



TRIBUNALE DI PAVIA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

## AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare  
**R.G.E. N. 518/2021**

## IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

### HA DELEGATO

le operazioni di vendita al professionista **Rag. Laura Zimonti**  
Studio Zimonti – Borsani e Associati, in Vigevano, Via G. Marconi n. 3, tel. 0381-450898  
- fax 0381-559924 – e-mail [studio@studiozb.net](mailto:studio@studiozb.net)

### DISPONENDO

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

\* \* \* \* \*

### Descrizione degli immobili

#### **LOTTO 1**

**In Comune di Brallo di Pergola (PV), Frazione Collistano, piena proprietà di**  
Villetta libera su quattro lati, disposta su due livelli, con accesso principale dal cortile privato e ingresso dalla via pubblica, composta al piano terra da ingresso su disimpegno, cucina, sala, due camere da letto e servizio igienico, nonché, al primo piano sottostante, da tre locali di cui uno dotato di servizio igienico e locale tecnico; completano il cespite due locali accessori, un box autorimessa con sovrastante legnaia e un ulteriore fabbricato a uso legnaia edificati in corpo staccato sul sedime comune. L'accesso al sedime avviene da un cancello pedonale e carrabile dalla via pubblica. Rientra nel lotto anche l'apprezzamento di terreno confinante sul lato Ovest.

#### Identificati catastalmente nel Comune di Brallo di Pergola (PV):

- Villetta: N.C.E.U. foglio 35, mappale 567, subalterno 1, frazione Collistano n. 10, piano T – S1, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale 115 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 113 mq, rendita catastale € 335,70;
- Deposito e legnaia: N.C.E.U. foglio 35, mappale 567, subalterno 2, frazione Collistano n. 10, piano T – S1, categoria C/2, classe U, consistenza 80 mq, superficie catastale 83 mq, rendita catastale € 123,95;
- Terreno: N.C.T. foglio 35, mappale 149, classe 4, metri quadri 462, reddito dominicale € 0,48, reddito agrario € 0,72.

### Coerenze della villetta e dei locali accessori tutti:

Nord altra proprietà mappale 147 - 144 - 142; Est altra proprietà mappale 842, strada pubblica; Sud strada pubblica; Ovest altra proprietà mappale 149.

### Stato di possesso dei beni

Alla data del sopralluogo peritale (febbraio 2023) l'immobile era occupato personalmente dal debitore esecutato. Per informazioni, aggiornamento, verifica dello stato occupativo si prega di rivolgersi sempre al custode giudiziario, in quanto lo stato di possesso segnalato nell'avviso di vendita è meramente indicativo.

Al momento dell'aggiudicazione e sino all'emissione del decreto di trasferimento, la parte aggiudicataria potrà formulare istanza di liberazione, da verbalizzarsi in sede di aggiudicazione o da inviare al professionista delegato con mezzo tracciabile (pec, raccomandata a/r, raccomandata a mani). La parte aggiudicataria gode, infatti, della facoltà concessa dall'art. 560 c.p.c. co 6 periodo ottavo e cioè che la liberazione del bene aggiudicato venga effettuata, a spese della procedura esecutiva, tramite il custode giudiziario. Se l'immobile è occupato da parte esecutata, il custode, una volta emesso il decreto di trasferimento del bene aggiudicato, avvierà il procedimento di liberazione, decorsi 60 giorni e non oltre 120 giorni. Se l'immobile è occupato da terzi senza titolo, il custode, una volta emesso l'ordine di liberazione del bene aggiudicato, avvierà il procedimento di liberazione. Nel caso di mancata richiesta nel termine sopra indicato, la suddetta facoltà si intende rinunciata.

### Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

- Il perito ha rilevato la regolarità urbanistica e catastale degli immobili. Dalla documentazione catastale risultava una pratica edilizia per “VARIAZIONE del 22/01/2013 Pratica n. PV0007222 in atti dal 22/01/2013 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1559.1/2013)” ma, in seguito alla richiesta di accesso agli atti, il Comune di Brallo di Pregola ha riferito che la documentazione relativa alla suindicata pratica non è stata trovata presso gli archivi documentali del Comune.

### Vincoli giuridici

Non risultano vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

### Altre informazioni per l'acquirente

Il mappale 567 ha destinazione urbanistica: Ambiti residenziali B1 - art. 23 delle NTA.

