



AVV. DAVIDE PIRANI
Via Dante Alighieri n. 12
27029 VIGEVANO (PV)
Tel. 0381/81866- Fax 0381/78773
E-mail: avv.davidepirani@legalepirani.it

TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
RGE 100/2016
DOTT.SSA MARIAELENA CUNATI

AVVISO DI VENDITA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
HA DELEGATO

le operazioni di vendita al Professionista Avv. Davide Pirani, con studio in Vigevano, Via Dante n. 12,

DISPONENDO

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

In particolare si precisa che, in base all'elaborato stimativo dell'ing. Giuseppe Asta in data 31.05.2021, il vasto complesso immobiliare pignorato sito in comune di Pavia (PV) ed occupante un intero quartiere tra viale Montegrappa, la via C. Dossi, la via Montefiascone e la via Maggi è costituito da due porzioni distinte di una più ampia area industriale dismessa che fu sede dello stabilimento di una storica industria chimica pavese operante sin dal XIX secolo ed ormai cessata da diversi decenni. Il perito ha individuato e distinto le due porzioni di aree come segue: LOTTO 1A di maggiori dimensioni con superficie di circa 105.700,00 mq costituito da terreni e fabbricati industriali in massima parte demoliti ed il LOTTO 1B di estensione più ridotta pari a circa 2.085 mq costituito da porzioni viarie, da un'area di parcheggio pubblico ed in parte occupato da alcuni impianti dell'acquedotto comunale. Tale distinzione è stata eseguita dal perito a soli fini descrittivi, essendo il compendio pignorato un unico complesso per le sue caratteristiche immobiliare nell'ambito territoriale del comune di Pavia. Pertanto, attesa la peculiarità del cespite immobiliare staggito (*grande porzione di un'area industriale dismessa in zona periferica del comune di Pavia di circa 108.000,00 mq*), per una maggiore efficacia/efficienza delle operazioni di vendita delegate, si ritiene opportuno procedere alla **vendita unitaria in LOTTO UNICO**.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI -IN LOTTO UNICO :

LOTTO UNICO in COMUNE DI PAVIA (PV) tra il viale Montegrappa, la via C. Dossi, la via Montefiascone e la via Maggi. AMPIO COMPLESSO IMMOBILIARE, con superficie complessiva di circa 107.785 mq, costituito da due porzioni di una area industriale dismessa, che fu sede dello stabilimento di una storica industria chimica pavese ormai chiusa da decenni ed ubicata tra il viale Montegrappa, la via C. Dossi, la via Montefiascone e la via Maggi. Gli immobili sono costituiti da terreni e fabbricati industriali in massima parte demoliti, in particolare la prima porzione di area di maggiori dimensioni ha un'estensione di circa 105.700,00 mq, la seconda porzione di minori dimensioni ha una superficie di circa 2.085,00 mq, quest'ultima è collocata tra viale Montegrappa e via Maggi ed è costituita da porzioni viarie, da un'area di parcheggio pubblico ed in parte è occupata da alcuni impianti dell'acquedotto comunale.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: in PAVIA (PV) viale Montegrappa, la via C. Dossi, la via Montefiascone e la via Maggi allibrati al Catasto Fabbricati del Comune di PAVIA con i seguenti identificativi:

CATASTO FABBRICATI Sezione Urbana B

LOTTO 1A :

- Foglio 19, mappale 59, Area Urbana, Via C. Dossi n° 1, superficie 210 mq;
- Foglio 19, mappali 136, 278, 280, 293 sub. 3, 294, 297, 298, 301, 304, 310, 311, 312, 314, 315 sub. 5, 586, 587, 588 e 592, categoria: Unità Collabenti, Viale Montegrappa n. 55 e n. 58, piano: T-1-2-3;
- Foglio 19, mappale 1132, Area Urbana, Viale Montegrappa snc, superficie: 7.272 mq.
- Foglio 19, mappale 1315, Area Urbana, Viale Montegrappa n. 55, superficie: 570 mq.
- Foglio 19, mappale 581, categoria: Unità Collabenti, Viale Montegrappa n. 55, p.: T - 1;
- Foglio 19, mappale 585, categoria: Unità Collabenti, Viale Montegrappa n. 55, p.: T - 1;
- Foglio 19, mappale 593, Area Urbana, Viale Montegrappa n. 55, superficie: 27 mq.

LOTTO 1B:

- Foglio 19, mappale 1314, Area Urbana, Via Maggi n. 1, superficie: 170 mq.
- Foglio 19, mappale 589, Area Urbana, Via Maggi n. 1, superficie: 1900 mq.
- Foglio 19, mappale 595, Area Urbana, Viale Montegrappa n. 55, superficie: 15 mq.

