



TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA
Nella procedura esecutiva immobiliare
R.G.E. N. 86/2023

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

HA DELEGATO

le operazioni di vendita al professionista Avv. Maria Laura Cornalba, con studio in Pavia, Piazza del Carmine n. 4

DISPONENDO

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

* * * *

Descrizione dell'immobile

LOTTO 1

in Comune di Mortara (PV), Corso Camillo Benso di Cavour n. 61, piena proprietà per la quota di 1/1

Appartamento posto al piano terra, in corso di costruzione, con posto auto pertinenziale di 46,00 mq.

Identificato al N.C.E.U del predetto Comune:

Appartamento:

Foglio 17, particella 2588, subalterno 26, Categoria F/4, Corso Camillo Benso di Cavour n. 61, Piano T.

Posto auto

Foglio 17, particella 2607, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 10,00 m2, Superficie catastale 10,00 m2, Rendita € 22,21, Corso Camillo Benso di Cavour n. 61, Piano T.

Coerenze:

Appartamento da nord in senso orario: beni di cui al subalterno 27, 32, area esterna di cui al subalterno 22, corpo scale di cui al subalterno 31 e beni di cui al mappale 2037, tutti del foglio 17 di Mortara;

Posto auto da nord in senso orario: posto auto di cui al mappale 2606 e area esterna di cui al mappale 2588 subalterno 22, tutti del foglio 17 di Mortara.

Stato di possesso dei beni

Emesso ordine di liberazione in data 7.9.2023.

Vincoli giuridici

L'immobile sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti.

LOTTO 2

in Comune di Mortara (PV), Corso Camillo Benso di Cavour n. 61, piena proprietà per la quota di 1/1

Appartamento posto al piano terra, in corso di costruzione, con posto auto in blocco separato, ad unico livello fuori terra, autorimessa ed area esterna di pertinenza. L'immobile risulta composto da soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, unico bagno e due camere da letto. La superficie commerciale dei beni è pari a 79,00 mq, mentre l'autorimessa e il posto auto sono valutati a corpo.

Identificato al N.C.E.U del predetto Comune:

Appartamento al piano terra (in corso di costruzione) con area esterna di pertinenza:

- Foglio 17, particelle graffate 2588 e 2612, subalterno 27, Categoria F/4, Corso Camillo Benso di Cavour n. 61, Piano T.

Posto auto:

- Foglio 17, particella 2606, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 10,00 mq, Superficie catastale 10,00 mq, Rendita € 22,21, Corso Camillo Benso di Cavour n. 61, Piano T;

Autorimessa:

- Foglio 17, particella 2609, subalterno 2, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12,00 mq, Superficie catastale 16,00 mq, Rendita € 31,61, Corso Camillo Benso di Cavour n. 61, Piano T.

Coerenze:

Appartamento posto al piano terra di cui al subalterno 27 con area esterna di pertinenza di cui al mappale 2612 a corpo da nord in senso orario: area esterna di cui al mappale 2609 subalterno 1, passaggio comune ed area esterna di cui al mappale 2588 subalterni 23 e 22, corpo scala di cui al mappale 2588 subalterno 32, appartamento di cui al mappale 2588 subalterno 26 e beni di cui al mappale 1986, tutti del foglio 17 di Mortara;

Posto auto scoperto di cui al mappale 2606, a corpo da nord in senso orario: posto auto di cui al mappale 2605, area esterna di cui al mappale 2588 subalterno 22 e posto auto di cui al mappale 2607 e nuovamente area esterna di cui al mappale 2588 subalterno 22, tutti del foglio 17 di Mortara;

Autorimessa di cui al mappale 2609 subalterno 2, a corpo da nord in senso orario: beni di cui al mappale 2667, autorimessa di cui al mappale 2609 subalterno 3, area esterna di cui al mappale 2609 subalterno 1, beni di cui ai mappali 1986 e 1981, tutti del foglio 17 di Mortara.

Stato di possesso dei beni

Emesso ordine di liberazione in data 7.9.2023.

Vincoli giuridici

L'immobile sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti.

LOTTO 3

in Comune di Mortara (PV), Corso Camillo Benso di Cavour n. 61, piena proprietà per la quota di 1/1

Appartamento posto al piano terra, in corso di costruzione, composto da soggiorno, cucina, corridoio, bagno e due camere da letto di cui una con piccolo bagno di servizio comunicante, ripostiglio esterno ricavato nel sottoscala, area esterna di pertinenza a

completamento della proprietà, attualmente non definita concretamente da alcun tipo di recinzione, e autorimessa. La superficie commerciale dei beni è pari a 90,00 mq, mentre l'autorimessa valutata a corpo.

