



TRIBUNALE DI PAVIA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

**AVVISO DI VENDITA**

**N. 303/2021 R.G.E.**

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

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

**HA DELEGATO**

le operazioni di vendita al professionista Avv. Andrea Gorgoni, con studio in Pavia, Piazza del Carmine n. 1

**DISPONENDO**

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

\* \* \* \* \*

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

**LOTTO A**

Piena proprietà, per la quota intera di 1000/1000, in Comune di Lungavilla (PV), Via 1° Maggio n. 5, di un'unità immobiliare a destinazione residenziale ed autorimessa poste in due distinti corpi di fabbrica, con accesso da Via 1° Maggio. L'appartamento è posto al primo piano di un fabbricato con sottostante attività commerciale, e risulta suddiviso in zona giorno disimpegnata dalla zona notte in cui si trova l'unico servizio igienico. L'autorimessa è sita al piano terra in altro fabbricato posto nelle immediate vicinanze.

\* \* \*

**LOTTO B**

Piena proprietà, per la quota intera di 1000/1000, in Comune di Lungavilla (PV), Via 1° Maggio n. 5, di un'unità immobiliare a destinazione residenziale ed autorimessa poste in due distinti corpi di fabbrica, con accesso da Via 1° Maggio. L'appartamento è posto al primo piano di un fabbricato con sottostante attività commerciale, e risulta suddiviso in zona giorno disimpegnata dalla zona notte in cui si trova l'unico servizio igienico. L'autorimessa è sita al piano terra in altro fabbricato posto nelle immediate vicinanze.

\* \* \*

### LOTTO C

Piena proprietà, per la quota intera di 1000/1000, in Comune di Lungavilla (PV), Via 1° Maggio n. 5, di un'unità immobiliare a destinazione residenziale ed autorimessa poste in due distinti corpi di fabbrica, con accesso da Via 1° Maggio. L'appartamento è posto al primo piano di un fabbricato con sottostante attività commerciale, e risulta suddiviso in zona giorno disimpegnata dalla zona notte in cui si trova l'unico servizio igienico. L'autorimessa è sita al piano terra in altro fabbricato posto nelle immediate vicinanze.

\* \* \*

## **2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE – COERENZE**

### LOTTO A

Attualmente i beni oggetto di pignoramento sono censiti a Catasto Fabbricati del Comune di Lungavilla (PV) come segue:

**Appartamento: Foglio 3, particella 1732, subalterno 4**, Categoria A/3 cl. 2 vani 5 Rendita € 219,49 - piano primo – n° civico 5.

**Autorimessa: Foglio 3 Particella 1924, subalterno 3**, Categoria C/6 classe 1 cons. mq 15 rendita € 25,56 – piano terra.

#### Coerenze (di catasto fabbricati) del sub. 4 della particella 1732:

Nord: prospicienza su cortile

Est: sub. 3 e vano scala comune

Sud: prospicienza su cortile

Ovest: prospicienza su cortile

#### Coerenze (di catasto fabbricati) del sub. 3 della particella 1924:

Nord: p.lla 17 e sub. 8

Est: sub. 8 e 2

Sud: sub. 2 e 4

Ovest: p.lla 17 e sub. 4

\* \* \*

### LOTTO B

Attualmente i beni oggetto di pignoramento sono censiti a Catasto Fabbricati del Comune di Lungavilla (PV) come segue:

**Appartamento: Foglio 3 particella 1732, subalterno 2**, cat. A/3 cl. 2 vani 4 Rendita € 150,81 -piano primo – n° civico 5.

**Autorimessa: Foglio 3 Particella 1924, subalterno 2**, Categoria C/6 classe 1 cons. mq 15 rendita € 25,56 – piano terra.

