazzo Depretis civ.4. Con accesso pedonale e carrabile dalla via pubblica indi per parte del mappale 8/518 indi alle parti comuni del mapp. 571 corte comune. Competono alle unità quota delle parti comuni dello stabile a cui appartengono».

\* \* \*

#### **4. ACCERTAMENTO CONFORMITA CATASTALE E URBANISTICA EDILIZIA LOTTO QUATTRO**

Così riferisce in merito il CTU Geom. Massimiliano Cannilla:

«3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: in riferimento alle pratiche edilizie elencate al punto 7 della presente relazione si evidenzia quanto segue: nulla.

3.4.2 Accertamento di conformità Catastale: si veda punto precedente.»

\* \* \*

#### **5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI LOTTO QUATTRO**

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:

Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

Servitù:

- COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO trascritto a Voghera in data 21/12/2004 ai n.ri 11157/7414 con atto del 14/12/2004 n.ri 30743/8628 di rep. Notaio Marco Marchetti a favore EUNOMIA S.R.L. sede in MARIANO COMENSE (CO) 02606420137  
Sezione D

VIENE COSTITUITA A FAVORE DELLE PARTICELLE 512 E 513 A CARICO DELLE PARTICELLE 517 E 518 DEL FOGLIO 8 DI PROPRIETA' DI MARIONI MARIO, LUCIA LEONINA E FIORENZA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO PER CONSENTIRE L'ACCESSO DALLA PROVINCIALE BRESSANA-BRONI AL FONDO DOMINANTE.

\* \* \*

- COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO trascritto a Voghera in data 21/12/2004 ai n.ri 11156/7413 con atto del 14/12/2004 n.ri 30743/8628 di rep. Notaio Marco Marchetti  
Sezione D

VIENE COSTITUITA A RECIPROCO FAVORE E CARICO - DEGLI IMMOBILI OGGETTO DEL PRESENTE ATTO (PARTICELLE 512 E 513 DI F. 8) - DELLA CONFINANTE PROPRIETA' MARIONI MARIO, LUCIA LEONINA E FIORENZA ALLA PARTICELLA 514 (EX 11/C) DI F. 8 SERVITU' DI COSTRUZIONE A DISTANZA INFERIORE ALLA LEGALE ED ANCHE SUL CONFINE TRA LE DUE PROPRIETA'.

\* \* \*

- VERBALE DI CONCILIAZIONE COSTITUTIVO DI DIRITTI REALI trascritto a Voghera il 22/03/2012 ai n.ri 1894/1485 con atto del 24/03/2011 n.ri 1750 di rep. TRIBUNALE DI VOGHERA

Servitù di passaggio tubazione fognaria.

\* \* \*

#### **6. PRATICHE EDILIZIE LOTTO QUATTRO**

Pratiche edilizie e amministrative:

Il fabbricato è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti:

- PE 24/2004 del 05/05/2005

\* \* \*

Si ricorda che l'acquirente è tenuto in solido con il cedente per il pagamento delle spese condominiali relative all'anno in corso ed all'anno precedente ex art. 63 disp. att. c.c.



\* \* \* \* \*

## LOTTO CINQUE

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI LOTTO CINQUE

In Pinarolo Po, Via Castellazzo Depretis n. 4, piena proprietà di unità immobiliare composta da abitazione e accessori in corso di costruzione, sita nel complesso condominiale "Borgo dei Malaspina".

Abitazione al piano terreno al rustico priva di finiture composta da ingresso, soggiorno, cucina, bagno e camera (sup. 50 m<sup>2</sup>). Accessori in corpo di fabbrica in aderenza costituiti da cantina e autorimessa (sup. 22 m<sup>2</sup>), altro box in corpo di fabbrica indipendente (sup. 15 m<sup>2</sup>), area urbana (sup. 26 m<sup>2</sup>).

All'unità immobiliare competono le relative quote delle parti comuni.

