

Tribunale di Pavia
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
R.G.ES. N. 455/15 + 333/20 + 324/23

BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A., ora CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A., con gli avv.ti Mauro Barberi e Fabio De Feudis
CREDITO EMILIANO S.P.A., con l'avv. Alberto Ferioli

CONTRO

(OMISSIS)

CON INTERVENTO DI

AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE

MARTE SPV s.r.l. e per essa HOIST Italia s.r.l., con l'avv. Andrea Fioretti
CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A., con gli avv.ti Mauro Barberi e
Fabio De Feudis

CREDITO EMILIANO S.P.A., con l'avv. Alberto Ferioli

FIRE S.P.A., quale procuratrice di POP NPLs 2020 s.r.l., con gli avv.ti
Alessandro Barbaro e Andrea Aloï

Il Giudice dell'esecuzione dott. Antonio Codega

HA DELEGATO

le operazioni di vendita al professionista avv. Carlo Moro, con studio in Mede (PV), Via Invernizzi 6,

DISPONENDO

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

* * * * *

Descrizione dell'immobile

LOTTO 1

In Comune di Gambolò (PV), Viale Industria, piena proprietà per l'intero di complesso produttivo/commerciale destinato a magazzino e vendita di materiali edili, comprensivo di una serie di fabbricati costruiti in cemento armato prefabbricato, di diverse altezze, adibiti a magazzini, di edificio

utilizzato come ufficio/showroom, oltre terreni agricoli per una superficie di mq. 11859,00 siti nella parte settentrionale del complesso.

Il tutto identificato al N.C.E.U. ed al N.C.T. del Comune di Gambolò (PV) come segue:

Catasto fabbricati:

- foglio 6, mappale 871, sub. 4, cat. A/3, cl. 1, piani T-1, cons. 5 vani, sup. cat. mq. 145 (mq. 144 senza aree scoperte), R.C. € 206,58;
- foglio 6, mappale 871, sub. 6, cat. D/8, piano T, R.C. € 5.232,46;
- foglio 6, mappale 871, sub. 7, cat. D/8, piano T, R.C. € 5.014,23;
- foglio 6, mappale 871, sub. 8, cat. D/8, piano T, R.C. € 785,00;
- foglio 6, mappale 871, sub. 9, cat. D/8, piano T, R.C. € 414,00;
- foglio 6, mappale 871, sub. 10, cat. D/8, piani T-S1, R.C. € 1.382,76;
- foglio 6, mappale 871, sub. 11, cat. D/8, piano T, R.C. € 1.021,20;
- foglio 6, mappale 871, sub. 12, cat. D/8, piano T-1, R.C. € 770,00;
- foglio 6, mappale 871, sub. 13, cat. D/8, piani T-S1, R.C. € 3.005,64;
- foglio 6, mappale 871, sub. 14, cat. D/8, piani T-1, R.C. € 1.190,00;
- foglio 6, mappale 811, sub. 1, cat. Area urbana, piano t, cons. mq. 1.086,00;
- foglio 6, mappale 812, cat. Area urbana, piano T, cons. mq. 310;
- foglio 6, mappale 873, sub. 1, cat. D/8, piano T, R.C. € 7.769,67;
- foglio 6, mappale 882, sub. 1, cat. D/8, piano T, R.C. € 1.197,84

Catasto terreni:

- foglio 6, mappale 131, qualità seminativo irriguo, cl. 4, superficie 13 aere 71 centiare, R.D. € 8,50, R.A. € 10,62;
- foglio 6, mappale 132, qualità seminativo irriguo, cl. 4, superficie 32 are 64 centiare, R.D. € 20,23, R.A. € 25,29;
- foglio 6, mappale 149, qualità risaia stabile, cl. 1, superficie 26 are 33 centiare, R.D. € 17,00, R.A. € 14,96;
- foglio 6, mappale 150, qualità risaia stabile, cl. 1, superficie 16 are 33 centiare, R.D. € 10,54, R.A. € 9,28;
- foglio 6, mappale 151, qualità risaia stabile, cl. 1, superficie 15 are 49 centiare, R.D. € 10,00, R.A. € 8,80;
- foglio 6, mappale 153, qualità seminativo irriguo, cl. 4, superfice 7 are 00 centiare, R.D. € 4,34, R.A. € 5,49;
- foglio 6, mappale 157, qualità seminativo irriguo, cl. 4, superfie 7 are 09 centiare, R.D. € 4,39, R.A. € 5,49.

