



AVV. GLORIA NEGRI
27100 PAVIA – PIAZZA DELLA VITTORIA N. 2
TEL. 333.8301630
e-mail: negrigloria@gmail.com

TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

N. 309/2021 R.G.E.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- all'esito dell'udienza di comparizione delle parti;
- riscontrata la completezza della documentazione depositata;
- verificato che sono stati tempestivamente eseguiti gli incumbenti di legge;
- ritenuta l'opportunità di disporre la vendita;
- visti gli artt. 569 e ss., 591 *bis* e ss. c.p.c.;

HA DELEGATO

le operazioni di vendita al professionista Avv. Gloria Negri con studio in Pavia, Piazza della Vittoria n. 2

DISPONENDO

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

Descrizione degli immobili

LOTTO 3

Piena proprietà, per la quota intera di 1000/1000, di compendio Immobiliare sito nel Comune di Torrazza Coste che si compone da un fabbricato adibito al servizio dell'attività agricola non più attiva, e da un capannone ad uso ricovero mezzi ed attrezzature agricole disposto su unico piano fuori terra, adiacente letamaia (trasformata al momento in portico), piccolo edificio rurale in disuso non censito a catasto fabbricati oltre a terreni agricoli attualmente incolti in quanto l'attività dell'Azienda Agricola non è più attiva. L'accesso alle unità immobiliari avviene dalla strada comunale della Frazione Casa del Tuono ovvero via Cadelazzi attraverso carrareccia di campagna riportata sulle mappe catastali.

Sono presenti in loco delle tettoie per il ricovero degli animali e stoccaggio di balle da fieno che non risultano censite a Catasto Fabbricati.

Il compendio è inoltre costituito da Terreni Agricoli attualmente incolti e Boschivi, per un totale di Ha 03.00.28 pari a 46 pertiche milanesi.

Il tutto risulta identificato al Comune di Torrazza Coste (PV) al Catasto Fabbricati, come segue:

-Fg. 10, mapp. 390, sub. 1, Cat. D/10, R.C. € 596,16, Via Cadelazzi snc PT
(originario mappale 47 di Catasto Terreni dalla cui soppressione e la nuova costituzione a seguito di edificazione ha generato il mappale 390 di are 17.97 ente

urbano su cui sussistono dei requisiti di riconoscimento della ruralità.)
Inoltre i terreni risultano identificati al Catasto Terreni del Comune di Torrazza Coste (PV) , come segue:

- Fg. 10, mapp. 17, are 00.41.57, R.D.€. 52,60, R.A.€. 52,60, Vigneto di cl. 2;**
- Fg. 10, mapp. 164, are 00.21.85, R.D.€. 27,65, R.A.€. 27,65, Vigneto di cl. 2;**
- Fg. 10, mapp. 113, are 00.16.47, R.D.€. 19,99, R.A.€. 13,41, Prato di cl. U;**
- Fg. 10, mapp. 114, are 00.20.82, R.D.€. 25,27, R.A.€. 17,20, Prato di cl. U;**
- Fg. 10, mapp. 67, are 00.52.45, R.D.€. 63,66, R.A.€. 43,34, Prato di cl. U;**
- Fg. 10, mapp. 68, are 00.43.90, R.D.€. 53,28, R.A.€. 36,28, Prato di cl. U;**
- Fg. 10, mapp. 69, are 00.01.80, R.D.€. 0,28, R.A.€. 0,06, Bosco Misto di cl. 2;**
- Fg. 10, mapp. 71, are 00.39.22, R.D.€. 47,60, R.A.€. 32,41, Prato di cl. U;**
- Fg. 10, mapp. 107, are 00.24.93, R.D.€. 31,54, R.A.€. 31,54, Uliveto di cl. U;**
- Fg. 10, mapp. 108, are 00.01.47, R.D.€. 0,00, R.A.€. 0,00, Fabbricato Rurale;**
- Fg. 10, mapp. 109, are 00.18.80, R.D.€. 23,79, R.A.€. 23,79, Vigneto di cl. 2;**
- Fg. 10, mapp. 175, are 00.17.00, R.D.€. 21,51, R.A.€. 21,51, Uliveto di cl. U.**

Coerenze

-Coerenze del mappale 390 foglio 10 secondo mappa di Catasto Terreni: Partendo da nord in senso orario confina con i mappali 106, 175, 159, 46, 45.