Si precisa che, come indicato in perizia stimativa dell'Ing. Giuseppe Asta del 31.05.2021, la corrispondenza a livello terreni risulta così: immobili allibrati al Catasto Terreni del Comune di Pavia (PV) come segue:

LOTTO 1A

- Foglio 19, mappale 59, Ente Urbano, superficie: 210 mq,
- Foglio 19, mappale 136, Ente Urb., superficie: 74.464 mq, per la parte di circa 70.522 mq,
- Foglio 19, mappale 378, Ente Urb., superficie: 7.536 mq, per la parte di circa 1.088 mq,
- Foglio 19, mappale 379, Ente Urbano, superficie: 252 mq,
- Foglio 19, mappale 400, Ente Urbano, superficie: 936 mq,
- Foglio 19, mappale 401, Ente Urbano, superficie: 64 mq,
- Foglio 19, mappale 402, Ente Urbano, superficie: 1.965 mq,
- Foglio 19, mappale 527, Ente Urbano, superficie: 675 mq,
- Foglio 19, mappale 528, Ente Urbano, superficie: 166 mq,
- Foglio 19, mappale 529, Ente Urbano, superficie: 23 mq,
- Foglio 19, mappale 533, Ente Urbano, superficie: 19 mq,
- Foglio 19, mappale 1132, Ente Urbano, superficie: 7.272 mq,
- Foglio 19, mappale 1315, Ente Urbano, superficie: 570 mq,
- Foglio 19, mappale 534, Ente Urbano, superficie: 27 mq,
- Foglio 19, mappale 522, Ente Urbano, superficie: 9.319 mq,
- Foglio 19, mappale 526, Ente Urbano, superficie: 12.576 mq,

LOTTO 1B

- Foglio 19, mappale 1314, Ente Urbano, superficie: 170 mq,
- Foglio 19, mappale 530, Ente Urbano, superficie: 1.900 mq,
- Foglio 19, mappale 536, Ente Urbano, superficie: 15 mq.

Coerenze in corpo del lotto 1A, in senso orario, secondo mappa C.T. : V.le Montegrappa, Mp. 1154, 1164, 1155, 1153, V.le Montegrappa, Mp. 1361, V.le Montegrappa, Mp. 1173, 519, 1257, 1256, 1207, 70 (Via Montefiscone), 1139, 1138, Via Dossi.

Coerenze in corpo del lotto 1B, in senso orario, secondo mappa C.T.: V.le Montegrappa, Mp. 137, Via Maggi, Mp. 83, 1256, 519, 1173.

STATO DI POSSESSO: il complesso immobiliare è LIBERO, trattandosi di ampia area industriale ormai dismessa da diversi decenni. Sul punto si richiama integralmente l'elaborato peritale dell'Ing.G.Asta del 31.05.2021 nel quale si precisa che al momento del sopralluogo l'area oggetto di pignoramento individuata nella perizia come Lotto 1A risultava dismessa ed in stato di totale abbandono, inutilizzata ed invasa da vegetazione anche di alto fusto tanto da renderne impossibile l'accesso se non in limitate zone. La maggior parte degli edifici risultavano demoliti, salvo la porzione di pregio architettonico storico vincolata dalla soprintendenza delle belle arti (cfr. pag.8 CTU), *in loco* risultavano presenti, per quanto riferito dal CTU, grandi quantità delle macerie di demolizione. La porzione costituente il Lotto 1B è in massima parte un parcheggio pubblico, con accesso ad altre proprietà ed in parte occupata anche da impianti dell'acquedotto comunale. In ogni caso all'atto della disamina delle offerte pervenute per l'esperimento di vendita, sarà fornito agli astanti l'aggiornamento sullo stato occupativo dell'immobile; qualora risultasse occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, verrà liberato dal custode ai sensi dell'art. 560 cpc.

ACCERTAMENTO CONFORMITÀ EDILIZIA-URBANISTICO E CATASTALE:

Conformità Urbanistica-Edilizia: *Si richiama integralmente la perizia* estimativa dell'Ing. Giuseppe Asta del 31.05.2021, che è pubblicata unitamente al presente avviso di vendita. In particolare si rileva che, come ampiamente descritto dal CTU, il complesso degli edifici risale in alcuni casi al secolo XIX, tanto che su alcuni di essi è stato apposto vincolo della Soprintendenza. I fabbricati risultano in massima parte demoliti, a seguito di Autorizzazione Paesaggistica e di successiva DIA, di cui al punto 7 della perizia Ing. Asta del 31.05.2021 che si richiama. Come già indicato dal consulente del Tribunale in sito risultano ancora presenti cumuli del materiale di risulta delle demolizioni eseguite negli anni precedenti.

