



TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI PRIMA VENDITA
Nella procedura esecutiva immobiliare
R.G.E. N. 479/2022

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

HA DELEGATO

le operazioni di vendita al professionista Avv. Annamaria Silvano con studio in Vigevano, recapito per la gestione delle Aste, Piazza Vittorio Veneto n. 5 con ordinanza in data 30.06.2023 e successivo provvedimento del 16.09.2024

DISPONENDO

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

---oOo---

Descrizione dell'immobile

LOTTO UNICO

in Comune di **RETORBIDO (PV), Strada Provinciale Bressana-Salice n. 3**

Diritto: **piena proprietà**

Intera proprietà 1/1 di terreni agricoli con sovrastante villetta ad uso residenziale, capannone/tettoia per ricovero di attrezzi agricoli e casetta in legno su basamento in blocchi di calcestruzzo; all'interno dell'area verde è presente anche un piazzale in calcestruzzo un tempo adibito a parcheggio scoperto.

Il fabbricato ad uso residenziale è costituito da piano terra abitativo a livello del sedime circostante e da un parziale piano seminterrato accessorio di dimensioni ridotte. Al piano terra si trovano ampia area soggiorno con cucina a vista e due camini, un disimpegno dal quale si accede a bagno e camera da letto. Il lato sud è circondato da un porticato e area cortilizia privata. I locali accessori al piano seminterrato non hanno collegamento diretto con l'appartamento ma sono raggiungibili dall'esterno. Originariamente dovevano essere adibiti a locale lavanderia e ripostiglio, allo stato tuttavia sono adibiti a cucina e bagno; è stato, inoltre, edificato un nuovo volume a ridosso della villetta e direttamente collegato ai locali accesso-

ri, detto volume è utilizzato come soggiorno/camera. Tutta la porzione posta al piano seminterrato è priva di abitabilità non avendone i requisiti e dovrà essere ripristinato come in origine per gli usi accessori. Il volume edificato a ridosso della villetta dovrà inoltre essere demolito in quanto costruito sopra al pozzetto di raccolta della fossa biologica, pertanto pericolosamente anti-igienico.

La tettoia per ricovero macchinari agricoli, eretta in assenza di permessi edificatori, si trova in precario stato di manutenzione con probabili problemi di staticità in corrispondenza della trave perimetrale prospiciente il parcheggio.

La casetta interamente in legno, originariamente adibita a ricovero per attrezzi, è posizionata su basamento in blocchi di cemento ed è stata collocata con permesso temporaneo ormai scaduto.

Sia la tettoia per il ricovero dei macchinari agricoli, che la casetta in legno, presentano manto di copertura costituito da lastre ondulate in fibrocemento, il perito estimatore segnala la necessità di verificare la presenza di amianto.

Il fabbricato residenziale risulta censito in C.F. del Comune di Retorbido come segue:

Foglio 9, mappale 471, cat. A/7, cl. 1, vani 4; superficie catastale mq. 107, Strada Provinciale 1 Bressana Salice snc., PT-S1, R.C. Euro 237,57.

Il fabbricato insiste su sedime distinto in C.T. al fg. 9, mapp. 471, Ente Urbano di are 07 e ca 53

I terreni sono censiti in C.T. del Comune di Retorbido come segue:

Foglio 9, mappale 470, qualità seminativo, cl. 3, are 10 ca 97, R.D. Euro 7,37, R.A. Euro 6,80.

Foglio 9, mappale 472, qualità seminativo, cl. 3, are 23 ca 45, R.D. Euro 15,74, R.A. Euro 14,53.

Le particelle di catasto terreni, compreso la particella 471 EU sul quale insiste il fabbricato, derivano dal frazionamento dell'originario mappale 5 del foglio 9 di CT di are 41 e ca 95, con tipo mappale del 1.12.2009, pratica PV0300168, si dà atto che in alcune formalità i beni sono identificati con l'originario numero di mappa.

Confini in unico corpo da nord ad ovest secondo la mappa di catasto:

mappali 238 e 239; Strada Provinciale Bressana Salice; mappali 135 e 6; torrente Staffora.