La villetta è dotata di impianto autonomo per quanto riguarda il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

**Prezzo base d'asta piena proprietà € 47.531,25 (Euro quarantasettemilacinquecentotrentuno/25). Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori ad € 35.648,44 (Euro trentacinquemilaseicentoquarantotto/44) come da condizioni sotto riportate.**

## **LOTTO 2**

### **In Comune di Brallo di Pergola (PV), Frazione Collistano, piena proprietà di**

Fabbricato ad uso residenziale con accesso dalla strada pubblica composto a livello strada (su catasto 1P) da due locali oltre accessori in corso di ristrutturazione oltre locale sgombero/sottotetto non abitabile e al piano sottostante (su catasto PT) da ulteriori 3 locali e portico con accesso dal cortile privato mappale 105; in aderenza sul confine a Sud si trova un ulteriore fabbricato che ospita un' autorimessa oltre locali accessori, questi ultimi non accessibili e in pessimo stato manutentivo.

Identificato al N.C.E.U del Comune di Brallo di Pergola (PV):

- Terra tetto in ristrutturazione - porzione a Est su strada pubblica: foglio 35, mappale 559, frazione Collistano, piano T – 1, Categoria A/7, Classe 2, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale 85 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 83 mq, rendita catastale € 180,76;
- Terra tetto in ristrutturazione - porzione a Ovest: foglio 35, mappale 105, frazione Collistano, piano T – 1, categoria A/7, classe 2, consistenza vani 2,5, superficie catastale totale 30 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 23 mq, rendita catastale € 129,11;
- Fabbricato con autorimessa: foglio 35, mappale 558, subalterno 3, frazione Collistano snc, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, superficie catastale 26 mq, rendita catastale € 27,89;
- Fabbricato con unità collabenti: foglio 35, mappale 558, subalterno 2, frazione Collistano snc, piano T-S1, categoria F/2.

Coerenze:

- Nord: altra proprietà mappale 130 - 131; Est: strada pubblica; Sud: stessa proprietà mappale 558. Altra proprietà mappale 859 - 858; Ovest: dal cortile mappale 105 altra proprietà mappale 830.

Stato di possesso dei beni

Libero, l'immobile è in corso di ristrutturazione e privo della parte impiantistica, mancante di finiture interne e pertanto non abitabile.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

- Regolarità catastale: nessuna difformità.
- Regolarità edilizia: difforme. In sede di sopralluogo il perito ha potuto notare che, oltre al rifacimento delle finiture interne, sono state apportate anche modifiche ad alcune finestre che rendono necessaria la presentazione di una pratica in sanatoria alla quale seguirà necessariamente un aggiornamento catastale, i cui costi sono stati quantificati dal perito in circa 5 mila Euro e già dedotti dal prezzo base d'asta degli immobili.

Non risultano documenti riferibili a pratiche edilizie e i lavori di ristrutturazione in corso sono stati eseguiti senza modifiche interne.

### Vincoli giuridici

Non risultano vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

### Altre informazioni per l'acquirente

I mappali 558 - 559 – 105 hanno destinazione urbanistica: Ambiti residenziali B1 - art. 23 delle NTA.

L'immobile è privo di impianto di riscaldamento.

**Prezzo base d'asta piena proprietà € 24.918,75 (Euro ventiquattromilanovecentodiciotto/75). Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori ad € 18.689,06 (Euro diciottomilaseicentoottantanove/06) come da condizioni sotto riportate.**

\* \* \* \* \*

### **LOTTO 3**

**In Comune di Brallo di Pergola (PV), Frazione Collistano, piena proprietà di**

N. 16 appezzamenti di terreni a varia destinazione posti nelle vicinanze dei precedenti lotti tutti siti nel territorio collinare intorno alla frazione Collistano.

Identificati al N.C.T del Comune di Brallo di Pergola (PV):

1. foglio 37, mappale 299, classe 3, metri quadri 2.341, reddito dominicale € 3,63, reddito agrario € 4,23;
2. foglio 37, mappale 300, classe 3, metri quadri 1.031, reddito dominicale € 1,60, reddito agrario € 1,86;
3. foglio 37, mappale 65, classe U, metri quadri 20, reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01;
4. foglio 38, mappale 99, classe 2, metri quadri 966, reddito dominicale € 0,75, reddito agrario € 0,25;
5. foglio 38, mappale 101, classe U, metri quadri 2.585, reddito dominicale € 0,67, reddito agrario € 0,40;
6. foglio 38, mappale 114, classe U, metri quadri 1.218, reddito dominicale € 1,57, reddito agrario € 0,44;
7. foglio 25, mappale 88, classe U, metri quadri 693, reddito dominicale € 0,04, reddito agrario € 0,04;
8. foglio 27, mappale 116, classe U, metri quadri 1.789, reddito dominicale € 0,09, reddito agrario € 0,09;
9. foglio 37, mappale 183, classe U, metri quadri 2.151, reddito dominicale € 2,78, reddito agrario € 0,78;
10. foglio 37, mappale 255, porzione AA qualità prato classe 3, 1600 mq, reddito dominicale € 2,48, reddito agrario € 2,89; porzione AB qualità seminativo classe 4, 94 mq, reddito dominicale € 0,10, reddito agrario € 0,15;