#### Coerenze (di catasto fabbricati) del sub. 2 della particella 1732:

Nord: sub. 3

Est: prospicienza su cortile

Ovest: vano scala comune

Sud: prospicienza su altra u.i.u. e cortile

#### Coerenze (di catasto fabbricati) del sub. 2 della particella 1924:

Nord: p.lla 17 e sub. 8

Est: p.lla 17 e sub. 1  
Sud: sub. 1 e 4  
Ovest: sub. 3 e 4

\* \* \*

### **LOTTO C**

Attualmente i beni oggetto di pignoramento sono censiti a Catasto Fabbricati del Comune di Lungavilla (PV) come segue:

**Appartamento: Foglio 3 particella 1732, subalterno 3**, cat. A/3 cl. 2 vani 4 Rendita € 150,81 - piano primo – n° civico 5.

**Autorimessa: Foglio 3 Particella 1924, subalterno 1**, Categoria C/6 classe 1 cons. mq 15 rendita € 25,56 – piano terra.

### **Coerenze (di catasto fabbricati) del sub. 3 della particella 1732:**

Nord: prospicienza su cortile  
Est: prospicienza su cortile  
Sud: sub. 2  
Ovest: vano scala comune e sub 4

### **Coerenze (di catasto fabbricati) del sub. 1 della particella 1924:**

Nord: p.lla 17 e sub. 2  
Est: p.lla 17 e sub. 6  
Sud: sub. 5 e 6  
Ovest: sub. 4 e 5

\* \* \*

## **3. PRATICHE EDILIZIE E VERIFICHE DI CONFORMITÀ URBANISTICHE**

### **3.1. Pratiche edilizie e amministrative:**

Con riferimento a tutti i lotti, e come indicato a pag. 4 della perizia integrativa redatta dal consulente tecnico d'ufficio nominato dal Tribunale di Pavia, i fabbricati sono stato oggetto di edificazione in forza di:

- Pratica Edilizia n. 11/71 Bis, anno 1971;
- Pratica Edilizia n. 33/72 Bis, anno 1972;
- Licenza Edilizia n. 33 del 20/09/1972;
- Denuncia d'inizio lavori in data 27/09/1972;
- Denuncia di ultimazione lavori in data 10/12/1972;
- Verbale d'ispezione dell'ufficio tecnico sanitario del 11/12/1972;
- Decreto di abitabilità n. 961/RL del 30/12/1972.

### **3.2. Accertamento di Conformità Urbanistico-Edilizia e catastale:**

#### **LOTTO A**

Conformità urbanistico – edilizia: in sede in sopralluogo, il consulente tecnico d'ufficio nominato dal Tribunale di Pavia ha riscontrato le seguenti variazioni rispetto ai progetti autorizzati: modifiche di distribuzione interna. Ai fini della regolarizzazione si dovrà procedere con pratica CILA in sanatoria e conseguente aggiornamento catastale. Il costo per detto intervento è stimabile in circa € 3.700 (euro tremilasettecento) comprensivo della sanzione ed altri diritti ed imposte di legge.

Conformità catastale: relativamente all'unità distinta a catasto al foglio 3 particella particella 1924 sub. 3, le schede catastali identificano correttamente la consistenza e la distribuzione dell'immobile, mentre per l'unità censita al foglio 3 particella 1732 sub. 4 è stata riscontrata una modifica interna tra il bagno ed il disimpegno per lo spostamento parziale di una porzione di muro.

Parte del sedime scoperto delle aree esterne è occupato dalla viabilità comunale che non risulta individuata catastalmente

\* \* \*

#### **LOTTE B + C**

Conformità urbanistico – edilizia: in sede in sopralluogo, il consulente tecnico d'ufficio nominato dal Tribunale di Pavia ha riscontrato le seguenti variazioni rispetto ai progetti autorizzati: realizzazione di porta di comunicazione interna (tra le unità censite alla p.la 1732 sub.2-3).

Il passaggio di comunicazione interna, realizzato senza titolo, è considerato intervento murario di ripristino della muratura ed intonaco, il cui esborso è quantificabile in circa € 600,00 (euro seicento).