Coerenze a corpo: da nord in senso orario mappali 123 e 124, mappali 126, 771, 130, 787, 783, 776, 770, 165 e strada provinciale, mappali 169,878 e 692, pubblica strada.

L'accesso ai beni descritti, sia pedonale che carraio, è posto lungo Viale Industria.

Stato di possesso: come da relazione di stima del tecnico incaricato, “al momento del sopralluogo in data 13 gennaio 2022 gli immobili oggetto di pignoramento risultano parzialmente occupati da materiali di proprietà dei debitori esecutati”.

Emesso ordine di liberazione in data 21.07.2017 limitatamente ai beni di seguito indicati:

foglio 6, mapplae 871 sub. 1

foglio 6, mappale 882, sub. 1

Liberazione immobile ai sensi dell'art. 560 c.p.c. La liberazione dell'immobile eseguita in autonomia dal custode è sempre a carico della procedura, sia che avvenga prima sia che avvenga dopo il decreto di trasferimento. Le spese di liberazione dell'immobile saranno a carico dell'aggiudicatario solo laddove questi non chieda di avvalersi del custode per la liberazione e quindi voglia attuare autonomamente con l'ufficiale giudiziario l'ingiunzione di liberazione contenuta nel decreto di trasferimento. Il professionista delegato provvederà quindi al momento dell'aggiudicazione ad avvisare l'aggiudicatario delle relative prerogative di cui in seguito. L'aggiudicatario deve formulare istanza scritta al professionista delegato con mezzo tracciabile per chiedere di avvalersi del custode per la liberazione, istanza da proporre entro la firma del decreto di trasferimento: in mancanza detta facoltà si intende rinunciata.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali:

-il fabbricato ad uso uffici censito al mappale 871, subb. 4 e 14, presenta alcune difformità planimetriche rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali;

-alcune tettoie presenti all'interno del complesso non risultano dalle pratiche amministrative e dalle mappe catastali;

-non risulta essere stata consegnata al Comune di Gambolò alcuna dichiarazione di fine lavori e relativo collaudo relativamente alla D.I.A. presentata il 27.05.2011, relativa alla costruzione dei fabbricati censiti al mappale 873 sub. 1 e al mappale 882, sub. 1. La D.I.A. Pertanto risulta essere decaduta nei fatti alla data del pignoramento per decorrenza dei termini di fine lavori. Non risulta essere stato effettuato collaudo e rilasciato certificato di agibilità.

-la convenzione stipulata in data 07.07.2010 tra il Comune di Gambolò e (omissis) prevede la realizzazione ed il collaudo delle opere relative alla viabilità e servizi entro il termine di due anni dalla stipula. Le opere in questione sono state realizzate solo parzialmente e non risulta essere stata presentata dichiarazione di fine lavori e rilasciato il relativo certificato di collaudo. Si fa presente che – secondo quanto riportato dall'art. 2, comma 3 – delle citate onvenzioni – gli impegni di lottizzazione e le relative garanzie rimangono a carico del subentrante avente causa pertanto l'eventuale rinnovo dei titoli edilizi dovrà essere discusso con il Comune di Gambolò;

-non risulta trascritto il trasferimento di sede della società (omissis) da Garlasco a Gambolò;

-non risulta trascritta la modifica di denominazione sociale da (omissis) a (omissis).

Vincoli giuridici:

costituzione di servitù del 16.06.1994, rep. 18720 e del 07.09.1994, rep. 19225, trascritta a Vigevano il 06.10.1994 ai nn. 6802/4864, a favore di (omissis), contro (omissis), gravante sui terreni censiti al foglio 6, mappali 149 e 154;

LOTTO 3

In Comune di Zinasco (PV), Via Villani 227, proprietà per l'intero di appartamento sito al piano terreno di palazzina di tre piani fuori terra, oltre cantina di pertinenza sita al piano interrato del fabbricato, due autorimesse e un portico siti nel cortile alle spalle dell'edificio principale, oltre a tre terreni per complessivi mq. 1.073,00 tra loro adiacenti e confinanti con gli immobili descritti.

L'appartamento è composto da locale ingresso/soggiorno, che comprende anche angolo cottura, una camera da letto e un bagno, oltre a un disimpegno e un ripostiglio.

