



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

---

**AVVISO DI VENDITA**

Nella procedura esecutiva immobiliare  
**R.G.E. N. 57/2023**

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**HA DELEGATO**

le operazioni di vendita al professionista Dott.ssa Isabella Nana con studio in Pavia, Viale G. Matteotti n. 81

**DISPONENDO**

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

\* \* \* \* \*

Descrizione dell'immobile

**LOTTO N. 1**

In Comune di Trivolzio (PV), Via Roma n. 47, **quota di 1/2** piena proprietà.

**Autorimessa di mq 17** collocata al piano terra nel complesso immobiliare del Condominio "ANDREA", con accesso dal passo carraio prospiciente alla via pubblica al civico 47 sino a giungere antistante all'autorimessa. Compete all'immobile descritto 9,604 millesimi di proprietà.

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Trivolzio come segue:

**Foglio 5 - mappale 1566 - sub. 18 - via Roma snc, Piano T - C6 - CL. 2 - consistenza 17 mq - Sup. cat. Tot 19 mq - R.C. 34,24;**

Con tipo Mappale approvato dall'Agenzia del Territorio di Pavia il 13 ottobre 2009 numero PV0260842 di protocollo, gli originali mappali 449 di are 6.87 e 450 di are 6.87 del foglio 5 di C.T. sono stati fusi nell'unico mappale 1566 di are 13.74 divenuto ente urbano mantenendo lo stesso mappale. Sul predetto mappale 1566 del fg. 5 di C.F. è stato edificato un condominio a seguito di denuncia di nuova costruzione presentata all'Agenzia Entrate di Pavia il 19 ottobre 2009 n. prot. PV0265797.

*Coerenze in forza della planimetria catastale, dell'elaborato planimetrico e della cartografia di C.T.: Nord: U.i. sub. 17; Est: Particella 1441; Sud: U.I. sub. 19; Ovest: B.C.N.C. SUB.1 (area cortilizia comune quale corsello carraio e pedonale)*

Stato di possesso dei beni

Giuridicamente libero.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

Il perito evidenzia la difformità urbanistico-edilizia e catastale. Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e l'elaborato grafico progettuale parte integrante delle della Denuncia

Inizio Attività n. 57 del 15-12-2009 prot. n. 4759 sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1) lunghezza esterna 5,50m. indicata nell'elaborato progettuale mentre invece internamente all'autorimessa è stato rilevato dallo scrivente 5,55m. da aggiungere lo spessore della spalletta della porta basculante 0,25m pertanto la lunghezza totale rilevata è 5,80m. contro i 5,50 m.
- 2) altezza interna a progetto da h 2,26m. a h 2,40 m. mentre è stata rilevata in loco h=2,26 m. a h=2,28 m.
- 3) larghezza interna 3,00m. indicata nel predetto elaborato progettuale mentre in loco è stato rilevato 3,03 m.
- 4) Non è presente la piletta interna come previsto dal regolamento d'igiene  
Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in quest'ultima è stata erroneamente rappresentata la sagoma dell'autorimessa ovvero parallelogramma mentre invece è rettangolare come peraltro l'altezza interna.

L'immobile appartiene a complesso edilizio edificato per il quale sono state rinvenute le seguenti pratiche:

- 31-07-2007 prot. 2839 Denuncia Inizio Attività n. 57 per l'edificazione sulle particelle 449 e 450, in via Roma.
- 15-02-2008 prot. n. 583 Denuncia Inizio Attività n. 5 per l'edificazione sulle particelle 449 e 450, in via Roma.
- 28-10-2008 prot. n. 3380 Denuncia Inizio Attività n. 57 per l'edificazione sulle particelle 449 e 450, in via Roma.
- 15-12-2009 prot. n. 4759 Denuncia Inizio Attività n. 57 per l'edificazione sulle particelle 449 e 450, in via Roma.
- 01-02-2010 prot. n. 354 Richiesta di agibilità dell'edificazione sulle particelle 449 e 450, la cui identificazione catastale è divenuta un'unica particella 1566 in via Roma.

Il perito riscontra che non è possibile redigere la pratica edilizia in sanatoria ma eventualmente l'applicazione dell'art.34 comma 2 dpr 380/01 ovvero la cosiddetta "fiscalizzazione" i cui costi dovranno essere quantificati dall'ufficio tecnico del Comune di Trivolzio.

#### Vincoli ed oneri giuridici

Nessuno che resterà a carico dell'acquirente.