-Coerenze in corpo del mappale 17 del foglio 10 secondo mappa di Catasto Terreni: Partendo da nord in senso orario con i mappali 338, 13, 16, 30, 18. Coerenze in corpo del mappale 164 del foglio 10 secondo mappa di Catasto Terreni: Partendo da nord in senso orario con i mappali 15, 42, 43, 31, 32.

-Coerenze in corpo dei mappali 113, 114, 109, 108, 107, 175 del foglio 10 secondo mappa di Catasto Terreni: Partendo da nord in senso orario con i mappali 111, 112, 115, 116, 126, 187, 129, 159, 390, 106, 188, 110.

-Coerenze in corpo dei mappali 67, 68, 69, 71 del foglio 10 secondo mappa di Catasto Terreni: Partendo da nord in senso orario con i mappali 160, 66, 76, 199, 70, 195 del foglio 10 di Torrazza Coste e mappale 20 del foglio 11 di Torrazza Coste.

Stato di possesso dei beni e loro provenienza

Al momento del sopralluogo le unità immobiliari di cui al fabbricato al servizio dell'attività agricola mappale 390 sub. 1 risultava utilizzato dall'esecutato, mentre il fabbricato rurale presente sul mappale 180 risultava in stato di abbandono e in pessime condizioni, ed inoltre al momento del sopralluogo era inaccessibile.

I Terreni agricoli risultavano essere incolti.

Trattandosi di immobili occupata dal debitore esecutato, si precisa che l'aggiudicatario gode della facoltà concessagli dall'art. 560, co. 6, periodo ottavo, cpc. Ove voglia avvalersi di tale modalità di liberazione, l'aggiudicatario deve formulare istanza verbalizzata in sede di aggiudicazione. Il custode procederà in autonomia sotto le direttive del giudice dell'esecuzione.

Relativamente al mappale 390 subalterno 1 del foglio 10 di Catasto Fabbricati (ex mappale 47): l'esecutato è proprietario del terreno per l'intera quota (in comunione legale dei beni ma acquisto effettuato al servizio dell'attività agricola) a seguito di Atto di Compravendita a rogito notaio DE BLASI Maurizio del 21/7/1998 rep. 29826/ racc. 6287, registrato a Voghera in data 28/07/1998 al N. 1145 serie 1V e trascritto a Voghera in data 03/08/1998 R.G.n. 5098 R.P.n. 3925.

Relativamente ai mappali 67, 68, 69 di Catasto Terreni: l'esecutato è proprietario dei terreni per l'intera quota a seguito di Atto di Compravendita a rogito notaio CORBELLINI Giuseppe del 5/7/1995 rep. 185031, trascritto a Voghera in data 24/07/1995 n. 15 di presentazione R.G.n. 4731 R.P.n. 3713.

Relativamente al mappale 17 di Catasto Terreni: l'esecutato è proprietario del terreno per l'intera quota (in comunione legale dei beni ma acquisto effettuato al servizio dell'attività agricola) a seguito di Atto di Compravendita a rogito notaio CARIDI Paolo del 21/01/1999 rep. 123729/racc. 10804, registrato a Voghera in data 08/02/1999 n. 168 serie 1V e trascritto a Voghera in data 09/02/1999 R.G.n. 836 R.P.n. 654.

Relativamente al mappale 164 di Catasto Terreni: l'esecutato è proprietario del terreno per l'intera quota (in comunione legale dei beni ma acquisto effettuato al servizio dell'attività agricola) a seguito di Atto di Compravendita a rogito notaio CORBELLINI Giuseppe del 06/12/1991 rep. 154014, trascritto a Voghera in data 31/12/1991 R.G.n. 7964 R.P.n. 6227.