Conformità Catastale: Come si evince dalla perizia dell'ing. Asta 31.05.21, qui interamente richiamata, si ribadisce che come già indicato i fabbricati sono stati in massima parte demoliti. Si dovrebbe quindi procedere alla rettifica dei dati catastali con idonee procedure sia a Catasto Fabbricati sia a Catasto Terreni, al fine di regolarizzare quanto effettuato con le demolizioni. Il costo minimo di tali attività è stato indicato nel capitolo relativo alla stima, alla quale si rimanda (cfr. pagg.31-32 CTU).

Si precisa che tutti i costi necessari ad ogni eventuale regolarizzazione edilizia-urbanistica e catastale saranno ad **esclusivo carico dell'aggiudicatario** senza possibilità alcuna di rivalsa nei confronti della procedura esecutiva, di ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo da porre a base d'asta da parte del perito stimatore. In ogni caso **si avvisa che**, qualora l'immobile fosse stato realizzato anche in parte in violazione di norme edilizie-urbanistiche-catastali, **l'aggiudicatario potrà regolarizzare l'immobile**, ove consentito, avvalendosi dell'art.40 L.28.02.1985 n.47 come modificato dall'art.46 DPR 6.06.2001 n.380 e successive modificazioni, **purché presenti domanda di concessione o permesso di sanatoria entro 120 giorni dall'acquisto** (*rectius dalla data di emissione decreto di trasferimento*). **Il tutto come meglio descritta in CTU Ing. Giuseppe Asta del 31.05.2021, anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali a cui si rimanda e pubblicato sul sito www.tribunale.pavia.it.**

CERTIFICAZIONE ENERGETICA: non necessaria, poiché con Delibera di Giunta n.X/3868 del 17.7.15 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato che l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica è escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali, come nel caso di specie.

VINCOLI GIURIDICI: VINCOLI GIURIDICI: *Si rende noto ai potenziali interessati all'acquisto che con comunicazione PEC 22/03/2024, il COMUNE DI PAVIA in ottemperanza all'ordinanza n. 8 del 08/11/2016, in atti al PG 85816/2016 del 09/11/2016, a conclusione del procedimento di indagine ai sensi dell'art. 244 c.2 e art. 245 c.2. del D.lgs 152/2006 (c.d. Codice dell'Ambiente), ha informato gli organi della procedura che, non avendo ricevuto disponibilità dai soggetti coinvolti nel procedimento a proseguire con l'intervento di caratterizzazione e BONIFICA del sito in oggetto, l'ENTE PUBBLICO dovrà avviare le procedure e gli interventi d'ufficio in sostituzione, ai sensi dell'art. 250 del D.Lgs 152/2006, provvedendo a quanto previsto dagli artt. 242 e 250 D.Lgs. 152/2006 ed apponendo, conseguentemente, L'ONERE REALE sull'intera sito "contaminato" ivi compreso l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare, per ottenere il RIMBORSO DEI COSTI DI CARATTERIZZAZIONE E BONIFICA che saranno sostenuti dalla PA come previsto dall'art. 253 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i., Si precisa che ex art. 253 D.Lgs. 152/2006 le spese sostenute per gli interventi di "caratterizzazione e bonifica" dei siti inquinati eseguiti d'ufficio dalla Pubblica Amministrazione sono assistite da privilegio speciale immobiliare sulle aree medesime, ai sensi e per gli effetti dell'art.2748 co. 2° del codice civile. Detto privilegio si può esercitare anche in pregiudizio dei diritti acquistati dai terzi sull'immobile.*

Si richiama integralmente la perizia di stima dell'Ing. Giuseppe Asta del 31.05.2021, che allegata al presente avviso viene con esso pubblicata. In particolare si precisa quanto segue:

Atti di asservimento urbanistico: si rimanda a quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica relativamente allo strumento di piano si veda in specifico quanto dettagliatamente descritto dal CTU al **punto n. 7 dell'Elaborato Peritale** (pagg. 21-24).

Si segnala la trascrizione dei seguenti atti di vincolo: **Atto di costituzione di vincoli legali redatto da Ministero per i Beni e le Attività Culturali in data 06.03.2008 rep 5770, trascritto a Pavia il 09.04.2008 ai n.ri 7733/4395**. Il vincolo riguarda gli immobili identificati al Foglio 19 Mappali 277, 578 e 581, che vengono indicati per intestati a soggetti terzi per 1/3 ciascuno. Nel quadro D si indica che il Mappale 581 è vincolato in parte. **Il vincolo relativamente ai beni immobile della presente procedura, riguarda la ciminiera più alta del complesso e parte del fabbricato attiguo, porzione del mappale 581**. Tale porzione di immobile, per quanto rilevabile dal CTU risulta ancora in essere.