#### Certificazione energetica

Ai sensi della vigente normativa regionale, non è necessaria per una vendita giudiziaria. **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**

## **LOTTO N. 2**

In Comune di Trivolzio (PV), Via Roma n. 49, **quota di 1/2** piena proprietà.

**Abitazione tipo economico di 3,5 vani** (Sup. cat. tot. 69 mq escluse aree scoperte 66 mq) nel complesso immobiliare del Condominio "ANDREA", collocata al piano terra così raffigurata nella planimetria catastale: Ingresso, soggiorno, cucina (il tutto in un unico vano) avente un accesso sia al balcone coperto che ad un disimpegno dal quale si accede ad un servizio igienico e ad una camera da letto matrimoniale con accesso ad un balcone/terrazzino. Compete all'immobile descritto 69,077 millesimi di proprietà. L'accesso all'abitazione avviene dalla strada comunale per poi transitare sul vialetto pedonale sino a giungere all'ingresso del condominio per poi giungere dinanzi all'ingresso della pre-

sente u.i.. All'ingresso del condominio è presente anche un vano scala che permette di accedere ai piani sovrastanti.

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Trivolzio come segue:

**Foglio 5 - mappale 1566 - sub. 3 - via Roma snc, Piano T - A3 - CL. 3 -vani 3,5 - R.C. 153,65;**

Con tipo Mappale approvato dall'Agenzia del Territorio di Pavia il 13 ottobre 2009 numero PV0260842 di protocollo, gli originali mappali 449 di are 6.87 e 450 di are 6.87 del foglio 5 di C.T. sono stati fusi nell'unico mappale 1566 di are 13.74 divenuto ente urbano mantenendo lo stesso mappale. Sul predetto mappale 1566 del fg. 5 di C.F. è stato edificato un condominio a seguito di denuncia di nuova costruzione presentata all'Agenzia Entrate di Pavia il 19 ottobre 2009 n. prot. PV0265797.

*Coerenze in forza della planimetria catastale, dell'elaborato planimetrico e della cartografia di C.T.:* Nord: U.i. sub. 2; Est: B.c.n.c. sub. 1 area cortilizia/corsello carraio e pedonale; Sud: U.I. sub. 4; Ovest: B.C.N.C. SUB.1 (vano scala condominiale) e l'u.i. sub.2

In Comune di Trivolzio (PV), Via Roma n. 47, **quota di 1/2** piena proprietà.

**Posto auto di mq 19** collocato al piano terra nel complesso immobiliare del Condominio "ANDREA", con accesso dal passo carraio prospiciente alla via pubblica al civico 47 sino a giungere antistante al predetto posto auto. Compete all'immobile descritto 9,832 millesimi di proprietà.

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Trivolzio come segue:

**Foglio 5 - mappale 1566 - sub. 20 - via Roma snc, Piano T - C6 - CL. 1 - consistenza 19 mq- sup. cat. Tot. 19 mq - R.C. 32,38;**

Con tipo Mappale approvato dall'Agenzia del Territorio di Pavia il 13 ottobre 2009 numero PV0260842 di protocollo, gli originali mappali 449 di are 6.87 e 450 di are 6.87 del foglio 5 di C.T. sono stati fusi nell'unico mappale 1566 di are 13.74 divenuto ente urbano mantenendo lo stesso mappale. Sul predetto mappale 1566 del fg. 5 di C.F. è stato edificato un condominio a seguito di denuncia di nuova costruzione presentata all'Agenzia Entrate di Pavia il 19 ottobre 2009 n. prot. PV0265797.

*Coerenze in forza della planimetria catastale, dell'elaborato planimetrico e della cartografia di C.T.* Nord: U.i. sub. 119; Est: Particella 1453; Sud: U.I. sub. 21; Ovest: B.C.N.C. SUB.1 (area cortilizia comune quale corsello carraio e pedonale)

#### Stato di possesso dei beni

Giuridicamente liberi.

#### Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

Il perito evidenzia la difformità urbanistico-edilizia e catastale. Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e l'elaborato grafico progettuale parte integrante della Denuncia Inizio Attività n. 57 del 15-12-2009 prot. n. 4759 sono state riscontrate le seguenti difformità:

#### u.i. 1566 sub. 3

Diversità dimensionali come ad esempio larghezza interna del servizio igienico 1,96 m. indicato nel predetto elaborato grafico progettuale mentre in loco è stata rilevata la larghezza 1,80m., mentre le altre misurazioni divergono di 4/5cm.

Nel vano ingresso-soggiorno-angolo cottura sono presenti un muretto basso attiguo alla porta d'ingresso e muro di separazione tra l'angolo cottura e il resto del vano, dette modifiche non sono presenti nel predetto elaborato progettuale.