Relativamente ai mappali 113 e 114 di Catasto Terreni: l'esecutato è proprietario dei terreni per l'intera quota a seguito di Atto di Compravendita a rogito notaio CORBELLINI Giuseppe del 17/04/1997 rep. 200771, trascritto a Voghera in data 07/05/1997 n. 47 di presentazione R.G.n. 3024 R.P.n. 2417.

Relativamente al mappale 71 di Catasto Terreni: l'esecutato è proprietario del terreno per l'intera quota a seguito di Atto di Compravendita a rogito notaio CORBELLINI Giuseppe del 29/06/1992 rep. 160044, trascritto a Voghera in data 23/07/1992 n. 44 di presentazione R.G.n. 5055 R.P.n. 3984.

Relativamente ai mappali 107, 108, 109 e 175 di Catasto Terreni: l'esecutato è proprietario dei terreni per l'intera quota a seguito di Atto di Compravendita a rogito notaio CORBELLINI Giuseppe del 30/03/1995 rep. 182394, trascritto a Voghera in data 24/04/1995 n. 6 di presentazione R.G.n. 2536 R.P.n. 1999.

Giudizio di conformità urbanistico edilizia:

Come indicato alle pagg. 10 e 11 della perizia n. 4 redatta dal consulente tecnico d'ufficio nominato dal Tribunale di Pavia:

“L'ufficio edilizia privata del Comune di Torrazza Coste al momento non mi ha ancora dato la disponibilità ad effettuare la verifica edilizia dell'immobile e sono in attesa di ricevere la convocazione. Pertanto mi riservo di presentare l'eventuale integrazione con i relativi costi di accesso da inoltrare ad avvenuta verifica ed eventualmente ad aggiornare i valori nel caso occorresse: Verifica del Mappale 390 del foglio 10 In sede di sopralluogo presso l'immobile avvenuto in data 20/12/2021, ho potuto constatare quanto segue: Il fabbricato oggetto di pignoramento si compone di un prefabbricato aperto su tre lati utilizzato come ricovero mezzi agricoli. In adiacenza risultano esserci una tettoia aperta in corrispondenza della letamaia indicata sulla planimetria catastale, altra tettoia utilizzata come ricovero delle balle di fieno che non risulta censita e di cui al momento non è stato possibile verificarne la conformità urbanistica. E un'ulteriore tettoia posta a confine sul lato est anch'essa non censita e di cui non è ancora stato possibile verificare la conformità urbanistica.

Sul mappale 108 insite un edificio a carattere prettamente rurale in pessime condizioni di manutenzione che al momento del sopralluogo non è stato possibile verificare in quanto le condizioni del terreno non permettevano l'accesso agevolmente. Dal punto di

vista urbanistico le unità immobiliari sopra descritte sono inserite in base al vigente P.G.T. in zona "Ambiti destinati all'attività agricola art. 51 delle N.T.A" quindi conforme dal punto di vista urbanistico".

Giudizio di conformità catastale:

Come indicato alla pag. 11 della perizia n. 4 redatta dal consulente tecnico d'ufficio nominato dal Tribunale di Pavia:

"L'unità immobiliare censita con il mappale 390 del foglio 10 è stata regolarmente censita a Catasto Fabbricati e risulta conforme allo stato dei luoghi ad eccezione della letamaia che risulta essere attualmente coperta ed utilizzata come portico. - Edifici adiacenti (tettoie) non censite a seguito della verifica urbanistica mi riservo di valutare gli eventuali costi di aggiornamento necessario che andranno ad incidere sul valore finale di vendita dell'immobile. - L'unità immobiliare censita con il mappale 108 del foglio 10 non è stato censito a Catasto Fabbricati, non avendo potuto effettuare l'accesso per impraticabilità, al fine del censimento occorre presentare Tipo Mappale per il passaggio a Catasto Fabbricati del fabbricato rustico insito sul mappale 108 mediante rilievo celerimetrico e la presentazione della pratica PREGEO, successivamente procedere alla presentazione della scheda catastale con la relativa pratica DOIFA con un costo complessivo di €. 2000,00 incluso i diritti di presentazione e per un costo complessivo di IVA ai sensi di Legge e contribuzione CIPAG per un totale di € 2.562,00".