11. foglio 37, mappale 281, classe 4, metri quadri 1.611, reddito dominicale € 1,41, reddito agrario € 2,50;
12. foglio 37, mappale 363, classe U, metri quadri 3.701, reddito dominicale € 4,78, reddito agrario € 1,34;
13. foglio 37, mappale 364, porzione AA qualità seminativo classe 4, mq 274, reddito dominicale € 0,28, reddito agrario € 0,42; porzione AB qualità pascolo arborato classe U, mq 600, reddito dominicale € 0,77, reddito agrario € 0,22;
14. foglio 37, mappale 291, porzione AA fabbricato diruto, mq 28, senza reddito, porzione AB pascolo arborato, classe U, mq 100, reddito dominicale € 0,13, reddito agrario € 0,04;
15. foglio 36, mappale 17, classe U, metri quadri 206, reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01;
16. foglio 36, mappale 18, classe 4, metri quadri 542, reddito dominicale € 0,56 reddito agrario € 0,84.

Coerenze:

1. Terreno foglio 37 mappale 299: Nord: altra proprietà mappale 464 - 298; Est: altra proprietà mappale 394; Sud: altra proprietà mappale 318; Ovest: stessa proprietà mappale 300;
2. Terreno foglio 37 mappale 300: Nord: altra proprietà mappale 464 - 296; Est: stessa proprietà mappale 299; Sud: altra proprietà mappale 318; Ovest: altra proprietà mappale 462 - 303 - 322;
3. Terreno foglio 37 mappale 65: Nord: altra proprietà mappale 57; Est: altra proprietà mappale 57; Sud: sentiero, altra proprietà mappale 90; Ovest: altra proprietà mappale 66;
4. Terreno foglio 38 mappale 99: Nord: altra proprietà mappale 87 - 88; Est: altra proprietà mappale 85; Sud: altra proprietà mappale 100; Ovest: altra proprietà mappale 98;
5. Terreno foglio 38 mappale 101: Nord: altra proprietà mappale 98; Est: altra proprietà mappale 100; Sud: fosso, altra proprietà mappale 119; Ovest: altra proprietà mappale 254;
6. Terreno foglio 38 mappale 114: Nord: altra proprietà mappale 115; Est: altra proprietà mappale 113; Sud: altra proprietà mappale 139 - 140; Ovest: fosso, altra proprietà mappale 445 - 446;
7. Terreno foglio 25 mappale 88: Nord: altra proprietà mappale 92 - 89; Est: altra proprietà mappale 87; Sud: altra proprietà mappale 637 - 344; Ovest: altra proprietà mappale 92 - 343;
8. Terreno foglio 27 mappale 116: Nord: altra proprietà mappale 115; Est: roggia, altra proprietà mappale 134 - 133; Sud: altra proprietà mappale 117; Ovest: altra proprietà mappale 114;
9. Terreno foglio 37 mappale 183: Nord: altra proprietà mappale 184; Est: fosso, altra proprietà mappale 276; Sud: altra proprietà mappale 181 - 182; Ovest: altra proprietà mappale 180;
10. Terreno foglio 37 mappale 255: Nord: altra proprietà mappale 256 - 120; Est: altra proprietà mappale 204 - 205; Sud: altra proprietà mappale 234 - 261; Ovest: altra proprietà mappale 261 - 302;