Accesso: L'accesso si pratica direttamente dalla Strada Provinciale Bressana-Salice.

Stato di possesso dei beni: Al momento del sopralluogo del perito il bene era libero.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

Dalla relazione di stima si rileva che i terreni oggetto di pignoramento possono essere edificati unicamente da soggetto che abbia la qualifica di imprenditore agricolo in possesso dei requisiti richiesti dalla legge Regionale 93/80. Dalle verifiche effettuate è, inoltre, emerso che per legittimare l'esistenza della villetta l'aggiudicatario, avendone i requisiti, si dovrà impegnare a stipulare e trascrivere a favore del Comune di Retorbido atto di "vincolo di non edificazione". Diversamente i fabbricati dovranno essere demoliti ed il terreno sfruttato unicamente per uso agricolo.

Si riporta il paragrafo dell'elaborato peritale relativo alla verifica della conformità urbanistica dei beni: *"Si specifica che i terreni pignorati derivano dal frazionamento del terreno identificato catastalmente al foglio 9, particella 5 e sotto il profilo urbanistico era collocato in zona agricola. I terreni frutto del frazionamento, sotto il PGT attualmente in vigore dal giugno 2013, hanno mantenuto l'identificazione urbanistica di area agricola, precisamente nella tavola di DISCIPLINA DEI TESSUTI EDIFICATI ED AGRICOLI sono classificati come "Tessuto agricolo di ricomposizione e di riqualificazione della trama naturalistica – TAR" mentre per quanto riguarda la tavola di USO DEL SUOLO URBANO sono classificati come "Edifici ad uso prevalentemente rurale o agricolo" e "Aree pertinenziale degli edifici ad uso rurale o agricolo".*

Trattandosi pertanto di terreni agricoli l'unica edificazione possibile deve essere legata all'alloggio del proprietario dell'azienda agricola previa trascrizione di atto di vincolo di "non edificazione" come da Legge Regionale 93/80.*

A seguito di interrogazione presso i registri ipotecari, non è stata trovata alcuna trascrizione di vincolo di non edificabilità in riferimento al terreno nonostante il rilascio del Permesso di Costruire n. 14/05.

Per tali motivi i terreni oggetto di pignoramento possono essere edificati unicamente da un imprenditore agricolo in possesso dei requisiti richiesti dalla Legge Regionale 93/80. Inoltre, per legittimare l'esistenza dei fabbricati, l'acquirente si dovrebbe impegnare a stipulare e trascrivere l'atto di "vincolo di non edificazione" o altrimenti demolire i fabbricati e sfruttare il terreno unicamente ad uso agricolo.

**Estratto della Legge Regionale 93/80*

Art. 2.

1. In tutte le aree destinate dagli strumenti urbanistici generali a zona agricola sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dal successivo art. 3.

(.)

5. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di «non edificazione» debitamente trascritto presso i registri immobiliari modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

Art. 3.

1. In tutte le aree previste dagli strumenti urbanistici generali come zone agricole, la concessione edilizia può essere rilasciata esclusivamente:

a. all'imprenditore agricolo singolo o associato, iscritto all'albo di cui alla L.R. 13 aprile 1974, n. 18, per tutti gli interventi di cui al precedente articolo 2, l comma, a titolo gratuito ai sensi dell'articolo 9, lettera a) della legge 28 gennaio 1977, n. 10;

b. al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di concessione;

c. limitatamente ai territori dei comuni indicati nella tabella allegata alla legge regionale 19 novembre 1976, n. 51, ai soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 8 della legge 10 maggio 1976, n. 352 e all'articolo 8, punto 4) della legge regionale sopracitata, subordinatamente al pagamento dei contributi di concessione, per tutti gli interventi di cui al precedente articolo 2, I comma.

2. La concessione è tuttavia subordinata:

a. alla presentazione al sindaco di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione della destinazione di zona riguardante l'area interessata, operata dagli strumenti urbanistici generali;

b. all'accertamento da parte del sindaco dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;

c. limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del precedente I comma, anche alla presentazione al sindaco, contestualmente alla richiesta di concessione edilizia, di specifica certificazione disposta dal servizio provinciale agricoltura foreste e alimentazione competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

3. Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo, è fatta specifica menzione nel provvedimento di concessione.