A fronte delle predette difformità sono state ricalcolate le superfici di ciascun vano ed è stato riscontrato quanto segue:

Ing.-sogg.-ang.cottura sup.pav.: indicato nell'elaborato progettuale 27,46 mq. contro 26,86 mq.

Disimpegno: indicato nell'elaborato progettuale 2,88 mq. contro 2,90 mq.

Ripostiglio: indicato nell'elaborato progettuale 1,70 mq. contro 1,50 mq.

Servizio igienico: indicato nell'elaborato progettuale 6,28 mq. contro 5,67 mq.

Camera da letto: indicato nell'elaborato progettuale 18,02 mq. contro 17,99 mq;

Il perito riscontra che dovrà essere presentata una pratica edilizia in sanatoria in merito alle difformità riscontrate, nonché una denuncia di variazione mediante procedura DOCFA con la relativa planimetria catastale a seguito della predetta regolarizzazione.

u.i. 1566 sub. 20

Lunghezza esterna 5,50m. indicata nell'elaborato progettuale mentre invece è stato rilevato dallo scrivente 6,08 m.

1) Posto scoperto come da elaborato progettuale mentre in loco trattasi di posto auto coperto ed è stato rilevato in loco h=2,38 sotto travetto. Come copertura erano presenti dei pannelli in pvc ondulati mentre il precitato elaborato progettuale indica in pianta la dicitura "posto auto scoperto" ed in prospetto viene raffigurata la copertura in canniccio

2) Non è presente la piletta interna come previsto dal regolamento d'igiene

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale si riscontra che in quest'ultima è stata erroneamente rappresentata la sagoma posto auto scoperto ovvero parallelogramma mentre invece è rettangolare; il predetto posto auto coperto dovrà essere oggetto di un intervento edilizio di demolizione della copertura e ripristino quanto legittimato in forza della Denuncia Inizio Attività n. 57 del 15-12-2009 prot. n. 4759.

Il perito fa presente che il posto auto coperto dovrà essere oggetto di demolizione sia del manto di copertura che il riposizionamento del pilastro e ridimensionamento del posto auto scoperto come da elaborato progettuale parte integrante della Denuncia Inizio Attività n. 57 del 15-12-2009 prot. n. 4759.; dovrà essere presentata denuncia di variazione al C.F. mediante procedura Docfa con la relativa planimetria catastale.

Gli immobili appartengono al complesso edilizio edificato per il quale sono state rinvenute le seguenti pratiche:

- 31-07-2007 prot. 2839 Denuncia Inizio Attività n. 57 per l'edificazione sulle particelle 449 e 450, in via Roma.
- 15-02-2008 prot. n. 583 Denuncia Inizio Attività n. 5 per l'edificazione sulle particelle 449 e 450, in via Roma.
- 28-10-2008 prot. n. 3380 Denuncia Inizio Attività n. 57 per l'edificazione sulle particelle 449 e 450, in via Roma.
- 15-12-2009 prot. n. 4759 Denuncia Inizio Attività n. 57 per l'edificazione sulle particelle 449 e 450, in via Roma.
- 01-02-2010 prot. n. 354 Richiesta di agibilità dell'edificazione sulle particelle 449 e 450, la cui identificazione catastale è divenuta un'unica particella 1566 in via Roma.

Vincoli ed oneri giuridici

Nessuno che resterà a carico dell'acquirente.

Certificazione energetica

Ai sensi della vigente normativa regionale, non è necessaria per una vendita giudiziaria.

**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**

### **LOTTO N. 3**

In Comune di Trivolzio (PV), Via Roma n. 49, **quota di 1/2** piena proprietà.

**Abitazione tipo economico di 4 vani** (Sup. cat. tot.: 80 mq escluse aree scoperte 75 mq) nel complesso immobiliare del Condominio "ANDREA", collocata al piano primo così raffigurata nella planimetria catastale: Ingresso, soggiorno, cucina (il tutto in un unico vano) avente un accesso sia ad un balcone coperto, ad un ripostiglio che ad un disimpegno, dal quale si accede sia ad un servizio igienico che ad una camera da letto matrimoniale con accesso ad un balcone, che ad un'altra camera da letto. Compete all'immobile descritto 78,608 millesimi di proprietà. L'accesso all'abitazione dalla strada comunale per poi transitare il vialetto pedonale sino giungere all'ingresso del condominio dove è presente un vano scala condominiale che permette il collegamento con il piano primo e si giunge antistante all'ingresso della presente u.i., si precisa che il predetto vano scala permette l'accesso anche al piano sovrastante.