Da segnalare come risultino interclusi nell'area alcuni edifici di proprietà di terzi. In particolare i Fabbricati Mappali 293/7 (ex 293/6, in capo catastalmente a soggetto terzo); 293/4, 293/8 (ex 293/2) e 293/5-404 (in capo catastalmente a soggetto terzo); 313-315/3 (in capo catastalmente a soggetto terzo). I beni, in parte censiti come D/1 e in parte come unità collabenti, corrispondono, a C.T. a parte del Mappale 136 (circa 3.942 mq), al Mappale 404 e a parte del Mappale 378 (circa 6.448 mq) si rimanda al dettaglio in perizia (cfr pag.6).

Ad ulteriore precisazione, si segnala che il CTU ing. Asta ha indicato a pag.8-9 l'esistenza di ulteriori condizioni derivanti dall'Atto di provenienza Notaio Zanardi Stefano N.35645/2235 del 28.07.1998

(trascritto a Pavia il 01.08.1998 ai n.ri 9822/6796) per una migliore e dettagliata descrizione si rimanda interamente alla perizia stimativa (cfr. pagg.8-9-10). Altresì si richiama la perizia sempre in relazione ad ulteriore precisazione del CTU di seguito sinteticamente riportata:<<... si segnala come nell'Atto di provenienza Notaio Castagna N° 97432/9901 del 1994 si indichino:

- Convenzione con il Comune di Pavia per piano di recupero produttivo dell'area industriale con atto Notaio Mangiaterra n° 22770 rep. del 08.02.1982, registrato a Pavia il 18.02.1982 al n° 473;
- Diffida ad adempiere agli obblighi di cui alla convenzione notificata dal Comune di Pavia alla Immobiliare SSSS Srl (dante causa della FFFFFFF Srl) in data 25.10.1988;
- Richiesta di revoca da parte di Immobiliare SSSS Srl della Convenzione di cui sopra, essendo venute meno le finalità in essa contenute, con mancato accoglimento da parte del Comune di Pavia che demandava (si riporta quanto in atto) ogni mutamento di destinazione dell'area alla variante di PRG....>> (si veda pag.10 CTU).

Per ogni migliore descrizione di quanto sopra illustrato si rimanda alla dettagliata perizia dell'Ing. Asta del 31.05.2021, che deve intendersi richiamata e qui ristrascritta (cfr. pagg.8-9-10).

SITUAZIONE URBANISTICA DELL'AREA:

In particolare per la situazione urbanistica dell'area oggetto di espropriazione si rimanda alla CTU ing.Asta del 31.05.2021, che deve intendersi integralmente ritrascritta nel presente avviso di vendita. In specie per maggiori dettagli si riportano alcuni passaggi dell'elaborato peritale (cfr. pagg.22-24 CTU):

<<Lo scrivente, oltre a visionare il documento di PGT (allegati stralci) ha richiesto Certificato di Destinazione Urbanistica. Lo stesso è stato richiesto omettendo (per mero errore di scrittura nella domanda) i Mappali 522 e 526. Gli stessi comunque, visionando la cartografia di piano ricadono, come i Mp 59, 379, 400, 401, 402, 404, 529, 528, 527, 533, 1132, 378, 136 e 530 (parte) nell'Ambito di trasformazione "area AD5 – SSSS", con la precisazione che parte del Mappale 581 è soggetta al vincolo della Soprintendenza come precedentemente indicato. valgono pertanto le medesime indicazioni.

Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pavia in data 10.05.2021 (allegato), gli immobili sono assoggettati alle prescrizioni urbanistiche esplicitate nelle norme tecniche di attuazione del P.G.T.:

a) Documento di Piano – approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 33 del 15.07.2013: mappali 59, 379, 400, 401, 402, 404, 529, 528, 527, 533, 1132, 378, 136 e 530 (parte) – Ambito di trasformazione "area AD5 – SSSS";

b) Piano delle Regole – approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 22 del 16.05.2017: mappali 59, 379, 400, 401, 402, 404, 529, 528, 527, 533, 1132, 378 – Deliberazione di Consiglio Comunale del 15.06.2020, n° 9 – individuazione degli ambiti della rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 11.03.2005, n° 12.

mappale 530 (parte): parte "Deliberazione di Consiglio Comunale del 15.06.2020, n° 9 – individuazione degli ambiti della rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 11.03.2005, n° 12" e parte "tessuto a media densità" (articolo 22 delle N.T.A.)

c) Piano dei Servizi – approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 22 del 16.05.2017: mappali 536, 1315, 534 e 1314: "infrastrutture per la mobilità" (art. 27 delle N.T.A.) mappale 530 (parte): "servizi esistenti" (articolo 12 delle N.T.A.)

