



TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI OTTAVA VENDITA
Nella procedura esecutiva immobiliare
R.G.E. N. 136/2019

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 18.12.2020

DISPONENDO

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

---=oOo=---

LOTTO QUINDICI

Descrizione dell'immobile

in Comune di **SANTA MARIA DELLA VERSA, Località Cà Barbieri n. 33**

Diritto: **piena proprietà**

Complesso di fabbricati costituito da edifici con destinazione d'uso mista produttiva e residenziale, interconnessi tra loro così composto: a) Locale deposito magazzino, b) abitazione a tre livelli fuori terra, c) laboratorio con locali deposito e cantina, d) abitazione semi indipendente con area verde pertinenziale. I fabbricati risultano così composti: a) locale deposito a pianta irregolare e ad unico piano, privo di riscaldamento, b) abitazione articolata su tre livelli: al piano terra ingresso con corpo scala centrale che mette in comunicazione i livelli abitativi con il locale caldaia, cucina abitabile e ampio soggiorno con camino in muratura. Al piano primo si trovano disimpegno, tre camere da letto e bagno, dal pianerottolo si accede al balcone e a terrazzo coperto; attraversando il balcone si raggiunge un ampio locale deposito accessibile unicamente transitando dal balcone dell'abitazione; al piano secondo dell'abitazione si trovano altri due locali, di cui uno al rustico e solo parzialmente fruibile, stante la presenza di una capriata di copertura posta a metri 1,5 dalla porta di ingresso. Al piano seminterrato si trova ampia cantina costituente un conti-

nuum spaziale con il laboratorio di seguito descritto, oltre ad area esterna pertinenziale completamente pavimentata e utilizzata come parcheggio auto; c) laboratorio con pianta ad L composto da unico ambiente di superficie complessiva di circa mq. 288, comunicante con le due abitazioni, con spazio adibito all'imbottigliamento e alla vendita dei prodotti agricoli; d) fabbricato di civile abitazione ad unico piano fuori terra composto da ampio ingresso, cucina abitabile, ampio soggiorno con camino in muratura, tre camere da letto, corridoio, due bagni e ripostiglio, oltre a portico esterno prospiciente il lato sud dell'abitazione e area esterna pertinenziale adibita a giardino; tale abitazione è dotata di ingresso pedonale e carraio indipendenti aperti su strada vicinale e comunica internamente con il laboratorio.

I beni risultano censiti in N.C.E.U. del Comune di Santa Maria della Versa come segue:

Sezione urbana A, Foglio 3, mappale 351 sub. 1, cat. A/4, Cl 2, vani 7, Località Cà Barbieri n. 33, piano T-1-2, R.C. Euro 242,22

Sezione urbana A, foglio 3, mappale 351 sub. 2, sub. 3, sub. 4, sub. 5, cat. D/1, Località Cà Barbieri n. 33, PT-1-S1, R.C. Euro 932,00

Il sedime pertinenziale risulta censito in N.C.T. del Comune di Santa Maria della Versa come segue:

Foglio3, mapp. 274, qualità seminativo, classe 2, are 03, ca 10, R.D. Euro 2,88, R.A. Euro 1,76

Foglio3, mapp. 352, qualità vigneto, classe 1, are 02, ca 59, R.D. Euro 4,21, R.A. Euro 2,14

Confini in corpo da nord ad ovest

-dei fabbricati in unico corpo: mapp.li 273 e 349, strada vicinale, mapp.li 352-333-586-273 del fg. 3.

-del sedime mapp. 274: mpp. 352, strada vicinale, mapp.28, mapp. 275.

-del sedime mapp. 352: mapp. 351, strada vicinale, mapp. 274, mapp. 203.

Accesso: gli accessi pedonale e carraio si praticano dalla strada comunale asfaltata. Si specifica che ulteriori accessi carrai o pedonali oltre a quelli sopra menzionati, sono stati creati post sopralluogo del perito estimatore e non autorizzati, quindi da rimuovere.

Stato di possesso dei beni: I beni risultano occupati dai debitori esecutati e dalle loro famiglie.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

Il complesso immobiliare risulta edificato in fasi differenti e in forza dei seguenti permessi abilitativi:

Licenza Edilizia n. 32/1972 rilasciata per denuncia opere edilizie per "Nuova costruzione", presentata in data 28.10.1972, Prot. 3735.

Abitabilità rilasciata in data 29.10.1975 per la costruzione di complesso produttivo.

Concessione Edilizia n. 20/1983 rilasciata in seguito a richiesta presentata in data 10.03.1983 Prot. 955 per “demolizione di parte di fabbricato, ricostruzione parte demolita, riparazione per la staticità dell’abitazione mediante tirantatura”.

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’Ing. Valentina Castellotti in data 2.03.2020 e integrazione in data 30.01.2021, 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.