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Trivolzio come segue:

**Foglio 5 - mappale 1566 - sub. 6 - via Roma snc, Piano 1 - A3 - CL. 3 -vani 4 - R.C. 175,60;**

Con tipo Mappale approvato dall'Agenzia del Territorio di Pavia il 13 ottobre 2009 numero PV0260842 di protocollo, gli originali mappali 449 di are 6.87 e 450 di are 6.87 del foglio 5 di C.T. sono stati fusi nell'unico mappale 1566 di are 13.74 divenuto ente urbano mantenendo lo stesso mappale. Sul predetto mappale 1566 del fg. 5 di C.F. è stato edificato un condominio a seguito di denuncia di nuova costruzione presentata all'Agenzia Entrate di Pavia il 19 ottobre 2009 n. prot. PV0265797.

*Coerenze in forza della planimetria catastale, dell'elaborato planimetrico e della cartografia di C.T.:* Nord: Affaccio sull'area cortilizia-passaggio carraio e pedonale quale B.C.N.C. SUB.1; Est: U.i. sub. 7; Sud: U.I. sub. 7 salto sporgente il vano scala condominiale identificato con il sub.1; Ovest: Affaccio sia sull'area privata pertinenziale dell'u.i. sub. 2 (è presente un errore nell'elaborato planimetrico), che sull'area cortilizia quale B.C.N.C. sub.1.

In Comune di Trivolzio (PV), Via Roma n. 47, **quota di 1/2** piena proprietà.

**Posto auto di mq 18** collocato al piano terra nel complesso immobiliare del Condominio "ANDREA", con accesso dal passo carraio prospiciente alla via pubblica al civico 47 sino a giungere antistante al predetto posto auto. Compete all'immobile descritto 9,26 millesimi di proprietà.

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Trivolzio come segue:

**Foglio 5 - mappale 1566 - sub. 21 - via Roma snc, Piano T - C6 - CL. 1 - consistenza 18 mq - sup. cat. Tot 18 mq - R.C. 30,68;**

Con tipo Mappale approvato dall'Agenzia del Territorio di Pavia il 13 ottobre 2009 numero PV0260842 di protocollo, gli originali mappali 449 di are 6.87 e 450 di are 6.87 del foglio 5 di C.T. sono stati fusi nell'unico mappale 1566 di are 13.74 divenuto ente urbano mantenendo lo stesso mappale. Sul predetto mappale 1566 del fg. 5 di C.F. è stato edificato un condominio a seguito di denuncia di nuova costruzione presentata all'Agenzia Entrate di Pavia il 19 ottobre 2009 n. prot. PV0265797.

*Coerenze in forza della planimetria catastale, dell'elaborato planimetrico e della cartografia di C.T.*

Nord: B.C.N.C. SUB.1 (area cortilizia comune quale corsello carraio e pedonale); Est: U.i. sub. 20; Sud: Particella 1453; Ovest: U.i. sub. 22.

### Stato di possesso dei beni

Giuridicamente liberi. Le u.i. erano oggetto di locazione ed erano occupate dal conduttore. Il Custode ha provveduto a dare la disdetta del contratto per la data del 31-03-2024.

### Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

Il perito evidenzia la difformità urbanistico-edilizia e catastale. Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e l'elaborato grafico progettuale parte integrante della Denuncia Inizio Attività n. 57 del 15-12-2009 prot. n. 4759 sono state riscontrate le seguenti difformità:

#### u.i. 1566 sub. 6

Dalla comparazione tra le quote indicate nell'elaborato progettuale e quelle rilevate dallo scrivente sono state riscontrate delle diversità dimensionali come ad esempio:

Soggiorno-cucina da progetto	larghezza 4,75 m. contro 4,69/4,71 m. rilevato in loco lunghezza 5,69 m. contro 5,59 m. rilevato in loco
Balcone da progetto	larghezza 2,55 m. contro 2,61 m. rilevato in loco lunghezza 4,80 m. contro 4,99 m. rilevato in loco
Camera da letto singola	lunghezza 4,46 m. contro 4,40 m. rilevato in loco larghezza 2,45 e 2,70 m. contro 2,42 e 2,72 rilevato
Bagno	lunghezza 2,85 m. contro 2,80 m. rilevato in loco larghezza 1,70 m. contro 1,66 m. rilevato in loco
Camera da letto matrimoniale	lunghezza 3,92 m. contro 3,89 m. rilevato in loco larghezza 4,25 m. contro 4,15 m. rilevato in loco

Inoltre è stata riscontrata una lieve traslazione dell'ubicazione della porta che collega il vano soggiorno-cucina con il disimpegno/corridoio e dall'analisi dell'elaborato grafico progettuale è stato riscontrato che erroneamente è stata rappresentata la finestra del servizio igienico nella camera da letto.