\* \* \*

### 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE - COERENZE LOTTO CINQUE

#### Identificazione catastale

Attualmente i beni oggetto di pignoramento sono censiti a Catasto Fabbricati del Comune di Pinarolo Po (PV) come segue:

- Foglio 8 - mappale 573 - VIA CASTELLAZZO DEPRETIS n. SNC Piano T-1 - Cat. F3
- Foglio 8 - mappale 572 - SUB. 5 - VIA CASTELLAZZO DEPRETIS n. SNC Piano T - Cat. C/6 - CL. 2 - 14 m<sup>2</sup> - RC € 28,20
- Foglio 8 - mappale 584 - VIA CASTELLAZZO DEPRETIS n. SNC Piano T - Cat. F1 - 26 m<sup>2</sup>

\*

#### Coerenze

Coerenze in contorno in corpo unico da estratto di mappa catasto terreni e planimetrie catastali ed elaborato planimetrico catastale:

573: corte comune 571, altre unità 574, a.p., 584, 572.

572/5: corte comune 571, 572/4, 573, 572/6.

584: corte comune 571, 572/6, 573, a.p..

\* \* \*

### 3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE LOTTO CINQUE

L'unità immobiliare viene così descritta dal Perito Geom. Cannilla nell'elaborato del 22/11/2023:

*«Quota di 1/1 di Abitazione e accessori in corso di costruzione, sita nel complesso condominiale "Borgo dei Malaspina" nel comune di Pinarolo PV via Castellazzo Depretis civ.4. Con accesso pedonale e carrabile dalla via pubblica indi per parte del mappale 8/518 indi alle parti comuni del mapp. 571 corte comune. Composto da abitazione al piano terreno mappale 573 al rustico privo di finiture avente ingresso con foro a solaio per botola ispezione piano sottotetto (sottotetto ispezionabile), soggiorno, cucina, bagno e camera. Accessori in corpo di fabbrica in aderenza composto da cantina e autorimessa sempre al mappale 573. Altro box in corpo di fabbrica indipendente 572/5 (manca muro di testa verso corte 573). Area urbana 584 di 26 mq. Competono alle unità quota delle parti comuni dello stabile a cui appartengono».*

*«Immobile in corso di costruzione mancano le finiture come da rilievo fotografico. Necessita verifica di tutti i componenti realizzati al fine delle certificazioni per la richiesta di agibilità».*

\* \* \*

### 4. ACCERTAMENTO CONFORMITÀ CATASTALE E URBANISTICO EDILIZIA LOTTO CINQUE

Così riferisce in merito il CTU Geom. Massimiliano Camilla:

*«3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: in riferimento alle pratiche edilizie elencate al punto 7 della presente relazione si evidenzia quanto segue:*

*Edificato corpo di fabbrica in aderenza a destinazione accessorio cantina e box. Nel fascicolo di progetto depositato in Comune non è stata reperita tavola grafica che accerti la legittimità di detto corpo. Dalle integrazioni al progetto parrebbe richiesta l'autorizzazione all'edificazione tuttavia la completa assenza di tavole grafiche e dettagli planivolumetrici non consente allo scrivente di attestare la conformità e/o la sanabilità dei beni.*

*Non è stato possibile accedere al piano sottotetto per verificarne lo stato e le altezze. Il fabbricato comunque è censito come in corso di costruzione. Necessita provvedimento di ultimazione ma non si può escludere che si debba ricorrere anche ad una sanatoria. Stante l'incertezza determinata dalla carenza documentale nel fascicolo lo scrivente CTU non decurta alcun importo al valore precisando che OGNI COSTO E ONERE relativo alla regolarizzazione dell'immobile e all'ultimazione resta a totale carico dell'aggiudicatario. Si precisa ancora che essendo in corso di costruzione per il bene non è stata presentata la richiesta di agibilità e pertanto saranno necessarie tutte le verifiche ed eventuali adeguamenti per la richiesta a lavori ultimati. Ogni costo di adeguamento resta a carico dell'aggiudicatario così come ogni spesa per la richiesta e formazione di agibilità.*

3.4.2 Accertamento di conformità Catastale: si veda punto precedente».

\* \* \*

## **5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI LOTTO CINQUE**

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:

Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

Servitù:

- COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO trascritto a Voghera in data 21/12/2004 ai n.ri 11157/7414 con atto del 14/12/2004 n.ri 30743/8628 di rep. Notaio Marco Marchetti a favore EUNOMIA S.R.L. sede in MARIANO COMENSE (CO) 02606420137  
Sezione D

VIENE COSTITUITA A FAVORE DELLE PARTICELLE 512 E 513 A CARICO DELLE PARTICELLE 517 E 518 DEL FOGLIO 8 DI PROPRIETA' DI MARIONI MARIO, LUCIA LEONINA E FIORENZA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO PER CONSENTIRE L'ACCESSO DALLA PROVINCIALE BRESSANA-BRONI AL FONDO DOMINANTE.