Identificato al N.C.E.U del predetto Comune:

Appartamento al piano terra (in corso di costruzione) con pertinenze:

- **Foglio 17, particelle graffate 2588 subalterno 25, 2627 subalterno 1, 2611 subalterno 2 e 2610, Categoria F/4, Corso Camillo Benso di Cavour n. 61, Piano T.**

- Autorimessa:

- **Foglio 17, particella 2609, subalterno 4, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12,00 mq, Superficie catastale 15,00 mq, Rendita € 31,61, Corso Camillo Benso di Cavour n. 61, Piano T.**

Coerenze:

Appartamento posto al piano terra di cui al subalterno 25 con pertinenze (mappali 2627 subalterno 1, 2611 subalterno 2 e 2610) a corpo da nord in senso orario: area esterna di cui al mappale 2609 subalterno 1, beni di cui ai mappali 271 e 2380, beni di cui al mappale 2588 subalterno 24 e mappale 2611 subalterno 1, tutti del foglio 17 di Mortara; Autorimessa di cui al mappale 2609 subalterno 4, a corpo da nord in senso orario: beni di cui ai mappali 2667 e 2670, autorimessa di cui al mappale 2609 subalterno 5, area esterna di cui al mappale 2609 subalterno 1 e autorimessa di cui al subalterno 3, tutti del foglio 17 di Mortara.

Stato di possesso dei beni

Emesso ordine di liberazione in data 7.9.2023.

Vincoli giuridici

L'immobile sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti.

LOTTO 4

in Comune di Mortara (PV), Corso Camillo Benso di Cavour n. 61, piena proprietà per la quota di 1/1

Ampio appartamento posto al piano primo con autorimessa di pertinenza blocco separato ad unico livello fuori terra, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, unico bagno e due camere da letto. L'unità abitativa dispone di doppio balcone, uno affacciato su ciascuna corte.

La superficie commerciale dei beni è pari a 98,00 mq, mentre l'autorimessa valutata a corpo.

Identificato al N.C.E.U del predetto Comune:

Appartamento:

Foglio 17, particella 2588 subalterno 30, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 97,00 m2, Rendita € 335,70, Corso Camillo Benso di Cavour n. 61, Piano 1;

Autorimessa:

Foglio 17, particella 2609, subalterno 5, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12,00 m2, Superficie catastale 15,00 m2, Rendita € 31,61, Corso Camillo Benso di Cavour n. 61, Piano T.

Coerenze:

Appartamento posto al piano primo di cui al subalterno 30, a corpo da nord in senso orario: vuoto su corte comune di cui al mappale 2609 subalterno 1, corpo scala di cui al

mappale 2611 subalterno 1, pianerottolo di cui al mappale 2588 subalterno 24, unità immobiliare di cui al subalterno 28, vuoto su corte comune di cui al mappale 2588 subalterno 22, beni di cui al mappale 2588 subalterno 29 e beni di cui al mappale 1986, tutti del foglio 17 di Mortara; Autorimessa di cui al mappale 2609 subalterno 5, a corpo da nord in senso orario: beni di cui al mappale 2670, autorimessa di cui al mappale 2609 subalterno 6, area esterna di cui al mappale 2609 subalterno 1 e autorimessa di cui al subalterno 4, tutti del foglio 17 di Mortara.

Stato di possesso dei beni

Occupato in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura con scadenza 31.7.2027.

Vincoli giuridici

L'immobile sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti

Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

L'immobile risulta dotato di attestato di prestazione energetica (A.P.E.) distinto al codice n. 18102-000263/15 registrato in data 02/07/2015, valido fino al 02/07/2025. L'immobile risulta in classe energetica G, con indice IPE pari a 181,38 KWh/m2a.

Stato di possesso dei beni

Emesso ordine di liberazione in data 7.9.2023.