Il perito riscontra che dovrà essere presentata una pratica edilizia in sanatoria in merito alle difformità riscontrate, nonché una denuncia di variazione mediante procedura DOCFA con la relativa planimetria catastale a seguito della predetta regolarizzazione.

#### u.i. 1566 sub. 21

lunghezza esterna 5,50m. indicata nell'elaborato progettuale mentre invece è stato rilevato dallo scrivente 6,08 m.

1) Posto scoperto come da elaborato progettuale mentre in loco trattasi di posto auto coperto ed è stato rilevato in loco h=2,38 sotto travetto. Come copertura erano presenti dei pannelli in pvc ondulati mentre il precitato elaborato progettuale indica in pianta la dicitura "posto auto scoperto" ed in prospetto viene raffigurata la copertura in canniccio

2) Non è presente la piletta interna come previsto dal regolamento d'igiene

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale si riscontra che in quest'ultima è stata erroneamente rappresentata la sagoma posto auto scoperto ovvero parallelogramma mentre invece è rettangolare; il predetto posto auto coperto dovrà essere oggetto di un intervento edilizio di demolizione della copertura e ripristino quanto legittimato in forza della Denuncia Inizio Attività n. 57 del 15-12-2009 prot. n. 4759.

Il perito fa presente che il posto auto coperto dovrà essere oggetto di demolizione sia del manto di copertura che il riposizionamento del pilastro e ridimensionamento del posto auto scoperto come da elaborato progettuale parte integrante della Denuncia Inizio Atti-

vità n. 57 del 15-12-2009 prot. n. 4759.; dovrà essere presentata denuncia di variazione al C.F. mediante procedura Docfa con la relativa planimetria catastale.

Gli immobili appartengono al complesso edilizio edificato per il quale sono state rinvenute le seguenti pratiche:

- 31-07-2007 prot. 2839 Denuncia Inizio Attività n. 57 per l'edificazione sulle particelle 449 e 450, in via Roma.
- 15-02-2008 prot. n. 583 Denuncia Inizio Attività n. 5 per l'edificazione sulle particelle 449 e 450, in via Roma.
- 28-10-2008 prot. n. 3380 Denuncia Inizio Attività n. 57 per l'edificazione sulle particelle 449 e 450, in via Roma.
- 15-12-2009 prot. n. 4759 Denuncia Inizio Attività n. 57 per l'edificazione sulle particelle 449 e 450, in via Roma.
- 01-02-2010 prot. n. 354 Richiesta di agibilità dell'edificazione sulle particelle 449 e 450, la cui identificazione catastale è divenuta un'unica particella 1566 in via Roma.

#### Vincoli ed oneri giuridici

Nessuno che resterà a carico dell'acquirente.

#### Certificazione energetica

Ai sensi della vigente normativa regionale, non è necessaria per una vendita giudiziaria.

**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**

#### LOTTO N. 4

In Comune di Trivolzio (PV), Via delle Gardenie snc, **quota di 1/1** piena proprietà.

**Posto auto scoperto di mq 19**, con accesso dalla strada comunale e dal cancello carraio per poi transitare sull'area comune (1466 sub.1) quale corsello carraio e pedonale, sino a giungere antistante al predetto posto auto.

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Trivolzio come segue:

**Foglio 4 - mappale 1466 - sub. 10 - via delle Gardenie, Piano T - C6 - CL. 1 - consistenza 19 mq - sup. cat. Tot. 20 mq - R.C. 32,38;**

Con tipo Mappale approvato dall'Agenzia del Territorio di Pavia il 9 dicembre 2007 numero PV0459218 di protocollo, l'originale mappale 1068 di are 8.64 è stato frazionato originando il mappale 1466 ente urbano di are 8.14 e il mappale 1467 area urbana di mq. 50. *Coerenze in forza della planimetria catastale, dell'elaborato planimetrico e della cartografia di C.T.* Nord: B.C.N.C. 1466 sub. 1; Est: Area urbana part. 1467; Sud: part. 1468 e l'area urbana 1466 sub.11; Ovest: l'area urbana 1466 sub.11 e il B.C.N.C. 1466 sub. 1.