Conformità catastale: le schede catastali identificano correttamente la consistenza e la distribuzione delle unità immobiliari. Va segnalata la presenza di un'apertura interna di comunicazione tra i subalterni 2 e 3 della particella 1732 per la quale è prevista la chiusura con intervento murario.

Si precisa che per l'unità residenziale (censita al foglio 3 particella 1732 sub. 2) non è stata rappresentata una finestra nella stanza da letto sul lato Est. Il costo professionale per la correzione è quantificabile in circa € 1.000 (euro mille) comprensivo d'imposte di legge ed oneri professionali oltre a diritti catastali.

Parte del sedime scoperto delle aree esterne è occupato dalla viabilità comunale che non risulta individuata catastalmente.

\* \* \*

#### **4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

##### **LOTTE A + B + C**

Cause in corso: **Nessuna da ispezione ipotecaria**

Servitù: **Nessuna apparente.**

\* \* \*

#### **5 - STATO DI POSSESSO E LORO PROVENIENZA**

##### **LOTTE A + B + C**

Al momento del sopralluogo in data 14/02/2022 gli immobili oggetto di pignoramento (tutti i lotti) risultavano non occupati. Giuridicamente liberi.

Gli immobili risultano pervenuti agli esecutati con decreto di trasferimento del tribunale di Voghera (PV) in data 31/10/2001 n. 1065 di rep. - Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, trascritto a Voghera il 13/11/2001 ai n.ri 7700/5595.

\* \* \*

#### **6 – VINCOLI GIURIDICI**

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente (tutti i lotti):

- Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

- Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna

- Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
- Altre limitazioni d'uso: Nessuno

\* \* \* \* \*

**Il tutto come meglio descritto nella perizia redatta dal Consulente Tecnico d'Ufficio, anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali, cui si rimanda, e come pubblicato sul sito [www.tribunale.pavia.it](http://www.tribunale.pavia.it) unitamente alla delega delle operazioni di vendita.**

\* \* \* \* \*

Il Professionista Delegato, in conformità ai protocolli depositati presso la Cancelleria del Tribunale di Pavia, premesso:

- che il Sig. 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 Sig. Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la **vendita** del compendio sopra descritto e fissa la vendita:

**LOTTO A** – per il giorno **19/11/2024 alle ore 15.00** presso lo Studio dell'Avv. Andrea Gorgoni, *Studio Associato Gorgoni Pellati Lombardini*, sito in Pavia, Piazza del Carmine n. 1 (2° piano), tel. 0382/29131, Fax 0382/20194 (e-mail: [andrea.gorgoni@studiogpl.it](mailto:andrea.gorgoni@studiogpl.it)). **Il prezzo base del LOTTO A è pari ad € 25.861,00 (Euro venticinquemilaottocentosessantuno//00). Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori all'importo di € 19.396,00 (Euro diciannovemilatrecentonovantasei//00) (come da condizioni sotto riportate).**

**LOTTO B** – per il giorno **19/11/2024 alle ore 16.00** presso lo Studio dell'Avv. Andrea Gorgoni, *Studio Associato Gorgoni Pellati Lombardini*, sito in Pavia, Piazza del Carmine n. 1 (2° piano), tel. 0382/29131, Fax 0382/20194 (e-mail: [andrea.gorgoni@studiogpl.it](mailto:andrea.gorgoni@studiogpl.it)). **Il prezzo base del LOTTO B risulta pari ad € 24.364,00 (Euro ventiquattromilatrecentosessantaquattro//00). Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori all'importo di € 18.273,00 (Euro diciottomiladuecentosettantatre//00) (come da condizioni sotto riportate).**

**LOTTO C** – per il giorno **19/11/2024 alle ore 17.00** presso lo Studio dell'Avv. Andrea Gorgoni, *Studio Associato Gorgoni Pellati Lombardini*, sito in Pavia, Piazza del Carmine n. 1 (2° piano), tel. 0382/29131, Fax 0382/20194 (e-mail: [andrea.gorgoni@studiogpl.it](mailto:andrea.gorgoni@studiogpl.it)). **Il prezzo base del LOTTO C risulta pari ad € 22.571,00 (Euro ventiduemilacinquecentosettantauno//00).**

**Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori all'importo di € 16.928,00 (Euro sedicimilanovecentoventotto//00) come da condizioni sotto riportate).**

### **A) REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA**

## **MODALITA' CARTACEA**

### **COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:**

- **CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA:** Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita. L'offerente dovrà depositare la propria offerta, presso lo Studio del Professionista Delegato **entro le ore 12,00 del giorno 18/11/2024 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 e l'orario 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:
  - 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. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente.
  - i dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta;
  - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione.
  - 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 303/2021**", di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; escluso ogni pagamento in forma telematica
- SI AVVISA CHE AI SENSI DELL'ART. 177 DISP. ATT. C.P.C. L'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE DEVE ESSERE CONDANNATO AL PAGAMENTO DELLA DIFFERENZA TRA IL PREZZO DA LUI OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE E' AVVENUTA LA VENDITA

- Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.
- **L'offerta presentata è irrevocabile.**  
COME PARTECIPARE ALLA GARA: Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara oppure a mezzo di professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata, oppure a mezzo di 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 **19/11/2024**, presso lo Studio dell'Avv. Andrea Gorgoni, *Studio Associato Gorgoni Pellati Lombardini*, sito in Pavia, Piazza del Carmine n. 1 (2° piano), tel. 0382/29131, Fax 0382/20194 (e-mail: [andrea.gorgoni@studiogpl.it](mailto:andrea.gorgoni@studiogpl.it)), il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

\* \* \* \* \*

#### **LOTTO A**

- OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori a **€ 19.396,00=** 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 a **€ 19.396,00=**, 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 **€ 25.861,00=** la stessa è senz'altro accolta;
- se il prezzo offerto è compreso tra **€ 25.861,00=** ed **€ 19.396,00=** l'offerta è accolta salvo che: 1. non siano state presentate istanze di assegnazione, 2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al Giudice 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 **€ 19.396,00=**, 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 **€ 1.000,00**.

\* \* \* \* \*

## LOTTO B

- OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori a € **18.273,00=** 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 a € **18.273,00=**, 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 € **24.364,00=** la stessa è senz'altro accolta;
- se il prezzo offerto è compreso tra € **24.364,00=** ed € **18.273,00=** l'offerta è accolta salvo che: 1. non siano state presentate istanze di assegnazione, 2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al Giudice 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 € **18.273,00=**, 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 € **1.000,00**.

\* \* \* \* \*

## LOTTO C

- OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori a € **16.928,00=** presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiori 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 a € **16.928,00=**, 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 € **22.571,00=** la stessa è senz'altro accolta;
- se il prezzo offerto è compreso tra € **22.571,00=** ed € **16.928,00=** l'offerta è accolta salvo che: 1. non siano state presentate istanze di assegnazione, 2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al Giudice 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 € 16.928,00=, 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 € 1.000,00.

\* \* \* \* \*

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

L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Professionista delegato, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. **Il termine sopra indicato 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):
  - € 879,28 inclusa IVA e CPA, per acquisti inferiori ad € 100.000,00;
  - € 1.228,20 inclusa IVA e CPA, per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00;
  - € 1.577,12 inclusa IVA e CPA, per acquisti superiori ad € 500.000,00;
- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa;
- L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art.

13 del D.M. 22.01.08 nr. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- , per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- L'immobile viene venduto libero. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario **CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO che dovrà farne espressa richiesta in sede di aggiudicazione.**
- 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>; <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il **Custode giudiziario: I.V.G. - Istituto Vendite Giudiziarie di Vigevano – IFIR PIEMONTE IVG S.r.l., Strada dei Rebuffi n. 43, tel.: 0381/691137 (email: [ivgvigevano@ivgpiemonte.it](mailto:ivgvigevano@ivgpiemonte.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.