Si specifica che i terreni rientrano nella fascia di rispetto del vicino depuratore per cui sono di fatto inedificabili.

Il tutto identificato al N.C.E.U. ed al N.C.T. del Comune di Zinasco come segue:

N.C.E.U.

Abitazione: foglio 26, mappale 150, sub. 9, piani T-S1, cat. A/3, cl. 2, cons. 3 vani, sup. cat. Mq 70 (escluse aree scoperte), R.C. € 113,10;

Autorimessa: foglio 26, mappale 553, sub. 10, piani T-1, cat. C/6, cl. 3, cons. mq 23, sup. cat. Mq 23, R.C. € 46,33;

Autorimessa: foglio 26, mappale 553, sub. 11, piani T-1, cat. C/6, cl. 3, cons. mq. 22, sup. cat. mq. 22, R.C. € 44,31;

Portico: foglio 26, mappale 553, sub. 12, piano 1, cat. C/7, cl. U, cons. mq 15, sup. cat. Mq 15, R.C. € 5,04;

Terreni N.C.T.

-foglio 26, mappale 151, cat. Bosco Alto, cl. U, sup. 4 are 26 centiare, R.D. € 1,10, R.A. € 0,13;

-foglio 26, mappale 153, cat. Bosco Alto, cl. U, sup. 3 are 57 centiare, R.D. € 0,92, R.A. € 0,11;

-foglio 26, mappale 326, cat. Seminativo Irriguo, cl. 3, sup. 2 are 90 centiare, R.D. € 4,34, R.A. € 2,02.

Coerenze a corpo da nord in senso orario:

-appartamento: Via Villani, mappale 627, cortile, altro appartamento (subalterno 10) e vano scale comune;

-autorimessa 1: subalterno 11, cortile, altra autorimessa, mappale 72;

-autorimessa 2: altra autorimessa e subalterno 12, cortile, subalterno 10, mappale 72;

-portico: cortile su due lati, subalterno 11, mappale 72;

-terreno 1: mappale 326, mappali 527 e 528, mappale 153, mappale 75;

-terreno 2: mappale 151, mappale 154, strada, mappale 76;

-terreno 3: mappale 150, mappale 527, mappale 151, mappale 71.

Gli immobili non hanno accesso diretto dalla strada.

Stato di possesso: libero.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali:

-gli immobili risultano conformi alla situazione catastale, ad eccezione della cantina, in quanto quella assegnata all'appartamento non corrisponde a quella indicata nella planimetria catastale;

-la distribuzione interna dei locali è nei fatti differente da quella autorizzata: in particolare, l'accesso all'appartamento avviene dalla sola porta verso il cortile, in quanto la porta di ingresso verso la strada è stata parzialmente murata e trasformata in finestra. Si rende pertanto necessaria la presentazione di una CILA tardiva per la regolarizzazione dello stato di fatto;

-gli immobili non hanno accesso diretto alla strada per le ragioni di cui sopra. Per accedere all'alloggio e agli altri immobili e terreni è necessario entrare nell'adiacente ingresso al civico 231 di proprietà di terzi. Considerando che non risultano trascritte servitù di passaggio a carico del fondo adiacente e che la chiusura della porta di ingresso sul fronte principale non risulta essere autorizzata da alcuna pratica edilizia, si dovrà ripristinare l'ingresso su strada per consentire l'accesso indipendente agli immobili e ai terreni oggetto di pignoramento; i costi per l'esecuzione delle opere sono già stati stimati nella relazione di stima e portati in detrazione nella valutazione complessiva;

-non risulta trascritto il trasferimento di sede della società (omissis) da Garlasco a Gambolò;

-non risulta trascritta la modifica di denominazione sociale da (omissis) a (omissis).

Vincoli giuridici: nessuno.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima del CTU arch. Alfredo Rumor 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.

LOTTO 4

In Comune di Pavia, Frazione Fossarmato, piena proprietà di terreno edificabile di superficie commerciale di mq. 1.180,00, identificato al N.C.T. del Comune di Pavia come segue:

-foglio 3, mappale 65, qualità Seminativo Irriguo, cl. 2, sup. 11 are 80 ca, R.D. € 15,24, R.A. € 8,84.

Coerenze a corpo: da nord in senso orario mappali 776, 777, 75, 76 e 77, mappali 69, 649, 71 e 72, mappale 603, pubblica strada.