4. Il sindaco deve rilasciare, contestualmente all'atto di concessione, un'attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di «non edificazione» di cui al precedente articolo 2, V comma.

Ferme le informazioni sopra riportate, il fabbricato abitativo è stato costruito in forza di permesso di costruire n. 14 Prot. 3252 rilasciato in data 27.07.2005, provvedimento paesistico n. 36 Prot. 2622 del 27.06.2005. Non risulta presente il certificato di agibilità.

Si richiamano le segnalazioni effettuate dal perito incaricato, Arch. Beatrice Vezzosi in relazione alle difformità riscontrate sia dal punto di vista edilizio-urbanistico che catastale, in particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

a. Il piano seminterrato della villetta è difforme da quanto presentato nella planimetria catastale in quanto è stato edificato un volume addossato al fabbricato ed utilizzato come locale abitabile.

Si specifica in oltre che tale locale è costruito esattamente sopra alla fossa biologica di dispersione della fognatura e il tombino per l'accesso e manutenzione è attualmente ubicato all'interno di un locale abitato;

b. Sempre al piano seminterrato i locali lavanderia e ripostiglio sono abitati e utilizzati come bagno e cucina senza corrispondere agli standard minimi di abitabilità in quanto hanno un'altezza di 207 cm, nessun affaccio esterno e non è presente l'antibagno;

c. Al piano terra della villetta, sono presenti alcune difformità relative alla disposizione di alcuni tavolati interni, precisamente il muro di separazione tra camera e soggiorno è dritto e non presenta alcuna rientranza, la parete esposta a ovest è anch'essa dritta, è stato demolito un

tavolato di separazione tra la zona ingresso e la cucina, è stata tamponata una porzione della portafinestra in camera attraverso cui originariamente si accedeva al terrazzo.

d. Il terrazzo al piano terra della villetta è stato trasformato nella copertura del volume edificato senza titolo abilitativo posto al piano seminterrato a cui è stata aggiunta una porzione di copertura per aumentare la profondità dei locali sottostanti.

e. Nel terreno di cui al mappale 470 è presente una tettoia utilizzata come ricovero di macchinari agricoli costruita in assenza di titoli abilitativi.

f. Nel terreno di cui al mappale 472 è stata costruita una casetta in legno per ricovero attrezzi ad uso temporaneo con titolo provvisorio protocollato in data 14/03/2019 n. di prot. 791 di durata 6/8 mesi ma non è mai stato rinnovato il permesso.

g. La tettoia per ricovero attrezzi presenta una trave in legno ammalorata e puntellata su entrambe le campate.

Regolarizzabili mediante:

a. Tutti i locali costruiti abusivamente non possono essere sanati e devono essere demoliti in quanto non rispettano le norme del Regolamento Edilizio e del Regolamento d'Igiene Regione Lombardia.

b. I locali al piano seminterrato non possono essere sanati e devono essere ripristinati come da pratica edilizia in quanto non rispettano le norme del Regolamento Edilizio e del Regolamento d'Igiene Regione Lombardia;

c. Regolarizzabile mediante richiesta di permesso di costruire in sanatoria (*).

d. Non regularizzabile in quanto i volumi edificati in assenza di PDC al piano sottostante non possono essere sanati per tanto è necessario ripristinare lo stato di fatto ante abuso eventualmente mantenendo la copertura dei locali originari senza ripristinare il terrazzo.

e. Regolarizzabile mediante richiesta di permesso di costruire in sanatoria (*).

f. Regolarizzabile mediante richiesta di rinnovo di permesso a titolo provvisorio (*).

g. Necessaria verifica sullo stato della struttura ed eventuale sostituzione della trave portante

(*) ogni pratica e opera di regolarizzazione degli abusi può essere realizzata esclusivamente se viene redatto e trascritto l'atto di vincolo di "non edificazione" necessario come da prescrizioni della Legge Regionale 93/80 sopra citato.