Vincoli giuridici

- Atti di asservimento urbanistico: Costituzione di Vincolo di Destinazione a seguito di Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio Cavagna Luigi del 13/12/2002 rep. 97040, trascritto a Voghera in data 09/01/2003 n. 18 di presentazione R.G.n. 137 R.P.n. 99 con cui è stato dato atto: *"Premesso che l'esecutato è proprietario dei terreni in Comune di Torrazza Coste, individuati in Catasto Terreni come segue: Foglio 10 mappali numeri 47, 17, 107, 108, 109, 175, 71, 164, 67, 68, 69, 113 e 114, della superficie complessiva di mq 31825.00; che vi è un'altro proprietario di Fabbricati e Terreni in Comune di Torrazza Coste, individuati in Catasto come segue: Fg. 10 mapp. 27 mq 750 (terreno Agricolo), Fg. 10 mapp. 28 mq 3103,00 (Deposito Attrezzi, Stalla); Fg. 10 mapp. 29 mq 4760.00 (Terreno Agricolo); Fg. 10 mapp. 161 mq 3103.00 (abitazione, macello, deposito attrezzi) della superficie complessiva di mq 10133.00; che vi è un affittuario: A) Di parte dei Terreni Suddetti di proprietà dell'esecutato (come da contratto registrato a Vigevano in data 8/5/2002 al n. 1306 serie 3) nonché dei terreni e fabbricati suddetti di proprietà di terzi (contratto registrato a Voghera in data 12/11/2002 al n. 2735 serie 3); e ciò premesso l'esecutato, l'affittuario e il terzo, hanno dichiarato per se, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo di istituire sugli immobili citati in premessa ed esattamente sulle aree di cui al quadro "B" della superficie complessiva di mq 41958.00 vincolo di non edificazione ai sensi dell'art. 2 comma 5 della legge Regione Lombardia 7 giugno 1980 n. 93; di impegnarsi a mantenere ai fabbricati richiesti nella domanda di concessione edilizia citata in premessa, che inisteranno sui mappali n. 161, 47 e 28 del foglio 10 di Catasto Terreni del Comune di Torrazza Coste, destinazione al servizio dell'attività agricola ai sensi dell'articolo 3 comma 3 della citata legge regionale 7/06/1980 n. 93".*

* * * * *

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 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;

AVVISA

che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la **vendita del LOTTO 3** sopra descritto e fissa la vendita per il giorno **11/2/2025 alle ore 15,00** presso lo Studio dell'Avv. Gloria Negri, *Studio Demetrio*, sito in Pavia, Piazza della Vittoria n. 2 (1° piano – scala A lato Strada Nuova), tel. 333.8301630 (e-mail: negrigloria@gmail.com), al seguente prezzo:

LOTTO 3 prezzo di: **€ 21.535,40= (ventunomilacinquecentotrentacinque/40).**

Saranno comunque ritenute valide al fine di partecipare alla gara offerte non inferiori ad € 16.151,55= (come da condizioni sotto riportate).

*** ** ***

A) 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 i seguenti termini:
entro le ore 12,00 del giorno 10/2/2025 esclusivamente previo appuntamento concordato con il delegato;
- **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 e l'ora della vendita; nella stessa busta dovrà essere già inserito una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta e il codice fiscale).
-

▪ **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, copia della carta di identità e del codice fiscale, copia del permesso di soggiorno valido, 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 al "**Tribunale di Pavia - RGE 309/2021**", 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 **11/2/2025 ore 15.00**, presso lo Studio dell'Avv. Gloria Negri, *Studio Demetrio*, sito in Pavia, Piazza della Vittoria n. 2 (1° piano – scala A lato Strada

Nuova), tel. 333.8301630 (e-mail: negrigloria@gmail.com), si procederà alla vendita del **LOTTO 3** ed il Professionista Delegato provvederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute relativamente al LOTTO 3.