L'accesso al terreno avviene dal lato sud da una traversa di Via Fossarmato.

Stato di possesso: libero.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali:

-accertata la conformità urbanistica come da relazione del tecnico incaricato;

-non risulta trascritto il trasferimento di sede della società (omissis) da Garlasco a Gambolò;

-non risulta trascritta la modifica di denominazione sociale (omissis) a (omissis);

Vincoli giuridici: nessuno.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima del CTU arch. Alfredo Rumor 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 sottoscritto professionista delegato, in conformità ai protocolli depositati presso la Cancelleria del Tribunale di Pavia, visto il provvedimento di delega in data 21.09.2017 e visto il provvedimento di estensione della delega in data 17.02.2022, vista l'ordinanza 01.03.2023 con cui il G.E. ha sospeso le operazioni di vendita quanto al lotto 1 autorizzando il professionista delegato a proseguire la vendita degli altri lotti, vista l'ordinanza del G.E. del 22.03.2023 che autorizzava il professionista delegato a procedere alla vendita del lotto 1 quando sarà stato correttamente pignorato al prezzo dell'ultima asta deserta ridotto di $\frac{1}{4}$, vista infine l'ordinanza del 16.09.2023 con la quale il G.E., rilevato che il creditore Credito Emiliano S.p.A. ha provveduto ad effettuare un nuovo pignoramento corretto del lotto 1, radicando la procedura esecutiva immobiliare n. 324/2023 R.G.ES., riunita alla procedura in oggetto, ha autorizzato il professionista delegato a procedere alla vendita del lotto 1, rimasta deserta la vendita del 17.01.2024 per i lotti n.3 e n. 4 (essendo stato invece venduto il lotto 2), 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 G.E. ha ordinato la vendita dei beni immobili sopra descritti e fissa la vendita per il **giorno 21.11.2024**:

alle ore 10,00 quanto al lotto 1

alle ore 11,00 quanto al lotto 3

alle ore 15,30 quanto al lotto 4

presso il proprio studio in Mede (PV), Via Invernizzi 6, ai seguenti prezzi:

lotto 1, € 2.119.356,00

lotto 3, € 28.668,00

lotto 4, € 48.411,00

Saranno comunque ritenute valide al fine di partecipare alla gara offerte non inferiori al prezzo di cui sopra ridotto fino ad $\frac{1}{4}$, quindi non inferiori ad:

€ 1.589.517,00 per il lotto 1

€ 21.501,00 per il lotto 3

€ 36.308,00 per il lotto 4

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' CARTACEA

COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:

CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA: le offerte d'acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita. L'offerente dovrà presentare la propria offerta, **previo appuntamento**, presso lo studio del professionista delegato avv. Carlo Moro entro le ore 12,00 del giorno 20.11.2024.

COME PRESENTARE L'OFFERTA: le offerte devono pervenire **in busta chiusa** che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato, o da un soggetto delegato, presso lo studio del professionista delegato (a pena di irricevibilità 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 essere anche persona diversa dall'offerente –, il nome del professionista delegato e la data della vendita; nella stessa busta dovrà già essere inserita copia di un documento d'identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta).

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'indicazione di avvalersi delle 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 a nome e per conto 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 a “Tribunale di Pavia RGE 455/2015 + 333/2020”**, 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 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 Professionista Delegato avv. Carlo Moro procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute presso il suo studio, in Mede (PV), Via Invernizzi 6, il giorno 21.11.2024:

-alle ore 10,00 per il lotto 1;

-alle ore 11,00 per il lotto 3;

-alle ore 15,30 per il lotto 4.

OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso per ciascun lotto, e comunque pari o superiori agli importi di seguito indicati:

-lotto 1 € 1.589.517,00;

-lotto 3 € 21.501,00;

-lotto 4 € 36.308,00;

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 agli importi di seguito indicati:

-lotto 1 € 1.589.517,00;

-lotto 3 € 21.501,00;

-lotto 4 € 36.308,00;

o prive di cauzione, o con cauzioni inferiori al 10% del prezzo offerto.

PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA

se l'unica offerta è pari o superiore al prezzo base la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base ed il prezzo base diminuito di $\frac{1}{4}$, l'offerta è accolta salvo che: 1. non siano state presentate istanze di assegnazione, 2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al G.E. 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 base diminuito di $\frac{1}{4}$, 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. 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;
- il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nell'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.