N.B.: il sito identificato catastalmente ai mappali 59, 379, 400, 401, 402, 404, 529, 528, 527, 533, 1132, 378, 136 e 530 (parte) del foglio 19 della sezione B, è sottoposto a procedimento di caratterizzazione e bonifica ai sensi dell'art. 245 del D.Lgs. 152/2006.

d) Zona omogenea (Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n° 1444) mappali 59, 379, 400, 401, 402, 404, 259, 528, 527, 533, 1132, 378, 136: zona "C"

mappali 536, 1315, 534, 1314: zona "F"

mappale 530: parte zona "B", parte zona "C" e parte zona "F"

e) Carta dei Vincoli del Piano delle Regole

e.1) D. Lgs 22.01.2004 n° 42 art. 142, comma 1f – mappali 59, 379, 400, 401, 402, 404, 259, 528, 527, 533, 1132, 378, 536, 1315, 534: assoggettati

e.2) fascia rispetto depuratore

mappale 136: assoggettato in parte

e.3) area di prima approssimazione e di rispetto linee elettriche

mappali 536, 1315, 534, 404, 529 e 528: assoggettati

mappali 530, 136 e 1132: assoggettati in parte.

Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino (approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n° 7/5983 del 2 agosto 2001)

Mappali 59, 379, 400, 401, 402, 404, 259, 528, 527, 533, 1132, 378, 536, 1315, 534: "zone di iniziativa comunale ed orientata" (art. 12 delle N.T.A.).

Secondo la scheda dell'Area di Trasformazione AD5_SSSS, l'indice territoriale è $It = 04 + 0,12 \text{ mq/mq}$ (incremento di $0,12 \text{ mq/mq}$ concesso a fronte della realizzazione a carico del soggetto attuatore di opere in aree esterne al comparto finalizzate al superamento dell'attraversamento ferroviario di Via San Giovannino o di Via Donegani. L'incremento volumetrico potrà essere destinato a funzioni private che verranno definite nell'ambito della pianificazione attuativa). Bonus volumetrico del + 015% slp da ammettersi a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli dovuti ovvero di opere di pubblico interesse. La Slp massima è indicata, per l'intera area pari a 101.575 mq. È ammessa la realizzazione di una media struttura di vendita. La capacità insediativa massima è di 1.352 abitanti. L'altezza massima di 8 piani f.t., l'area a servizi pari al 100 % della Slp, dotazione di servizi parco urbano e pista ciclabile e di parcheggi per minimo 60% Slp, bosco di cintura urbana da 25,5 ha e standard qualitativo con multisala ovvero struttura per attività culturali collettive e spazi espositivi permanenti e temporanei.....>>

BONIFICA dell'AREA INDUSTRIALE ed ONERI

Il complesso immobiliare oggetto dell'esecuzione, come ampiamente illustrato nella perizia dell'Ing. Asta del 31.05.2021, è costituito da due porzioni di una area industriale dismessa, che fu sede dello stabilimento di una storica industria chimica pavese ormai chiusa da decenni ed ubicata tra il viale Montegrappa, la via C. Dossi, la via Montefiascone e la via Maggi. Sul punto si evidenzia che **l'area industriale in questione è risultata inquinata da diversi rifiuti chimici** depositati e sversati nei terreni oggetto dell'espropriazione durante l'intero arco temporale (diversi decenni) in cui si svolse l'attività dello stabilimento dell'industria chimica summenzionata. Data la peculiarità specialistica dell'esame da compiersi sull'area in relazione allo stato di inquinamento dei terreni oggetto di esperimento di vendita, **Il CTU ing. Giuseppe Asta ha affidato al Geologo Dott. Visconti Maurizio l'incarico di verificare, con i dati reperiti presso la P.A., l'area per quanto riguarda la contaminazione dei terreni e delle falde idriche a causa delle attività industriali** svolte sulla stessa dalla nota azienda chimica Pavese in oltre 100 anni di attività. La verifica, com'è ovvio, si riferisce all'intera area, quindi anche alle proprietà di terzi. Sul punto specifico **si richiama integralmente la perizia dell'Ing. Giuseppe Asta in data 31.05.2021** (si veda pagg. da 12 a 19 della CTU), la quale deve intendersi qui integralmente ritrascritta. **Ad ulteriore specificazione e precisazione delle condizioni di inquinamento dell'area in oggetto, si allega e si pubblica unitamente al presente**