\* \* \*

- COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO trascritto a Voghera in data 21/12/2004 ai n.ri 11156/7413 con atto del 14/12/2004 n.ri 30743/8628 di rep. Notaio Marco Marchetti  
Sezione D

VIENE COSTITUITA A RECIPROCO FAVORE E CARICO - DEGLI IMMOBILI OGGETTO DEL PRESENTE ATTO (PARTICELLE 512 E 513 DI F. 8) - DELLA CONFINANTE PROPRIETA' MARIONI MARIO, LUCIA LEONINA E FIORENZA ALLA PARTICELLA 514 (EX 11/C) DI F. 8 SERVITU' DI COSTRUZIONE A DISTANZA INFERIORE ALLA LEGALE ED ANCHE SUL CONFINE TRA LE DUE PROPRIETA'.

\* \* \*

- VERBALE DI CONCILIAZIONE COSTITUTIVO DI DIRITTI REALI trascritto a Voghera il 22/03/2012 ai n.ri 1894/1485 con atto del 24/03/2011 n.ri 1750 di rep. TRIBUNALE DI VOGHERA

Servitù di passaggio tubazione fognaria.

\* \* \*

## **6. PRATICHE EDILIZIE LOTTO CINQUE**

Il fabbricato è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti:

- Domanda del 07/12/2006 prot. N. 5547 PC 24/02/2007 p.e. 8/2006.

Il CTU ha altresì precisato che: «Con mail del 08/09/2023 lo scrivente ha richiesto all'amministrazione comunale informazioni in merito alle unità. Alla data attuale nessun riscontro».

\* \* \*

Si ricorda che l'acquirente è tenuto in solido con il cedente per il pagamento delle spese condominiali relative all'anno in corso ed all'anno precedente ex art. 63 disp. att. c.c.

\* \* \* \* \*

**Il tutto come meglio descritto in CTU 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 ed alle circolari depositate 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 senza incanto** del bene immobile sopra descritto per il quale si fissa la vendita per il giorno **5 Luglio 2024** alle ore **15.00 e ss, come da calendario sotto riportato** presso lo Studio dell'Avv. Paolo Bisio, *Studio Associato Gorgoni Pellati Lombardini*, sito in Pavia, Piazza del Carmine n. 1 (2° piano), tel. 0382/29131, Fax 0382/20194 (e-mail: [paolo.bisio@studiogpl.it](mailto:paolo.bisio@studiogpl.it)), alle seguenti condizioni.

	Prezzo base	Prezzo minimo 571 cpc	Data - Ora
Lotto 1	36.000,00	27.000,00	17/1/2025 ore 15,00
Lotto 2	35.475,00	26.606,25	17/1/2025 ore 16,00
Lotto 3	3.281,25	2.460,94	17/1/2025 ore 17,00
Lotto 4	1.912,50	1.434,38	17/1/2025 ore 17,30
Lotto 5	38.250,00	28.687,50	17/1/2025 ore 18,00

- Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto ed è stata presentata da un creditore un'istanza di assegnazione a norma dell'articolo 589 c.p.c., nel termine di 10 giorni prima della data fissata per la vendita, si procederà all'assegnazione e non alla vendita.
- Ciascun offerente, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare la propria offerta, **in marca da bollo da Euro 16,00**, presso lo Studio del Professionista Delegato **entro le ore 12,00 del giorno 16 Gennaio 2025**. 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 deve 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 dovranno essere già inseriti gli assegni circolari, unitamente ad una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta).
- L'offerta 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 per i quali l'offerta è proposta;
  3. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nella presente ordinanza, a pena di esclusione, salvo quanto indicato più avanti;
  4. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni.
- All'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare non trasferibile**, intestato al "*Tribunale di Pavia - RGE 104/2023*", di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
  - Ai sensi dell'art. 580 cpc, come modificato da DL. 35/2005 convertito in L. 80/2005, il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.
  - **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 di professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata o a mezzo procuratore speciale munito di procura notarile (delega o procura da prodursi all'apertura dell'asta). La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara.
  - Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente, se l'offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara.
  - La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.
  - Il giorno **17 Gennaio 2024 alle ore 15.00 e ss., come da calendario sopra indicato**, presso lo Studio dell'Avv. Paolo Bisio, *Studio Associato Gorgoni Pellati Lombardini*, sito in Pavia, Piazza del Carmine n. 1 (2° piano), il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute e, in caso di più offerte valide, si procederà ad una gara sulla base dell'offerta più alta.
  - Il Professionista Delegato dichiarerà inammissibili le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori al prezzo base oltre il limite precedentemente indicato, o prive di cauzione.
  - Qualora sia presentata una sola offerta valida, se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato potrà far luogo alla vendita quando riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 589 c.p.c..
  - Qualora siano presentate più offerte, gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta, e l'immobile verrà aggiudicato a chi offrirà il maggior rial-

zo, da effettuarsi nel termine di un (dicasi 1) minuto, o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta scritta più alta. La misura minima del rialzo viene fissata in **Euro 1.000,00 per i lotti 1 - 2 - 5, Euro 100,00 per i lotti 3 - 4.**

- Qualora, in esito alla gara, l'offerta più alta risulti comunque inferiore all'istanza di assegnazione, si procederà all'assegnazione e non alla vendita.
- Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta, ma comunque pari o superiore ad **Euro 27.000,00 per il Lotto 1, Euro 26.606,25 per il Lotto 2, Euro 2.460,94 per il Lotto 3, Euro 1.434,38 per il Lotto 4, Euro 28.867,50 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.
- Se tutte le offerte presentate fossero inferiori fino ad un quarto del prezzo come determinato nell'avviso di vendita il delegato aggiudicherà al miglior offerente (tenendo conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni presentate, delle modalità e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile), salvo che 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 sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione;
- Se tutte le offerte, tenendo conto dei parametri sopra indicati, fossero di uguale valore il Delegato aggiudicherà il bene all'offerta presentata per prima;
- Ai sensi dell'art. 2 del Decreto 15/10/2015 n. 227, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 45 del 24/2/2016, sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.  
Ai sensi della citata normativa e della circolare n. 1066/16 del Tribunale di Pavia del 6/5/2016, si precisa che la quota del compenso per la fase di trasferimento e la spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, sono determinate come segue:
  - qualora il prezzo di aggiudicazione sia pari o inferiore ad Euro 100.000,00: complessivi **Euro 879,28**, somma comprensiva di CPA 4% ed IVA 22%;
  - qualora il prezzo di aggiudicazione sia superiore ad Euro 100.000,01 e pari o inferiore ad Euro 500.000,00: complessivi **Euro 1.228,20**, somma comprensiva di CPA 4% ed IVA 22%;
  - qualora il prezzo di aggiudicazione sia superiore ad Euro 500.000,00: complessivi **Euro 1.577,12**, somma comprensiva di CPA 4% ed IVA 22%.
- L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il prezzo, gli oneri e la quota compenso del delegato - di seguito specificati -, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Professionista Delegato, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario, purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine sopra indicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma.
- Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 che recita *"I clienti forniscono per iscritto,*

*sotto la propria responsabilità, tutte le informazioni necessarie e aggiornate per consentire ai soggetti obbligati di adempiere agli obblighi di adeguata verifica.”.*

- Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare in ogni caso il saldo prezzo al Delegato, il quale, trattenute le somme prevedibilmente dovute per le spese di procedura, provvederà poi a versare il dovuto al fondiario.
- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- **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**
- L'aggiudicatario dovrà versare l'imposta di registro/IVA, la quota del compenso del delegato e le spese per la trascrizione, nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato, da corrispondersi nel medesimo termine del prezzo; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- Il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari, della quota del compenso del Professionista Delegato e delle spese di trascrizione 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.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- L'immobile verrà trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al T.U. di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6/6/2001, n. 380 s.m.i.), con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni, azioni, eventuali servitù attive e passive, che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che 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 DM 22/1/2008, n. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - , per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti 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.
- Se è occupato dal debitore – unitamente o meno al suo nucleo familiare – l'immobile è venduto OCCUPATO. In tal caso l'aggiudicatario gode della facoltà concessagli dall'art. 560, co. 6, periodo ottavo, c.p.c. (liberazione attraverso l'attuazione dell'ingiunzione di liberazione ex art. 586, co. 2, c.p.c., da parte del Custode, entro il termine massimo di centoventi giorni dall'istanza, con spese a carico della procedura).