L'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento):

- € 693,00 per acquisti inferiori ad € 100.000,00
 - € 968,00 per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00
 - € 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000,00
- il tutto oltre IVA (22%) e cpa (4%).

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. 22.01.2008 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.

Informazioni quanto all'attuazione del nuovo art. 560 c.p.c. relativamente alla liberazione dell'immobile.

La liberazione dell'immobile eseguita in autonomia dal custode è sempre a carico della procedura, sia che avvenga prima sia che avvenga dopo il decreto di trasferimento. Le spese della liberazione dell'immobile saranno a carico dell'aggiudicatario solo laddove questi non chieda di avvalersi del custode per la liberazione e quindi voglia attuare autonomamente con l'ufficiale giudiziario l'ingiunzione di liberazione contenuta nel decreto di trasferimento. Il professionista delegato provvederà quindi al momento dell'aggiudicazione ad avvisare l'aggiudicatario delle relative prerogative di cui in seguito. L'aggiudicatario deve formulare istanza scritta al professionista delegato con mezzo tracciabile per chiedere di avvalersi del custode per la liberazione, istanza da proporre entro la firma del decreto di trasferimento: in mancanza detta facoltà si intende rinunciata.

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**: Istituto Vendite Giudiziarie Filiale di Vigevano, Strada dei Rebuffi 43, tel. 0381-691137, per quanto riguarda il lotto 1 e Istituto Vendite Giudiziarie Pavia-Lodi, Via Saragat 13, tel. 0382-539013 per quanto riguarda i lotti 3 e 4.

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.

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 IT73Q0623056220000046978432** con la seguente causale: **PROC. ES. IMM. RGE 455/15 + 333/20** 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 garaimmobiliare@astalegale.net oppure 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 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 Professionista Delegato avv. Carlo Moro procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute (sia cartacee che telematiche) presso il suo studio, in Mede (PV), Via Invernizzi 6, il giorno 21.11.2024:

-alle ore 10,00 per il lotto 1;

-alle ore 11,00 per il lotto 3;

-alle ore 15,30 per il lotto 4.

OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso per ciascun lotto, e comunque pari o superiori agli importi di seguito indicati:

-lotto 1 € 1.589.517,00;

-lotto 3 € 21.501,00;

-lotto 4 € 36.308,00;

presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto;

OFFERTE INEFFICACI: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori agli importi di seguito indicati:

-lotto 1 € 1.589.517,00;

-lotto 3 € 21.501,00;

-lotto 4 € 36.308,00;

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 al prezzo base la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base e il prezzo base diminuito di $\frac{1}{4}$, 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 base diminuito di $\frac{1}{4}$, 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 purchè 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. 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;
- il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nell'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.

L'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento):

- € 693,00 per acquisti inferiori ad € 100.000,00
 - € 968,00 per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00
 - € 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000,00
- il tutto oltre IVA (22%) e cpa (4%).

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. 22.01.2008 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.

Informazioni quanto all'attuazione del nuovo art. 560 c.p.c. relativamente alla liberazione dell'immobile.

La liberazione dell'immobile eseguita in autonomia dal custode è sempre a carico della procedura, sia che avvenga prima sia che avvenga dopo il decreto di trasferimento. Le spese della liberazione dell'immobile saranno a carico dell'aggiudicatario solo laddove questi non chieda di avvalersi del custode per la liberazione e quindi voglia attuare autonomamente con l'ufficiale giudiziario l'ingiunzione di liberazione contenuta nel decreto di trasferimento. Il professionista delegato provvederà quindi al momento dell'aggiudicazione ad avvisare l'aggiudicatario delle relative prerogative di cui in seguito. L'aggiudicatario deve formulare istanza scritta al professionista delegato con mezzo tracciabile per chiedere di avvalersi del custode per la liberazione, istanza da proporre entro la firma del decreto di trasferimento: in mancanza detta facoltà si intende rinunciata.

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**: Istituto Vendite Giudiziarie Filiale di Vigevano, Strada dei Rebuffi 43, tel. 0381-691137, per quanto riguarda il lotto 1 e Istituto Vendite Giudiziarie Pavia-Lodi, Via Saragat 13, tel. 0382-539013 per quanto riguarda i lotti 3 e 4.

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

Mede – Pavia, 05 giugno 2024

Il Professionista Delegato
- Avv. Carlo Moro -