Vincoli giuridici

L'immobile sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti

CONFORMITÀ URBANISTICA – EDILIZIA E CATASTALE

L'edificazione del complesso residenziale di cui i beni sono parte è ante 01/09/1967 e a seguire sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza edilizia n. 123/1973 protocollo n. 6341 del 23/07/1973 presentata a nome Sig. Giacomo Corbetta per “sistemazione fabbricato”;
- Denuncia di inizio attività (D.I.A.) n. 272/2006 del 07/12/2006 protocollo n. 29059 volturata alla debitrice eseguita in data 06/04/2007;
- Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) n. 41/2011 del 17/05/2011 protocollo n. 11400 “Restauro conservativo – recupero funzionale”.

Ad oggi non sono state presentate ulteriori autorizzazioni atte alla regolarità dello stato dei luoghi.

Dal punto di vista edilizio, la distribuzione interna dell'unità immobiliare, la consistenza di autorimessa e posto auto rilevate in sede di sopralluogo appaiono conformi all'ultimo stato autorizzato dalla S.C.I.A. n. 41/2011. Le intestazioni catastali risultano corrette e le planimetrie catastali di autorimessa e posto auto risultano aderenti allo stato dei luoghi, fatta eccezione per il **Lotto 4** nel quale si segnala la presenza di una tettoia con struttura metallica e copertura in plexiglass sul balcone affacciato alla corte più interna (distinta al mappale 2609) che risulta priva di autorizzazione, in relazione alla quale il CTU non ha ritenuto di individuare una specifica decurtazione alla valorizzazione finale, vista l'entità dell'opera abusiva.

Il tutto come meglio descritto in CTU anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali cui si rimanda e pubblicato sul sito www.tribunale.pavia.it unitamente alla delega di vendita

* * * * *

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

- che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con la modalità della VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA;
- che, conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, procedere a presentare offerte e cauzione sia su supporto cartaceo che su supporto telematico;

AVVISA

che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la **vendita** del bene immobile sopra descritto e fissa la vendita per il giorno **10.12.2024 alle ore 15,30** presso lo Studio dell'Avv. Maria Laura Cornalba, come segue:

LOTTO 1 al prezzo base di € 31.132,00;

Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori ad **€ 23.349,00** (come da condizioni sotto riportate).

LOTTO 2 al prezzo base di € 55.855,00 .

Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori ad **€ 41.891,00** (come da condizioni sotto riportate).

LOTTO 3 al prezzo base di € 59.143,00

Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori ad **€ 44.357,00** (come da condizioni sotto riportate).

LOTTO 4 al prezzo base di € 79.763,00

Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori ad **€ 59.822,00** (come da condizioni sotto riportate).

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' CARTACEA

COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:

- **CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA:** Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore 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 precedente alla vendita previo appuntamento telefonico al numero 338/8574209.**
- **COME PRESENTARE L'OFFERTA:** Le offerte dovranno pervenire **in busta chiusa** che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato, o da un suo delegato, presso lo studio del Professionista Delegato (a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione, al di fuori del nome di chi presenta materialmente l'offerta – che può anche essere persona diversa dall'offerente -, il nome del Professionista delegato e la data della vendita; nella stessa busta dovrà essere già inserito una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta).
- **COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA:**
L'offerta **in marca da bollo da Euro 16,00**, dovrà riportare:
 1. le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico), l'indicazione del codice fiscale, l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto (se

l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge); se l'offerente è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società, dovrà essere prodotto certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente ai documenti del legale rappresentante. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

2. i dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta;
 3. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione.
 4. il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 120 giorni mai prorogabile.
- All'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale**, intestato al "**Tribunale di Pavia - RGE 86/2023**", di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; escluso ogni pagamento in forma telematica
 - SI AVVISA CHE AI SENSI DELL'ART. 177 DISP. ATT. C.P.C. L'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE DEVE ESSERE CONDANNATO AL PAGAMENTO DELLA DIFFERENZA TRA IL PREZZO DA LUI OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE E' AVVENUTA LA VENDITA
 - Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.
 - **L'offerta presentata è irrevocabile.**
COME PARTECIPARE ALLA GARA: Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata o a mezzo procuratore speciale munito di procura notarile (delega da prodursi all'apertura dell'asta). La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara.
Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara.
 - La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.
 - Il giorno **10 dicembre 2024 alle ore 15,30**, presso lo Studio dell'Avv. Maria Laura Cornalba, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.
 - OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori ai seguenti importi:
LOTTO 1 € **23.349,00**
LOTTO 2 € **41.891,00**