avviso di vendita la relazione dello specialista Geologo DR. MAURIZIO VISCONTI denominata **“Componente geologica- ambientale di supporto alla Consulenza Tecnica d’Ufficio area xxxxxxxxx- proprietà xxxxxxxx Pavia –Viale Montegrappa Tribunale di Pavia EI N° 100/2016”**, alla quale si rinvia per ogni chiarimento in merito alle condizioni di inquinamento ambientale rilevate all’interno del complesso immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Pertanto, **le condizioni di inquinamento dell’area espropriata ed i conseguenti costi di bonifica sono stati attentamente considerati dal CTU ing. Giuseppe Asta nella stesura dell’elaborato peritale di stima ai fini della determinazione del valore economico del complesso immobiliare posto in vendita (si veda pagg. da 28 a 32 della perizia Ing. Asta 31.05.21)**. Si rimanda espressamente alla più volte citata CTU ing. Asta del 31.05.2021, che viene pubblicata unitamente al presente avviso di vendita, oltre che si fa riferimento e **richiamo diretto alle specialistiche valutazioni esposte dal Geologo Dr.Visconti Maurizio nella relazione geologica ambientale** sopra citata ed allegata alla perizia di stima.

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 cauzioni sia su supporto cartaceo che su supporto telematico

AVVISA

Che il Giudice dell’Esecuzione ha ordinato la vendita dei beni immobile sopra descritti, che viene fissata per il giorno

08/11/2024 alle ore 17:00

presso lo Studio dell’Avv. Davide Pirani, in Vigevano Via Dante n.12

PREZZO BASE D’ASTA del LOTTO UNICO €859.888,00
(ottocentocinquantanovemilaottocentottantotto/00). Saranno comunque ritenute valide, ai sensi dell’art.571 co 2° c.p.c., al fine di partecipare alla gara **offerte non inferiori ad € 644.916,00** *(seicentoquarantaquattromilanovecentosedici/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 il debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita. L’offerente dovrà depositare la propria offerta presso lo studio del Professionista Delegato **entro le ore 12:00 del giorno feriale antecedente l’asta, ESCLUSIVAMENTE PREVIO APPUNTAMENTO.**

-COME PRESENTARE L’OFFERTA: Le offerte dovranno pervenire in busta chiusa che dovrà essere consegnata direttamente all’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 presente materialmente l'offerta – che può essere anche persona diversa dall'offerente- , il nome del Professionista delegato e la data della vendita; **nella stessa dovrà essere inserito già una copia del documento di identità e codice fiscale valido e non scaduto del firmatario dell'offerta** (*documenti da inserire/allegare anche nel caso di presentazione dell'offerta telematica*).

-COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA

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

1. Le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico), l'indicazione del codice fiscale, l'intenzioni di avvalersi delle agevolazioni fiscali e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto (*se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni dovranno essere indicati anche i 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 in nome di società**, dovrà essere prodotto **certificato attuale** 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 salva la possibilità di legge di avvalersi procuratore speciale come meglio specificato sotto.**
2. I dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è presentata;
3. L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata a pena di esclusione;
4. **Il termine del 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 a "TRIBUNALE DI PAVIA – RGE 100/2016", di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto**, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto; escluso ogni pagamento in forma telematica.

- Il mancato deposito cauzionale nelle forme e nei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta

- L'offerta presentata è irrevocabile

COME PARTECIPARE ALLA GARA: Gli offerenti potranno partecipare alla gara **personalmente** ovvero **a mezzo di professionista avvocato munito di delega/procura** autenticata dal medesimo avvocato ai sensi di legge, altresì **l'avvocato può partecipare all'asta per persona da nominare ex art.579 c.p.c.**, inoltre l'offerente può partecipare a mezzo di **procuratore speciale munito di procura notarile, la delega e/o procura dovrà essere prodotta all'apertura dell'asta.** **La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi all'asta, salvo il caso di rappresentante come sopra indicato.** Si precisa che **si procederà all'aggiudicazione del bene anche in caso di mancata presenza dell'offerente se l'offerta è unica o, nel 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 dell'asta sopra indicato si procederà all'apertura delle buste ed 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 € 644.916,00** (prezzo base -25%), **presentate entro le ore 12,00 del giorno feriale antecedente la gara**, con cauzioni pari o superiori al 10% del prezzo offerto. Il delegato farà annotare data e ora di consegna dell'offerta;

OFFERTE INEFFICACI:

Saranno dichiarate **inefficaci le offerte** presentate dopo la scadenza del termine, od **inferiori ad € 859.888,00** 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 ad € 859.888,00 (prezzo base) è senz'altro accolta.