Si specifica inoltre che nella PDC 14/2005 è stata allegata una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà scritta a mano dal proprietario che dichiarava "Sotto la mia responsabilità di aver fatto domanda presso notaio Di Blasi con studio a Voghera in Via Del Verme in data 05/09/2005 per avere atto di vincolo notarile ai sensi della Legge Regionale 93/80 per licenza costruzione comune di Retorbido, per tanto appena saranno esplicitate le pratiche burocratiche provvederò a recapitarlo all'ufficio tecnico comune di Retorbido". Tuttavia l'atto non è mai stato trascritto e per tanto la dichiarazione non ha alcuna validità.

Si precisa che gli immobili pignorati saranno posti in vendita nella consistenza e sulla base della documentazione catastale e urbanistica indicata nella perizia di stima redatta dall'Arch. Beatrice Vezzosi in data 11.01.2024, elaborato cui si rimanda anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali e che si trova pubblicata sul sito www.tribunale.pavia.it, unitamente alla delega di vendita.

Tutti i costi per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali, i costi di rimozione e smaltimento amianto, nonché i costi per le eventuali riduzioni in pristino, ove richieste, per le parti non sanabili, saranno a esclusivo e totale carico degli aggiudicatari, senza possibilità di ripetizione degli importi nei confronti della procedura. Di ciò si è tenuto conto nella determinazione del valore da porre a base d'asta anche in ragione dei vincoli giuridici esposti al paragrafo seguente.

Vincoli giuridici

Non risultano vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente fatta eccezione di quanto segue: in considerazione della destinazione agricola dei terreni, i medesimi possono essere edificati unicamente da soggetto avente la qualifica di imprenditore agricolo in possesso dei requisiti richiesti dalla L.R. 93/80. Il mantenimento e regolarizzazione dei fabbricati è possibile unicamente all'aggiudicatario che, avendone i requisiti, stipuli atto di vincolo di "non edificazione" con conseguente trascrizione a favore del Comune di Retorbido.

Tuttavia, non essendo possibile restringere la vendita all'asta ad una sola categoria di persone si segnala che, qualora l'aggiudicatario non fosse imprenditore agricolo, non potrà provvedere alla regolarizzazione

dei fabbricati e dovrà provvedere alla demolizione di tutti i manufatti, mantenendo i terreni solo come terreni agricoli

---=oOo=---

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 complesso immobiliare sopra descritto e fissa la vendita per il giorno

7 febbraio 2025 alle ore 9.30

presso la sede d'asta in Vigevano, Piazza Vittorio Veneto n. 5 (Studio Commercialisti associati Seclì-Motta) al prezzo: **Euro 37.700,00 (trentasettemilasettecento/00)**.

Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori a Euro 28.275,00 (ventottomiladuecentosettantacinque /00) (come da condizioni sotto riportate).

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' CARTACEA

COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:

- **CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA:** Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore, da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita. L'offerente dovrà depositare la propria offerta, presso la sede d'asta in Vigevano, P.zza Vittorio Veneto n.5 **entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara.**
- **COME PRESENTARE L'OFFERTA:** Le offerte dovranno pervenire **in busta chiusa** che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato, o da un suo delegato, presso la sede d'asta (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 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).

▪ **COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA:**

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

1. le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico), l'indicazione del codice fiscale, l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto, se l'offerente è coniugato dovrà essere prodotto l'estratto per sunto dell'atto di matrimonio (per i coniugati 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 e 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 479/2022"** 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 migliore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara.

- La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.
- Il giorno **7 febbraio 2025 alle ore 9.30**, presso la base d'asta in Vigevano, P.zza Vittorio Veneto n.5, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.
- **OFFERTE VALIDE:** saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori ad **Euro 28.275,00 (ventottomiladuecentosettantacinque /00)** presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Il delegato (o suo incaricato) 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 a **Euro 28.275,00 (ventottomiladuecentosettantacinque /00)**, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA

se l'unica offerta è pari o superiore a **Euro 37.700,00 (trentasettemilasettecento/00)** la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra **Euro 37.700,00 (trentasettemilasettecento/00)** ed **Euro 28.275,00 (ventottomiladuecentosettantacinque /00)** l'offerta è accolta salvo che: 1. non siano state presentate istanze di assegnazione, 2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;

PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE: gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta 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 a **Euro 28.275,00 (ventottomiladuecentosettantacinque /00)**, 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, con assegno circolare o vaglia postale da consegnare presso la sede d'asta in Vigevano P.zza Vittorio Veneto n. 5, o con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Professionista delegato, 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. Si specifica che la Sezione Esecuzioni del Tribunale di Pavia si adegua alla pronuncia espressa dalla Suprema Corte con la Sentenza 18.421 dell'8.06.2022. La Cassazione, con la suindicata pronuncia ha stabilito il principio per cui *"in tema di vendita forzata, il termine di versamento del saldo del prezzo da parte dell'aggiudicatario è di natura sostanziale, in quanto è posto a presidio del relativo ius ad rem circa l'emissione del decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c., attenendo all'adempimento dell'obbligazione pecuniaria assunta dall'aggiudicatario stesso, attività che non necessita di difesa tecnica, ma che costituisce esecuzione di un atto dovuto e non negoziale; ne **consegue che esso non è soggetto alla sospensione dei termini processuali nel periodo feriale**, ex art. 1 della legge n. 742 del 1969."*

Il termine di saldo prezzo (compreso il versamento spese di registro, IVA se dovuta e spese di emissione del decreto ex DM 227/2015) non è prorogabile.

ULTERIORI INFORMAZIONI:

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

- L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo;
- l'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento):
 - € 693,00 per acquisti inferiori ad € 100.000,00
 - € 968,00 per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00;
 - € 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000,00
 il tutto oltre IVA (22%) e cpa (4%),
 Somma da versare nello stesso termine del saldo prezzo e delle spese.
- Il termine di pagamento del prezzo, delle imposte e spese 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. Si precisa inoltre che, solo ove ne ricorrano i presupposti, l'assegnatario potrà avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 46 c. 5 del DPR 80/2001 e dell'art. 17 c. 5 ed art. 40 c. 6 della L. 47/85, come

integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 06.06.2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso di sanatoria entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento.

- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- Con riferimento alla liberazione dell'immobile si fa presente che:
 - a) Se l'immobile è occupato da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario **CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**
 - b) Se l'immobile è occupato dal debitore - insieme o meno al suo nucleo familiare - l'immobile sarà trasferito OCCUPATO. (solo per gli immobili con destinazione residenziale)

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

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

- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura; provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F24 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.

---=oOo=---

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: Istituto Vendite Giudiziarie Vigevano (IFIR PIEMONTE SRL), Vigevano, Strada dei Rebuffi n. 43, tel. 0381.691137, e-mail: richiestevisite.vigevano@ifir.it** .

FATTA AVVERTENZA

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

---oOo---

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 offer-tapvp.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 e di firma digitale** di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015.

Il **presentatore dell'offerta**, che può essere soggetto diverso dall'offerente, 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.

Qualora il presentatore dell'offerta sia soggetto diverso dall'offerente, dovrà essere allegata, pena inammissibilità dell'offerta, procura notarile, ovvero, se avvocato, delega con firma autenticata.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al 10% 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 corrente intestato alla procedura esecutiva le cui coordinate sono: IBAN IT37 N084 4023 0000 0000 0271 709, con la seguente causale: CAUZIONE ES. IMM. RGE 479/2022 con indicato un "nome di fantasia". Lo stesso nome di fantasia servirà a identificare l'offerente nel corso della gara telematica.

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 (ore 12.00 del giorno antecedente la gara).

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

Zucchetti Software Giuridico Srl

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo mail: aste@fallco.it , oppure contattare il servizio di Help Desk telefonico al numero 0444-346211 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.30 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 allegare all'offerta telematica pena inammissibilità dell'offerta stessa).

Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se l'offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara. In caso di mancanza di altri offerenti il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se off line.