LOTTO 3

- **OFFERTE VALIDE:** saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori ad **€ 16.151,55=**, 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 **€ 16.151,55=**, 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 **€ 21.535,40=** la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra **€ 21.535,40=** ed **€ 16.151,55=**, 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 **€ 16.151,55=**, 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. Il termine gode della sospensione feriale dal 1 al 31 agosto. Termine non prorogabile.

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. Il termine gode della sospensione feriale dal 1 al 31 agosto. 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):
 - **€ 879,28 inclusa IVA e CPA**, per acquisti inferiori ad € 100.000,00;
 - **€ 1.228,20 inclusa IVA e CPA**, per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00;
 - **€ 1.577,12 inclusa IVA e CPA**, per acquisti superiori ad € 500.000,00;
- 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.
L'immobile viene venduto libero. 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.**
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura; provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F23 che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento.
- Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

* * * * *

PER VISITARE L'IMMOBILE

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <http://portelevenditepubbliche.giustizia.it>.
resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il **Custode giudiziario: I.V.G. Istituto Vendite Giudiziarie di Vigevano, Strada dei Rebuffi n. 43 (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.

*** ** ***

B) 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 di PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

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

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

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

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

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

A pena di non ricevibilità dell'offerta nella stessa busta telematica dovranno essere inseriti una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta e il codice fiscale, copia del codice fiscale, copia del permesso di soggiorno valido, oltre la copia del versamento della cauzione. Se si tratta di società, dovrà essere allegata la visura aggiornata (ultimo mese) e il verbale di delibera dell'assemblea in relazione ai poteri del rappresentante legale per partecipare all'asta e per intestare gli immobili alla società.

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 IT 72D 05696 11301 000007749X30** con la seguente causale: **PROC. ES. IMM. R.G.E. Tribunale di Pavia - RGE 309/2021** 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 (si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 giorni prima dell'asta per evitare che l'offerta venga invalidata per mancato pagamento della cauzione).

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 vendita **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.** (sito <https://www.astegiudiziarie.it>) all'indirizzo: assistenza@astetelematiche.it, oppure contattare il call-center attivo al numero 0586 20141 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

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

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

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

La gara, che si 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 (dicasì 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 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 **11/2/2025 ore 15.00**, presso lo Studio dell'Avv. Gloria Negri, *Studio De-metrio*, sito in Pavia, Piazza della Vittoria n. 2 (1° piano – scala A lato Strada Nuova), tel. 333.8301630 (e-mail: negrigloria@gmail.com), si procederà alla vendita del LOTTO 3 ed il Professionista Delegato provvederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute relativamente al LOTTO 3 (sia cartacee che telematiche).

LOTTO 3

- **OFFERTE VALIDE:** saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori ad **€ 16.151,55=**, 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 **€ 16.151,55=**, 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 **€ 21.535,40=** la stessa è senz'altro accolta;
- se il prezzo offerto è compreso tra **€ 21.535,40=** ed **€ 16.151,55=**, 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 **€ 16.151,55=**, 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 Proce-

dura 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. Il termine gode della sospensione feriale dal 1 al 31 agosto.

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):
 - **€ 879,28 inclusa IVA e CPA**, per acquisti inferiori ad € 100.000,00;
 - **€ 1.228,20 inclusa IVA e CPA**, per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00;
 - **€ 1.577,12 inclusa IVA e CPA**, per acquisti superiori ad € 500.000,00;
- 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.

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.**

- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura; provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F23 che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento.
- Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

* * * * *

PER VISITARE L'IMMOBILE

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <http://portelevenditepubbliche.giustizia.it>. Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il **Custode giudiziario: I.V.G. Istituto Vendite Giudiziarie di Vigevano, Strada dei Rebuffi n. 43 (tel. 0381/691137).**

* * * * *

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

Pavia, 26/9/2024

Il Professionista Delegato
Avv. Gloria Negri
(documento con sottoscrizione digitale)