SE il **prezzo offerto è compreso tra € 859.888,00 (prezzo base) ed €644.916,00 (prezzo base -25%)** 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 e l'immobile sarà aggiudicato a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta. Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta, ma comunque pari o superiore ad **€ 644.916,00 (prezzo base -25%)**, 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 domande di assegnazione.

In caso di gara, il rialzo minimo è pari ad €10.000,00 (diecimila/00).

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:

-l'aggiudicatario, **entro il termine tassativo di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione non prorogabile, salvo diverso termine inferiore indicato nell'offerta, dovrà versare il saldo prezzo**, detratto l'importo già versato 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 nella facoltà dell'aggiudicatario mutuare l'intera somma. Nel caso in cui Il GE abbia disposto l'applicazione dell'art. 41 D.Lgs. 385/93 T.U.L.B., l'aggiudicatario dovrà versare comunque alla procedura l'intero saldo prezzo, il delegato, trattenute le somme prevedibilmente necessarie per spese di procedura, provvederà a versare il dovuto al creditore fondiario. Infine, **ai sensi dell'art.2 comma 7° DM 15.10.2015 n.227** pubblicato in GU Serie Generale n.45 del 24.02.2016 in vigore dal 11.3.2016, **si fa avviso che sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le spese generali (10% del compenso) oltre oneri di legge (CPA ed IVA) e le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, da versare all'atto del saldo prezzo.**

ULTERIORI INFORMAZIONI:

-In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione. **INOLTRE SI AVVISA CHE AI SENSI DELL'ART.177 DISP. ATT. C.P.C. L'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE DEVE ESSERE CONDANNATO A PAGARE LA DIFFERENZA TRA IL PREZZO DA LUI OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE E' AVVENUTA LA VENDITA;**

-Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

-L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro / IVA, **oltreché tutte le spese connesse al trasferimento di proprietà**, nella misura e con le modalità che saranno indicate dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo;

- L'aggiudicatario inoltre (**art.2 comma 7° del DM 227/15**) dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata:

- € 693,00 per acquisti inferiori a € 100.000,00;

--€ 968,00 per acquisti compresi fra € 100.000,00 ed € 500.000,00;

--€ 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000,00.

Il tutto **oltre accessori di legge** IVA e CPA ed eventuali ulteriori spese di trasferimento. Tale costo dovrà essere versato al saldo prezzo.

-il termine di pagamento imposte sarà comunque quello indicato nella offerta in busta chiusa;

-L'aggiudicatario che intenda avvalersi dei benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto di aggiudicazione e , se richiesta, produrre la relativa documentazione, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo;

-La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo

Unico Edilizia di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001, 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo; **la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità (art.2922 c.c.)**, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del DM 22.01.08 nr. 37 e s.m.i., né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità, 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 quello precedente non pagate dal debitore- , per qualsiasi motivo non considerati, **anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia**, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

-L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Custode giudiziario ai sensi dell'art. 560 cpc.

-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 L'IMMOBILE

Per maggiori informazioni e per concordare le visite all'immobile in vendita, si prega di contattare il **Custode Giudiziario, Istituto Vendite Giudiziari di PAVIA al numero di tel. 0382/529013. Le visite dell'immobile possono essere anche concordate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>**

FATTA AVVERTENZA

Che tutte le attività che a norma degli artt. 570 C.P.C. 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.

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPANO SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA

Le **offerte telematiche** di acquisto dovranno pervenire dai presentatori dell'offerta, **entro le ore 12:00 del giorno precedente l'esperimento della vendita, mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero: <http://offertapvp.dgsia@giustiziacert.it> utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale: <http://venditepubbliche.giustizia.it>. Per partecipare alle aste telematiche**, i soggetti interessati devono preventivamente ed

obbligatoriamente **accedere al portale [http:// venditepubbliche.giustizia.it](http://venditepubbliche.giustizia.it)** e procedere come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita. In particolare il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali. Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato. L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del **presentatore dell'offerta** (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica. In particolare, l'utente deve essere in possesso di una: propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015.

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

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

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base 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 sarà acquisita 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: IT29M0623023003000030898777**, con la seguente **causale: PROC. ES. IMM. RGE 100/2016** 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 accredito sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione dell'offerta. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta.**

La copia della contabile di versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una mail al gestore della pubblicità all'indirizzo:garaimmobiliare@astalegale.net oppure potrà contattare il call-center al numero 848 780 013 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 1 minuto (dicasi uno).