In Comune di Trivolzio (PV), Via delle Gardenie snc, **quota di 1/1** piena proprietà.

**Area urbana di mq 22**, con accesso dalla strada comunale e dal cancello carraio per poi transitare sull'area comune (1466 sub.1) quale corsello carraio e pedonale, sino a giungere dinanzi ad un cancello pedonale da cui si accede alla predetta area urbana; il predetto cancello pedonale interclude una porzione del b.c.n.c. 1466 sub.1 nell'area urbana 1466 sub.11.

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Trivolzio come segue:

**Foglio 4 - mappale 1466 - sub. 11 - via delle Gardenie, Piano T - F1 - consistenza 22 mq;**

Con tipo Mappale approvato dall' Agenzia del Territorio di Pavia il 9 dicembre 2007 numero PV0459218 di protocollo, l'originale mappale 1068 di are 8.64 è stato frazionato originando il mappale 1466 ente urbano di are 8.14 e il mappale 1467 area urbana di mq. 50. *Coerenze in forza della planimetria catastale, dell'elaborato planimetrico e della cartografia di C.T.* Nord: 1466 sub.1 b.c.n.c. (area cortilizia comune quale corsello carraio e pedonale) e l'u.i. 1466 sub.10; Est: U.i. 1468; Sud: Particella 1391; Ovest: il sedime per il quale nell'elaborato planimetrico non è indicato alcun identificativo.

In Comune di Trivolzio (PV), Via delle Gardenie snc, **quota di 1/1** piena proprietà.

**Locale di deposito di mq 20 da demolire** con accesso dalla strada comunale e dal cancello carraio per poi transitare sull'area comune (1466 sub.1) quale corsello carraio e pedonale, per poi transitare su porzione dell'u.i. 1466 sub.10 sino a giungere dinanzi ad un cancello carraio per accedere nel sedime pertinenziale della predetta u.i..

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Trivolzio come segue:

**Foglio 4 - mappale 1468 -via delle Gardenie, Piano T - C2 - CL. U - consistenza 20 mq - sup. cat. Tot. 25 mq;**

A seguito di denuncia di variazione per divisione, registrata all' Agenzia del Territorio di Pavia il 10 giugno 2009 al numero PV0140782 con il quale è stato frazionato l'originale mappale 789 sub. 4 cat. A/7 generando tra l'altro l'attuale mappale 1468, fg. 4, cat. C/2. *Coerenze in forza della cartografia di C.T.*

Nord: U.i. 1466 sub.10; Est: Part.789; Sud: Particella 1391; Ovest: U.i. 1466 sub.11

Stato di possesso dei beni

Giuridicamente liberi.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

Il perito evidenzia la difformità urbanistico-edilizia e catastale delle predetti u.i.

U.i. 1466 sub. 10 posto auto

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e l'elaborato grafico progettuale parte integrante della Denuncia Inizio Attività n. 2/2008 è stato accertato che in detto elaborato non è rappresentata l'esistenza del cancello carraio che delimita la particella 1468 confinante con la presente u.i. come peraltro in loco è presente un cancelletto pedonale che interclude una porzione del b.c.n.c. 1466 sub.1 nel sedime della particella 1468. Inoltre, in loco non è presente alcun segno di delimitazione del posto auto.

Mentre dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale si rileva che non era stata indicata la presenza dell'apertura del cancello carraio della particella 1468.

U.i. 1466 sub.11 area urbana

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e l'elaborato grafico progettuale parte integrante della Denuncia Inizio Attività n. 2/2008 è stato accertato che in detto elaborato viene raffigurata la presenza di muri divisorii tra detta u.i. e il b.c.n.c. 1466 sub.1 ma che in loco non sono presenti. Inoltre, in una porzione di detta area urbana è stato realizzato un modestissimo manufatto a protezione della caldaia dell'u.i. 1468 e di seguito vengono illustrate le irregolarità edilizie.

All'esito della comparazione tra l'elaborato planimetrico di C.F. e lo stato dei luoghi in loco non sono visibili i confini di detta area urbana.

U.i. 1468 locale di deposito

Il perito ha accertato che effettivamente trattasi di uno pseudo monocale composto da una sola stanza che funge da ingresso, angolo cottura, soggiorno/letto ed è presente un



servizio igienico, il tutto riscaldato mediante la caldaia esterna collocata all'interno del manufatto precario che insiste su una porzione dell'area urbana 1466 sub.11 ed è anche dotato di impianto di condizionamento con uno split .