11. Terreno foglio 37 mappale 281: Nord: altra proprietà mappale 282; Est: altra proprietà mappale 285 - 286; Sud: altra proprietà mappale 280; Ovest: altra proprietà mappale 275;
12. Terreno foglio 37 mappale 363: Nord: altra proprietà mappale 361; Est: altra proprietà mappale 326; Sud: altra proprietà mappale 365, stessa proprietà mappale 364; Ovest: torrente Avagnone;
13. Terreno foglio 37 mappale 364: Nord: altra proprietà mappale 325, stessa proprietà mappale 363; Est: altra proprietà mappale 324 - 379; Sud: altra proprietà mappale 379 - 365; Ovest: stessa proprietà mappale 363, altra proprietà mappale 365;
14. Terreno foglio 37 mappale 291: Nord: altra proprietà mappale 289 - 290; Est: altra proprietà mappale 204 - 205; Sud: altra proprietà mappale 234 - 261; Ovest: altra proprietà mappale 261 - 302 (*Nota del perito: sull'estratto di mappa vengono indicati alcuni fabbricati tuttavia, anche secondo quanto riportato su vari siti internet, si tratta di ruderi, più precisamente "Ruderi di Cà del Campo"*);
15. Terreno foglio 36 mappale 17: Nord: altra proprietà mappale 16; Est: altra proprietà mappale 13; Sud: altra proprietà mappale 19; Ovest: stessa proprietà mappale 18;
16. Terreno foglio 36 mappale 18: Nord: altra proprietà mappale 15; Est: stessa proprietà mappale 17; Sud: altra proprietà mappale 19 - 20; Ovest: altra proprietà mappale 21.

Stato di possesso dei beni

Liberi.

Vincoli giuridici

Non risultano vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

**Prezzo base d'asta piena proprietà € 4.500,00 (Euro quattromilacinquecento/00). Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori ad € 3.375,00 (Euro tremilatrecentosettantacinque/00) come da condizioni sotto riportate.**

\* \* \* \* \*

**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](http://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** dei beni immobili sopra descritti e fissa la vendita per il giorno **22 novembre 2024 dalle ore 10:30 a seguire** come sotto meglio indicato, presso lo Studio Zimonti – Borsani e Associati, in Vigevano, Via G. Marconi n. 3, **al prezzo base sotto indicato in colonna 3 per ogni lotto.**

**Saranno comunque ritenute valide al fine di partecipare alla gara offerte non inferiori al prezzo sotto indicato in colonna 4 per ogni lotto** (come da condizioni sotto riportate).

1	2	3		4	
Lotto	Ore	Prezzo base in Euro		Offerta minima in Euro	
1	10:30	47.531,25	(quarantasettemilacinquecentotrentuno/25)	35.648,44	(trentacinquemilaseicentoquarantotto/44)
2	11:00	24.918,75	(ventiquattromilanovecentodiciotto/75)	18.689,06	(diciottomilaseicentoottantanove/06)
3	11:30	4.500,00	(quattromilacinquecento/00)	3.375,00	(tremilatrecentosettantacinque/00)

## 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, previo appuntamento, **entro le ore 12,00 del giorno 21/11/2024 (termine perentorio).**
- **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'ora della vendita; nella stessa busta dovrà essere già inserita 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 - R.G.E. N. 518 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 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 **22 novembre 2024, alle ore sotto specificate per ogni lotto:**

<b>Lotto</b>	<b>Ora</b>
1	10:30
2	11:00
3	11:30

presso lo Studio Zimonti – Borsani e Associati, in Vigevano, Via G. Marconi n. 3, 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 a:
  - € 35.648,44 (Euro trentacinquemilaseicentoquarantotto/44) per il LOTTO 1,
  - € 18.689,06 (Euro diciottomilaseicentoottantanove/06) per il LOTTO 2,
  - € 3.375,00 (Euro tremilatrecentosettantacinque/00) per il LOTTO 3,
 presentate entro le ore 12,00 del giorno lavorativo 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:
  - € 35.648,44 (Euro trentacinquemilaseicentoquarantotto/44) per il LOTTO 1,
  - € 18.689,06 (Euro diciottomilaseicentoottantanove/06) per il LOTTO 2,
  - € 3.375,00 (Euro tremilatrecentosettantacinque/00) per il LOTTO 3,
 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:

- € 47.531,25 (Euro quarantasettemilacinquecentotrentuno/25) per il LOTTO 1,
  - € 24.918,75 (Euro ventiquattromilanovecentodiciotto/75) per il LOTTO 2,
  - € 4.500,00 (Euro quattromilacinquecento/00) per il LOTTO 3,
- la stessa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è compreso:

- tra € 47.531,25 (Euro quarantasettemilacinquecentotrentuno/25) ed € 35.648,44 (Euro trentacinquemilaseicentoquarantotto/44) per il LOTTO 1,
- tra € 24.918,75 (Euro ventiquattromilanovecentodiciotto/75) ed € 18.689,06 (Euro diciottomilaseicentoottantanove/06) per il LOTTO 2,
- tra € 4.500,00 (Euro quattromilacinquecento/00) ed € 3.375,00 (Euro tremilatrecentosettantacinque/00) per il lotto 3,

l'offerta è accolta salvo che: 1. non siano state presentate istanze di assegnazione, 2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;