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 alla gara **personalmente** ovvero **a mezzo di professionista avvocato munito di delega/procura** autenticata dal medesimo avvocato ai sensi di legge, altresì l'**avvocato** può partecipare all'asta **per persona da nominare ex art.579 c.p.c.**, inoltre l'offerente può partecipare a mezzo di **procuratore speciale munito di procura notarile, la delega e/o procura dovrà essere prodotta all'apertura dell'asta.** La persona indicata nell'offerta come **futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi all'asta**, salvo il caso di rappresentanza come sopra indicata. Si precisa che **si procederà all'aggiudicazione del bene anche in caso di mancata presenza dell'offerente se l'offerta è unica o, nel caso di pluralità di offerte, se l'offerta**

dell'assente risultasse essere la maggiore e nessun altro presente decidesse 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 dell'asta sopra indicato, nello studio dell'avv. Davide Pirani Vigevano Via Dante n.12, si 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 ad € 644.916,00** (prezzo base -25%), presentate **entro le ore 12,00 del giorno feriale antecedente l'asta, con cauzioni pari o superiori al 10% del prezzo offerto.**

OFFERTE INEFFICACI: Saranno dichiarate **inefficaci le offerte** presentate dopo la scadenza del termine, od **inferiori ad € 644.916,00** 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 ad € 859.888,00 (*prezzo base*) è senz'altro accolta.

SE il prezzo offerto è compreso tra € 859.888,00 (*prezzo base*) ed € 644.916,00 (*base -25%*) 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 e l'immobile sarà aggiudicato 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 base d'asta, ma comunque pari o superiore ad € 644.916,00 (prezzo base -25%), 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 domande di assegnazione.

In caso di gara, il rialzo minimo è pari ad € 10.000,00 (diecimila/00).

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:

-l'aggiudicatario, **entro il termine tassativo di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione non prorogabile**, salvo diverso termine *inferiore* indicato nell'offerta, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già versato 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 nella facoltà dell'aggiudicatario mutuare l'intera somma. Nel caso in cui Il GE abbia disposto l'applicazione dell'art. 41 D.Lgs. 385/93 T.U.L.B., l'aggiudicatario dovrà versare comunque alla procedura l'intero saldo prezzo, il delegato, trattenute le somme prevedibilmente necessarie per spese di procedura, provvederà a versare il dovuto al creditore fondiario. Infine, **ai sensi dell'art.2 comma 7° DM 15.10.2015 n.227** pubblicato in GU Serie Generale n.45 del 24.02.2016 in vigore dal 11.3.2016, **si fa avviso che sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le spese generali (10% del compenso) oltre oneri di legge (CPA ed IVA) e le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, da versare all'atto del saldo prezzo.**

ULTERIORI INFORMAZIONI:

-In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione. **INOLTRE SI AVVISA CHE AI SENSI DELL'ART.177 DISP. ATT. C.P.C. L'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE DEVE ESSERE CONDANNATO A PAGARE LA DIFFERENZA TRA IL PREZZO DA LUI OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE E' AVVENUTA LA VENDITA;**

-Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

-L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro / IVA, **oltreché tutte le spese connesse al trasferimento di proprietà**, nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo;

- L'aggiudicatario inoltre (**art.2 comma 7° del DM 227/15**) dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata:

- € 693,00 per acquisti inferiori a € 100.000,00;

-€ 968,00 per acquisti compresi fra € 100.000,00 ed € 500.000,00;

-€ 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000,00

Il tutto **oltre accessori di legge IVA e CPA ed eventuali spese, da versare all'atto del saldo prezzo.**

-il termine di pagamento delle imposte sarà comunque quello indicato nell'offerta in busta chiusa;

-L'aggiudicatario che intenda avvalersi dei benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto di aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo;

-La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico Edilizia di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001, 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo; **la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità (art.2922 C.C)**, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del DM 22.01.08

n.37 e successive modificazioni, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità, 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 quello precedente non pagate dal debitore- , **per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento**, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

-L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario ai sensi dell'art.560 cpc.

-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 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>*** ; ***<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>***. Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni sia per concordare le visite all'immobile in vendita contattare direttamente il **Custode Giudiziario, Istituto Vendite Giudiziari di Pavia al numero di tel. 0382/539013** (*mail:prenotazione.visitaimmobile@ivgpavialodi.it*). **Per ogni altro aspetto qui non disposto trova applicazione il regolamento previsto per la vendita cartacea.**

Vigevano-Pavia, lì 10 giugno 2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
(Avv. Davide Pirani)