Non è stata riscontrata l'esistenza del titolo edilizio che ha permesso l'edificazione di detta u.i. né come locale di deposito né il cambio di destinazione; non vi è la possibilità di sanare pertanto dovrà essere oggetto di demolizione. Per quanto riguarda la planimetria catastale è difforme.

Le pratiche edilizie rinvenute dal Perito sono le seguenti:

Intervento edilizio che ha interessato la particella 1068

- 16-11-2006 prot. 4026 Denuncia Inizio Attività n. 67 per l'edificazione di quattro villette a schiera e box.
- 11-01-2008 prot. n. 110 Denuncia Inizio Attività n. 2 quale variante alla D.I.A. n. 67/2006.
- 25-02-2008 prot. n. 735 Richiesta di agibilità dell'edificazione in forza della D.I.A. n.2/2008.
- 25-02-2008 prot. n. 736 Comunicazione di ultimazione dei lavori inerenti alla D.I.A. n.2/2008
- 25-02-2008 prot. n. 737 Certificato di collaudo finale dei lavori inerenti alla D.I.A. n.2/2008

Pratiche edilizie da cui è emerso che l'u.i. 1468 è priva di titolo edilizio.

- 08-07-1977 Licenza edilizia pratica edilizia n.106/1977 "Costruzione di un box e formazione di recinzione
- 15-04-1992 prot. n. 152 Concessione per la edificabilità dei suoli pratica n. 372/92 corredata da elaborati grafici progettuali

Vincoli ed oneri giuridici

Nessuno che resterà a carico dell'acquirente.

Certificazione energetica

Ai sensi della vigente normativa regionale, non è necessaria per una vendita giudiziaria.

**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**

**LOTTO N. 5**

in Comune di Siziano (PV), quota di 1/1 piena proprietà.

**Terreno agricolo in trasformazione commerciale di 25 are 13 ca.** L'accesso avviene dapprima dalla strada provinciale 40 direzione Melegnano, si transita sulla particella 63 (intestata Amministrazione Provinciale di Milano) e si accede al predetto lotto di terreno.

Il tutto riportato al N.C.T. del Comune di Siziano come segue:

**Foglio 1 - mappale 138 - seminativo irriguo - Cl. 1 - 25 are 13 ca - R.D. 37,51 - R.A. 20,77**

*Confini in forza della cartografia di C.T.:*

Nord: Particella 63 ; Est: Particella 139; Sud: Roggia Speziana; Ovest: Particella 92.

Stato di possesso dei beni

Giuridicamente libero.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

Il perito evidenzia che la particella è parte costituente della scheda ambito "ATC-PL2" - "AMBITI DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE" e porzione della particella 138 ha anche una destinazione "Distributori di

carburante e autolavaggi". Occorre effettuare la materializzazione sia dei confini che i limiti della destinazione urbanistica.

#### Vincoli ed oneri giuridici

Nessuno che resterà a carico dell'acquirente.

#### Certificazione energetica

Ai sensi della vigente normativa regionale, non è necessaria per una vendita giudiziaria.

**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, Dott.ssa Isabella Nana, 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 bene immobile sopra descritto e fissa la vendita per il giorno **17 Settembre 2024** presso la sala d'aste dell'Istituto **Vendite Giudiziarie di Pavia**, Via Saragat n. 19, al **prezzo base**, indicato nella seguente tabella; **saranno comunque ritenute valide al fine di partecipare alla gara**, come da condizioni sotto riportate, **offerte non inferiori al prezzo ribassato**, indicato nella seguente tabella:

<i>Lotti</i>	<i>Orario asta</i>	<i>Prezzo base d'asta</i>	<i>Prezzo ribassato</i>	<i>Rilancio minimo</i>
1	Ore 10,00	€ 1.648,00	€ 1.648,00	€ 1.000,00
2	Ore 10,30	€ 18.748,00	€ 18.748,00	€ 1.000,00
3	Ore 11,00	€ 19.717,00	€ 19.717,00	€ 1.000,00
4	Ore 11,30	€ 1,00	€ 1,00	€ 1.000,00
5	Ore 12,00	€ 267.000,00	€ 200.250,00	€ 5.000,00

*Nota:* Per i Lotti 1-2-3-4 il Giudice ha stabilito che non possono essere accettate offerte inferiori al valore di stima e quindi al prezzo base d'asta.