- La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari a mezzo bonifico bancario alle coordinate dai medesimi indicate nell'offerta.
- Il giorno **7 febbraio 2025 alle ore 9.30** presso la sede d'asta in Vigevano, P.zza Vittorio Veneto n. 5, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute (sia cartacee che telematiche).
- **OFFERTE VALIDE:** saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori a **Euro 28.275,00 (ventottomiladuecentosettantacinque /00)**, presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto;
- **OFFERTE INEFFICACI:** saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori a **Euro 28.275,00 (ventottomiladuecentosettantacinque /00)**, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA

se l'unica offerta è pari o superiore a **Euro 37.700,00 (trentasettemilasettecento/00)** la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra **Euro 37.700,00 (trentasettemilasettecento/00)** ed **Euro 28.275,00 (ventottomiladuecentosettantacinque /00)** l'offerta è accolta salvo che: 1. non siano state presentate istanze di assegnazione, 2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.

PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE: gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta 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 a **Euro 28.275,00 (ventottomiladuecentosettantacinque /00)**, 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, con assegno circolare o vaglia postale da consegnare presso la sede d'asta in Vigevano, P.zza V. Veneto n. 5 ovvero con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Professionista delegato, 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. Si specifica che la Sezione Esecuzioni del Tribunale di Pavia si adegua alla pronuncia espressa dalla Suprema Corte con la Sentenza 18.421 dell'8.06.2022. La Cassazione, con la suindicata pronuncia ha stabilito il principio per cui *"in tema di vendita forzata, il termine di versamento del saldo del prezzo da parte dell'aggiudicatario è di natura sostanziale, in quanto è posto a presidio del relativo ius ad rem circa l'emissione del decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c., attenendo all'adempimento dell'obbligazione pecuniaria assunta dall'aggiudicatario stesso, attività che non necessita di difesa tecnica, ma che costituisce esecuzione di un atto dovuto e non negoziale; ne **consegue che esso non è soggetto alla sospensione dei termini processuali nel periodo feriale**, ex art. 1 della legge n. 742 del 1969."*

Il termine di saldo prezzo (compreso il versamento spese di registro, IVA se dovuta e spese di emissione del decreto ex DM 227/2015) non è prorogabile.

ULTERIORI INFORMAZIONI:

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo;

- L'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento):
 - € 693,00 per acquisti inferiori ad € 100.000,00
 - € 968,00 per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00;
 - € 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000,00
 il tutto oltre IVA (22%) e cpa (4%),
 Somma da versare unitamente al saldo prezzo e alle spese.
- Il termine di pagamento del prezzo, delle imposte e spese 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. Si precisa inoltre che, solo ove ne ricorrano i presupposti, l'assegnatario potrà avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 46 c. 5 del DPR 80/2001 e dell'art. 17 c. 5 ed art. 40 c. 6 della L. 47/85, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 06.06.2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso di sanatoria entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

- Con riferimento alla liberazione dell'immobile si fa presente che: **a-** Se l'immobile è occupato da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario **CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO**. **b-** Se l'immobile è occupato dal debitore - insieme o meno al suo nucleo familiare - l'immobile sarà trasferito OCCUPATO. (solo per gli immobili con destinazione residenziale). In tale ipotesi sub b) l'aggiudicatario gode della facoltà di richiedere al Professionista delegato, tramite istanza trasmessa con mezzo tracciabile entro la firma del decreto di trasferimento o verbalizzata in sede di aggiudicazione dal Professionista delegato, che l'immobile sia liberato a cura del Custode entro il termine massimo di centoventi giorni dall'istanza medesima e in ogni caso dopo il deposito del decreto di trasferimento firmato dal giudice. In detta evenienza il Custode curerà l'attuazione dell'ingiunzione di liberazione contenuta nel decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586, co. 2, c.p.c. con costi a carico della procedura, quindi anche in questo caso con ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura; provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F24 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.

---=oOo=---

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: Istituto Vendite Giudiziarie Vigevano (IFIR PIEMONTE SRL), Vigevano, Strada dei Rebuffi n. 43, tel. 0381.691137, e-mail: richiestevisite.vigevano@ifir.it** .

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

Pavia, 27 settembre 2024

Avv. Annamaria Silvano