\* \* \* \* \*

#### **B) REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA**

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai **presentatori dell'offerta** entro le ore 12.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante invio all'indirizzo di PEC del Ministero della Giustizia: [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 effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; se 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 aperto presso la Banca Popolare di Sondrio le cui coordinate sono: **IBAN IT42 D 05696 11301 000007803X84** con la seguente causale: **PROC. ES. IMM. R.G.E. Tribunale di Pavia - RGE 303/2021 con indicato un "nome di fantasia"**.

**Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.**

**Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta.**

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

#### ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo [edizioniweb@legalmail.it](mailto:edizioniweb@legalmail.it) oppure contattare il call-center al numero 0899355250 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 (dicasi: 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 lo stesso è *offline*.

- La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.
- Il giorno **19/11/2024** presso lo Studio dell'Avv. Andrea Gorgoni, *Studio Associato Gorgoni Pellati Lombardini*, sito in Pavia, Piazza del Carmine n. 1 (2° piano), tel. 0382/29131, Fax 0382/20194 (e-mail: [andrea.gorgoni@studiogpl.it](mailto:andrea.gorgoni@studiogpl.it)), il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute (sia cartacee che telematiche).

\* \* \* \* \*

#### **LOTTO A**

- **OFFERTE VALIDE:** saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori a **€ 19.396,00=** 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 a **€ 19.396,00=**, 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 **€ 25.861,00=** la stessa è senz'altro accolta;
- se il prezzo offerto è compreso tra **€ 25.861,00=** ed **€ 19.396,00=** l'offerta è accolta salvo che: 1. non siano state presentate istanze di assegnazione, 2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al Giudice 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 **€ 19.396,00=**, 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 **€ 1.000,00**.

\* \* \* \* \*

#### **LOTTO B**

- **OFFERTE VALIDE:** saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori a **€ 18.273,00=** presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o

superiori 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 a € **18.273,00=**, 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 € **24.364,00=** la stessa è senz'altro accolta;
- se il prezzo offerto è compreso tra € **24.364,00=** ed € **18.273,00=** l'offerta è accolta salvo che: 1. non siano state presentate istanze di assegnazione, 2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al Giudice 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 € **18.273,00=**, 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 € **1.000,00**.

\* \* \* \* \*

#### LOTTO C

- OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori a € **16.928,00=** presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiori 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 a € **16.928,00=**, 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 € **22.571,00=** la stessa è senz'altro accolta;
- se il prezzo offerto è compreso tra € **22.571,00=** ed € **16.928,00=** l'offerta è accolta salvo che: 1. non siano state presentate istanze di assegnazione, 2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al Giudice 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 € **16.928,00=**, 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 € 1.000,00.

\* \* \* \* \*

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

- L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Professionista delegato con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. **Il termine sopra indicato 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):
  - € 879,28 inclusa IVA e CPA, per acquisti inferiori ad € 100.000,00;
  - € 1.228,20 inclusa IVA e CPA, per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00;
  - € 1.577,12 inclusa IVA e CPA, per acquisti superiori ad € 500.000,00;
- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa;
- L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 nr. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli

urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- , per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario **CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO che dovrà farne espressa richiesta in sede di aggiudicazione.**
- 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://portalevenditepubbliche.giustizia.it>. Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il **Custode giudiziario: I.V.G. - Istituto Vendite Giudiziarie di Vigevano – IFIR PIEMONTE IVG S.r.l., Strada dei Rebuffi n. 43, tel.: 0381/691137 (e-mail: [ivgvigevano@ivgpiemonte.it](mailto:ivgvigevano@ivgpiemonte.it)).**

\* \* \* \* \*

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

Pavia, 18/06/2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Andrea Gorgoni  
(Documento con sottoscrizione digitale)