Ove voglia avvalersi di tale modalità di liberazione, l'aggiudicatario deve formulare istanza verbalizzata in sede di aggiudicazione ovvero inviata al Professionista delegato con mezzo tracciabile (pec, raccomandata a/r, raccomandata a mani) entro la

data della firma del decreto di trasferimento da parte del giudice. Il custode procederà in autonomia sotto le direttive del giudice dell'esecuzione, successivamente la firma del decreto di trasferimento.

- Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario **CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO**.

Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

\* \* \* \* \*

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

Per concordare le visite all'immobile in vendita si prega di contattare l'**Istituto Vendite Giudiziarie di Vigevano, IFIR Piemonte**, Strada Rebuffi, 43 (tel. 0381.691137).

Il testo completo del presente avviso contenente le modalità di partecipazione alla vendita, nonché la perizia con i dati completi relativi all'immobile in vendita, verrà pubblicato a cura del Professionista delegato, a spese del creditore procedente, e nel rispetto della tempistica determinata dalla società Astalegale.net S.p.a. incaricata di coordinare le pubblicazioni sui diversi media con le seguenti modalità:

- 1) pubblicazione per estratto, a cura del professionista delegato, sul quotidiano "la Provincia Pavese" ed inoltre pubblicazione integrale del presente avviso, unitamente alla perizia di stima con gli allegati, sul sito internet: <http://www.tribunale.pavia.giustizia.it/> e sul portale delle vendite pubbliche del ministero: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>;
- 2) Astalegale.net S.p.a. è inoltre autorizzata ad organizzare la distribuzione nel circondario di manifesti riproducenti la pagina de "La Provincia Pavese" sopra indicata mediante appositi distributori collocati presso il Tribunale e altri luoghi pubblici.

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

Tra il compimento delle suddette formalità e la vendita dovranno trascorrere almeno 45 giorni.

\* \* \*

### **REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LE MODALITÀ TELEMATICHE**

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 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 E DINVIO 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 posta in vendita.

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

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

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del **presentatore dell'offerta**

(persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica: in particolare, l'utente deve essere in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015.

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

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

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

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e 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 IT61 R056 9611 3000 0000 6849 X90 con la **seguinte causale TRIBUNALE DI PAVIA RGE 104/2023** 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 848780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

\* \* \*

### PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

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

In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state 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 dell'offerta, 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 (diciasi 1) minuto.

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

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

\* \* \*

### 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 di professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata o a mezzo procuratore speciale munito di procura notarile (delega o procura 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. 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, se presenti, nel più breve tempo possibile, se hanno presentato offerta on-line.
- Il giorno **17 Gennaio 2025 alle ore 15.00 e ss.**, presso lo Studio dell'Avv. Paolo Bisio, *Studio Associato Gorgoni Pellati Lombardini*, sito in Pavia, Piazza del Carmine n. 1 (2° piano), il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute e, in caso di più offerte valide, si procederà ad una gara sulla base dell'offerta più alta.
- Il Professionista Delegato dichiarerà inammissibili le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori al prezzo base oltre il limite precedentemente indicato, o prive di cauzione.
- Qualora sia presentata una sola offerta valida, se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato potrà far luogo alla vendita quando riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 589 c.p.c..
- Qualora siano presentate più offerte, gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta, e l'immobile verrà aggiudicato a chi offrirà il maggior rialzo, da effettuarsi nel termine di un minuto, o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta scritta più alta. La misura minima del rialzo viene fissata in **Euro 1.000,00 per i lotti 1 - 2 - 5, Euro 100,00 per i lotti 3 - 4.**
- Qualora, in esito alla gara, l'offerta più alta risulti comunque inferiore all'istanza di assegnazione, si procederà all'assegnazione e non alla vendita.
- Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta, ma comunque pari o superiore ad **Euro 27.000,00 per il Lotto 1, Euro 26.606,25 per il**

**Lotto 2, Euro 2.460,94 per il Lotto 3, Euro 1.434,38 per il Lotto 4, Euro 28.867,50 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.