### **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**, Dott.ssa Isabella Nana, sito in Pavia, v.le G. Matteotti n. 81, tel./fax 0382/539152 (e-mail: nanais00@nanaisabella.191.it) **entro le ore 12,00 del giorno 16/09/2024 PREVIO APPUNTAMENTO**
- **COME PRESENTARE L'OFFERTA:** Le offerte dovranno pervenire **in busta chiusa** che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato, o da un suo delegato, presso lo studio del Professionista Delegato (a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione, al di

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

▪ **COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA:**

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

1. le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico), l'indicazione del codice fiscale, l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge); se l'offerente è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società, dovrà essere prodotto certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente ai documenti del legale rappresentante. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.
2. i dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta;
3. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione.
4. il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 120 giorni mai prorogabile.

- All'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale**, intestato al "*Tribunale di Pavia - R.G.E. N. 57/2023*", 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; 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 **17/09/2024 all'orario indicato per ciascun Lotto in tabella**, presso la sala d'aste dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia, Via Saragat n. 19, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.
- **OFFERTE VALIDE:** saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo ribassato indicato per ciascun lotto in tabella nel presente avviso, 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 al prezzo ribassato indicato per ciascun lotto in tabella nel presente avviso, 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 al prezzo base, indicato per ciascun lotto in tabella nel presente avviso, la stessa è senz'altro accolta;  
se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base ed il prezzo ribassato indicati per ciascun lotto in tabella nel presente avviso, 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 prezzo base di ciascun lotto ma comunque pari o superiore al prezzo ribassato indicato per ciascun lotto nel presente avviso, 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 per ciascun Lotto è indicato in tabella nel presente avviso.**

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

L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Professionista delegato, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma.

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI:**

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

- L'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento):
  - € 693,00 per acquisti inferiori 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%),
- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa;
- L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 nr. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - , per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- Con riferimento alla liberazione dell'immobile si fa presente che:
  - a) Se l'immobile è occupato da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario **CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**
  - b) Se l'immobile è occupato dal debitore - insieme o meno al suo nucleo familiare - l'immobile sarà trasferito **OCCUPATO.**
 In tale ipotesi sub b) l'aggiudicatario gode della facoltà di richiedere al Professionista delegato, tramite istanza trasmessa con mezzo tracciabile entro la firma del decreto di trasferimento o verbalizzata in sede di aggiudicazione dal Professionista delegato, che l'immobile sia liberato a cura del Custode entro il termine massimo di centoventi giorni dall'istanza medesima e in ogni caso dopo il deposito del decreto di trasferimento firmato dal giudice.
 

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

- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura; provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F23 che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto ed 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: Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia, Via Saragat n. 19 (tel. 0382/539013)**.

#### **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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

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

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

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

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

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

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

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 ef-

fettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

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

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

#### VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono: **IBAN IT22P083861130000000374951 con la seguente causale: PROC. ES. IMM. R.G.E. N. 57/2023** 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 all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it oppure contattare il call-center al numero 058620141 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

#### PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

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

In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente avanti il Delegato.

La gara, che si 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 (diciasi 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 **17/09/2024 all'orario indicato per ciascun Lotto in tabella**, presso la sala d'aste dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia, Via Saragat n. 19, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.
- OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo ribassato indicato per ciascun lotto in tabella nel presente avviso, 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 al prezzo ribassato indicato per ciascun lotto in tabella nel presente avviso, 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 al prezzo base, indicato per ciascun lotto in tabella nel presente avviso, la stessa è senz'altro accolta;  
se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base ed il prezzo ribassato indicati per ciascun lotto in tabella nel presente avviso, 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 prezzo base di ciascun lotto ma comunque pari o superiore al prezzo ribassato indicato per ciascun lotto nel presente avviso, 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 per ciascun Lotto è indicato in tabella nel presente avviso.**

**IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:**

- L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Professionista delegato con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma.

**ULTERIORI INFORMAZIONI:**

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo;
- L'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento):
  - € 693,00 per acquisti inferiori ad € 100.000,00
  - € 968,00 per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00;
  - € 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000,00il tutto oltre IVA (22%) e cpa (4%),
- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa;
- L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 nr. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- , per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

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

In detta evenienza il Custode curerà l'attuazione dell'ingiunzione di liberazione contenuta nel decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586, co. 2, c.p.c. con costi a carico della procedura, quindi anche in questo caso con **ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura; provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F23 che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto ed 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: Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia, Via Saragat n. 19 (tel. 0382/539013).**

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

\* \* \* \* \*

#### **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.

Pavia, 16 Maggio 2024

Professionista Delegato

*Dott.ssa Isabella Nana*