LOTTO 3 € **44.357,00**

LOTTO 4 € **59.822,00**

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, prive di cauzione o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto od inferiori ai seguenti importi:
- LOTTO 1 € **23.349,00**
- LOTTO 2 € **41.891,00**
- LOTTO 3 € **44.357,00**
- LOTTO 4 € **59.822,00**

PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA

1) se l'unica offerta è pari o superiore ai seguenti importi, la stessa è senz'altro accolta:

- LOTTO 1 € € **31.132,00**
- LOTTO 2 € **55.855,00**
- LOTTO 3 € **59.143,00**
- LOTTO 4 € **79.763,00**

2) se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base, come sopra determinato, e il prezzo minimo di partecipazione, l'offerta è accolta salvo che: 1. non siano state presentate istanze di assegnazione, 2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;

PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE: gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta ed aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta.

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore al prezzo minimo di partecipazione, non si farà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione. La misura minima del rialzo è pari ad euro 1.000,00.

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:

L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Professionista delegato, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine gode della sospensione feriale dal 1 al 31 agosto. Termine non prorogabile

ULTERIORI INFORMAZIONI:

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

b) Se l'immobile è occupato dal debitore - insieme o meno al suo nucleo familiare - l'immobile sarà trasferito OCCUPATO.

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

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

- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura; provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F23 che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento.
- Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

* * * * *

PER VISITARE L'IMMOBILE

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <http://portelevenditepubbliche.giustizia.it>.

resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il **Custode giudiziario: IFIR PIEMONTE I.V.G. S.R.L., strada dei Rebuffi n. 43, Vigevano, Tel 0381/691137.**

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.

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai **presentatori dell'offerta** entro le ore 12.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it 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.

All’offerta dovrà essere allegato il documento d’identità dell’offerente.

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; l’offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell’ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

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

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono: **IBAN IT83 R083 8611 3000 0000 0374 870** con la seguente causale: PROC. ES. IMM. RGE seguito dal numero e dall’anno della procedura esecutiva immobiliare 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 assistenza@gobid.it oppure contattare il call-center al numero 02/86882269 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

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

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

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un (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 off line.

- La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.

- Il giorno **10.12.2024 alle ore 15,30**, presso lo Studio dell'Avv. Cornalba, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute (sia cartacee che telematiche).

- OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori ai seguenti importi:

LOTTO 1 € **23.349,00**

LOTTO 2 € **41.891,00**

LOTTO 3 € **44.357,00**

LOTTO 4 € **59.822,00**

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, prive di cauzione o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto od inferiori ai seguenti importi:

- LOTTO 1 € **23.349,00**

- LOTTO 2 € **41.891,00**

- LOTTO 3 € **44.357,00**

- LOTTO 4 € **59.822,00**

PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA

3) se l'unica offerta è pari o superiore ai seguenti importi, la stessa è senz'altro accolta:

- LOTTO 1 € € **31.132,00**

- LOTTO 2 € **55.855,00**

- LOTTO 3 € **59.143,00**

- LOTTO 4 € **79.763,00**

4) se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base, come sopra determinato, e il prezzo minimo di partecipazione, l'offerta è accolta salvo che: 1. non siano state presentate istanze di assegnazione, 2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;

PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE: gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta ed aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta.

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore al prezzo minimo di partecipazione, non si farà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione. La misura minima del rialzo è pari ad euro 1.000,00.

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 al prezzo minimo di partecipazione, non si farà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione. La misura minima del rialzo è pari ad euro 1.000,00.

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:

- L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Professionista delegato con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine gode della sospensione feriale dal 1 al 31 agosto.

ULTERIORI INFORMAZIONI:

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo;
- l'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento):
 - € 693,00 per acquisti inferiori ad € 100.000,00
 - € 968,00 per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00;
 - € 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000,00il tutto oltre IVA (22%) e cpa (4%),
- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa;
- L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura

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

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

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

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

- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura; provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F23 che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento.
- Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

* * * * *

PER VISITARE L'IMMOBILE

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <http://portelevenditepubbliche.giustizia.it>.

resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il **Custode giudiziario: Custode giudiziario: IFIR PIEMONTE I.V.G. S.R.L., strada dei Rebuffi n. 43, Vigevano, Tel 0381/691137.**

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

Pavia, 1 luglio 2024

Il Professionista Delegato
Avv. Maria Laura Cornalba