- Se tutte le offerte presentate fossero inferiori fino ad un quarto del prezzo come determinato nell'avviso di vendita il delegato aggiudicherà al miglior offerente (tenendo conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni presentate, delle modalità e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile), salvo che 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 sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione:
- Se tutte le offerte, tenendo conto dei parametri sopra indicati, fossero di uguale valore il Delegato aggiudicherà il bene all'offerta presentata per prima;
- Ai sensi dell'art. 2 del Decreto 15/10/2015 n. 227, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 45 del 24/2/2016, sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.  
Ai sensi della citata normativa e della circolare n. 1066/16 del Tribunale di Pavia del 6/5/2016, si precisa che la quota del compenso per la fase di trasferimento e la spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, sono determinate come segue:
  - qualora il prezzo di aggiudicazione sia pari o inferiore ad Euro 100.000,00: complessivi **Euro 879,28**, somma comprensiva di CPA 4% ed IVA 22%;
  - qualora il prezzo di aggiudicazione sia superiore ad Euro 100.000,01 e pari o inferiore ad Euro 500.000,00: complessivi **Euro 1.228,20**, somma comprensiva di CPA 4% ed IVA 22%;
  - qualora il prezzo di aggiudicazione sia superiore ad Euro 500.000,00: complessivi **Euro 1.577,12**, somma comprensiva di CPA 4% ed IVA 22%.
- L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il prezzo, gli oneri e la quota compenso del delegato - di seguito specificati -, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Professionista Delegato, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario, purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine sopra indicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma.
- Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 che recita *"I clienti forniscono per iscritto, sotto la propria responsabilità, tutte le informazioni necessarie e aggiornate per consentire ai soggetti obbligati di adempiere agli obblighi di adeguata verifica."*
- Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare in ogni caso il saldo prezzo al Delegato, il quale, trattenute le somme prevedibilmente dovute per le spese di procedura, provvederà poi a versare il dovuto al fondiario.

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- **SI AVVISA CHE AI SENSI DELL'ART. 177 DISP. ATT. C.P.C. L'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE DEVE ESSERE CONDANNATO AL PAGAMENTO DELLA DIFFERENZA TRA IL PREZZO DA LUI OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE È AVVENUTA LA VENDITA**
- L'aggiudicatario dovrà versare l'imposta di registro/IVA, la quota del compenso del delegato e le spese per la trascrizione, nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato, da corrispondersi nel medesimo termine del prezzo; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- Il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari, della quota del compenso del Professionista Delegato e delle spese di trascrizione 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.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- L'immobile verrà trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al T.U. di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6/6/2001, n. 380 s.m.i.), con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni, azioni, eventuali servitù attive e passive, che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che 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 DM 22/1/2008, n. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore -, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti 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.
- Se è occupato dal debitore – unitamente o meno al suo nucleo familiare – l'immobile è venduto OCCUPATO. In tal caso l'aggiudicatario gode della facoltà concessagli dall'art. 560, co. 6, periodo ottavo, c.p.c. (liberazione attraverso l'attuazione dell'ingiunzione di liberazione ex art. 586, co. 2, c.p.c., da parte del Custode, entro il termine massimo di centoventi giorni dall'istanza, con spese a carico della procedura).  
Ove voglia avvalersi di tale modalità di liberazione, l'aggiudicatario deve formulare istanza verbalizzata in sede di aggiudicazione ovvero inviata al Professionista delegato con mezzo tracciabile (pec, raccomandata a/r, raccomandata a mani) entro la data della firma del decreto di trasferimento da parte del giudice. Il custode procederà in autonomia sotto le direttive del giudice dell'esecuzione, successivamente la firma del decreto di trasferimento.
- Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario **CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**

\* \* \*

**FATTA AVVERTENZA**

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

Pavia, 11/8/2024

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Paolo Bisio". The signature is fluid and cursive, with the first name "Paolo" and the last name "Bisio" clearly distinguishable.

*Avv. Paolo Bisio*

Professionista Delegato