In particolare si richiama quanto specificato da perito estimatore in ordine alla presenza di difformità dal punto di vista urbanistico edilizio dello stato di fatto rispetto a quanto oggetto di autorizzazione, difformità che dovranno essere regolarizzate con presentazione di pratica edilizia in sanatoria, come pure si dovrà procedere alla regolarizzazione dei beni dal punto di vista catastale. In particolare si richiama quanto certificato dal perito estimatore nell’integrazione di perizia datata 30.01.2021 e specificatamente: *“il locale magazzino risulta comunicante con il locale centrale termica, ricavato nel vano scale che conduce al piano seminterrato. Il piano terra dell’abitazione si compone di un soggiorno dato dall’unione di due locali originali, con una finestra apribile sullo spazio deposito del blocco “laboratorio”, a doppia altezza aggregato. Nel grande soggiorno risulta un grande camino in muratura non segnalato. La distribuzione interna delle camere da letto è differente, con l’individuazione di una terza camera, in origine separata e accessibile unicamente dal terrazzo. Il locale adibito a magazzino, raggiungibile dal terrazzo coperto, risulta un unico ambiente. Il balcone e il terrazzo coperto risultano comunicanti. Il piano secondo dell’abitazione, **non rappresentato nella pratica edilizia**, si costituisce di due locali oltre al corpo scale. Nel fabbricato adibito a laboratorio le aperture sull’area esterna pertinenziale compresa tra abitazione e laboratorio, non si trovano a livello del solaio interno dell’ambiente che risulta ribassato, rendendo inaccessibili e inutilizzabili dall’interno le aperture; si tratta di unico ambiente a doppia altezza, in cui è stata ricavata una rampa per raccordare l’ampio locale posto al piano seminterrato dell’abitazione. L’area adibita ad imbottigliamento al piano terra, accessibile dall’area esterna pertinenziale, si trova a livello rialzato rispetto alla rimanente superficie del deposito con cui è internamente comunicante. Il blocco laboratorio risulta un unico grande ambiente, con superfici componenti distribuite su più livelli, questa conformazione non si evince dagli elaborati grafici dell’ultimo titolo abilitativo presentato. Il piccolo ripostiglio risulta accessibile unicamente*

dall'esterno e non dall'interno del deposito. Lungo la parete di definizione tra laboratorio e abitazione è stato realizzato un grande camino in muratura non rappresentato in pratica edilizia. Per l'abitazione ad unico piano si segnalano n. 3 finestre ricavate tra il disimpegno, il ripostiglio, il bagno di servizio e l'ambiente laboratorio. Uno dei ripostigli originari è stato trasformato in bagno di servizio con realizzazione di breve tramezza. I due locali precedentemente destinati ad ufficio, costituiscono ad oggi rispettivamente soggiorno e cucina dell'abitazione. Nel soggiorno è stato realizzato un grande camino in muratura non segnalato."

Viene inoltre richiamata la circostanza segnalata dal perito estimatore riferita al fatto che parte dei mappali 203 e 275 del foglio 3 oggetto del lotto 12, lungo il confine sud est con i mappali 352 e 274, è stata inclusa come area verde pertinenziale dell'abitazione edificata sui mappali 351 e 352 oggetto del presente lotto. Si dovrà pertanto provvedere alla apposizione dei corretti confini scindendo la porzione di area facente parte dei mappali 203 e 275 foglio 3, al momento in uso al presente lotto 15, restituendola al lotto 12.

Tutti i costi per la regolarizzazione urbanistica edilizia e catastale delle difformità 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

Vincoli giuridici

Non risultano vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

---=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** dei beni sopra descritti e fissa la vendita per il giorno

8 novembre 2024 alle ore 10.30

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

LOTTO 15: Euro 63.360,00 (sessantatremilatrecentosessanta/00). Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori a Euro 47.520,00 (quarantasettemilacinquecentoventi/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 **in Vigevano, P.zza Vittorio veneto n. 5**, (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 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 ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente ai documenti del legale rappresentante. Non sarà possibile inte-

stare 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 lotto e del bene immobile per il quale 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 136/2019"** 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 8 novembre 2024 alle ore 10.30;** 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.
- **OFFERTE VALIDE:** saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori ad **Euro 47.520,00 (quarantasettemilacinquecentoventi/00)**, presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo of-

ferto. 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 **47.520,00 (quarantasettemilacinquecentoventi/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 **63.360,00 (sessantatremilatrecentosessanta/00)** la stessa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è compreso tra Euro **63.360,00 (sessantatremilatrecentosessanta/00)** ed Euro **47.520,00 (quarantasettemilacinquecentoventi/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 **47.520,00 (quarantasettemilacinquecentoventi/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, ovvero mediante 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 acquisiti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00;
 - € 1.243,00 per acquisiti superiori ad € 500.000,00il tutto oltre IVA (22%) e cpa (4%),
L’importo dovrà essere versato unitamente al saldo prezzo.
- Il termine di pagamento del prezzo, delle imposte e delle 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 e 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 e al decreto di trasferimento.
- Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

---oOo---

PER VISITARE GLI IMMOBILI

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 **IT58 T034 4023 0000 0000 0609 300** con la seguente causale: CAUZIONE ES. IMM. RGE 136/2019 con indicato un “nome di fantasia”. Lo stesso nome di fantasia servirà ad identificare l’offerente durante la 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.

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 supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, 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 8.11.2024 alle ore 10.30;** 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 47.520,00 (quarantasettemilacinquecentoventi/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 47.520,00 (quarantasettemilacinquecentoventi/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 63.360,00 (sessantatremilatrecentosessanta/00)** la stessa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è compreso tra **Euro 63.360,00 (sessantatremilatrecentosessanta/00)** ed **Euro 47.520,00 (quarantasettemilacinquecentoventi/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 47.520,00 (quarantasettemilacinquecentoventi/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, 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. 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 acquisiti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00;
€ 1.243,00 per acquisiti superiori ad € 500.000,00
il tutto oltre IVA (22%) e cpa (4%),
- 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'aggiudicatario 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.

PER VISITARE GLI IMMOBILI

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, 11 giugno 2024

Avv. Annamaria Silvano