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

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore a:

- € 35.648,44 (Euro trentacinquemilaseicentoquarantotto/44) per il LOTTO 1,
- € 18.689,06 (Euro diciottomilaseicentoottantanove/06) per il LOTTO 2,
- € 3.375,00 (Euro tremilatrecentosettantacinque/00) per il LOTTO 3,

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 a:

- € 1.000,00 (Euro mille virgola zero zero) per i LOTTI da 1 a 2,
- € 500,00 (Euro cinquecento virgola zero zero) per il LOTTO 3.

## **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;
- Ai sensi dell'art. 177 dis. att. Cpc l'aggiudicatario inadempiente, oltre a perdere le somme versate a titolo di cauzione, potrà essere condannato al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale avverrà la vendita.
- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA 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 (attualmente 22%) e cpa (attualmente 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.

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.**

- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura; provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F24 che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento.
- Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

\* \* \* \* \*

## **PER VISITARE L'IMMOBILE**

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi:

<https://pvp.giustizia.it>

<https://venditepubbliche.giustizia.it>

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita, contattare il **Custode giudiziario: IFIR Piemonte IVG Srl, Strada dei Rebuffi 43, Vigevano – e-mail [richiestevisite.vigevano@ifir.it](mailto:richiestevisite.vigevano@ifir.it)** , 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 lavorativo precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero [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 le cui coordinate sono:

- Intestazione: TRIBUNALE DI PAVIA R.G.E. N. 518 2021
- IBAN: IT29S0623023000000032615289
- Causale: PROC. ES. IMM. RGE 518/2021 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 in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica, l'utente potrà scrivere all'indirizzo [help@falco.it](mailto:help@falco.it) oppure contattare il numero 0444 346211 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 giorno **22 novembre 2024, alle ore sotto specificate per ogni lotto:**

<b>Lotto</b>	<b>Ora</b>
1	10:30
2	11:00
3	11:30

presso lo Studio Zimonti – Borsani e Associati, in Vigevano, Via G. Marconi n. 3, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute (sia cartacee che telematiche).

- **OFFERTE VALIDE:** saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori a:
  - € 35.648,44 (Euro trentacinquemilaseicentoquarantotto/44) per il LOTTO 1,
  - € 18.689,06 (Euro diciottomilaseicentoottantanove/06) per il LOTTO 2,
  - € 3.375,00 (Euro tremilatrecentosettantacinque/00) per il LOTTO 3,presentate entro le ore 12,00 del giorno lavorativo antecedente la gara, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto.
- **OFFERTE INEFFICACI:** saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori a:
  - € 35.648,44 (Euro trentacinquemilaseicentoquarantotto/44) per il LOTTO 1,
  - € 18.689,06 (Euro diciottomilaseicentoottantanove/06) per il LOTTO 2,
  - € 3.375,00 (Euro tremilatrecentosettantacinque/00) per il LOTTO 3,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:
  - € 47.531,25 (Euro quarantasettemilacinquecentotrentuno/25) per il LOTTO 1,
  - € 24.918,75 (Euro ventiquattromilanovecentodiciotto/75) per il LOTTO 2,
  - € 4.500,00 (Euro quattromilacinquecento/00) per il LOTTO 3,la stessa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è compreso:

- tra € 47.531,25 (Euro quarantasettemilacinquecentotrentuno/25) ed € 35.648,44 (Euro trentacinquemilaseicentoquarantotto/44) per il LOTTO 1,
- tra € 24.918,75 (Euro ventiquattromilanovecentodiciotto/75) ed € 18.689,06 (Euro diciottomilaseicentoottantanove/06) per il LOTTO 2,
- tra € 4.500,00 (Euro quattromilacinquecento/00) ed € 3.375,00 (Euro tremilatrecentosettantacinque/00) per il lotto 3,

l'offerta è accolta salvo che: 1. non siano state presentate istanze di assegnazione, 2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.

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

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore a:

- € 35.648,44 (Euro trentacinquemilaseicentoquarantotto/44) per il LOTTO 1,
- € 18.689,06 (Euro diciottomilaseicentoottantanove/06) per il LOTTO 2,
- € 3.375,00 (Euro tremilatrecentosettantacinque/00) per il LOTTO 3,

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 a:

- € 1.000,00 (Euro mille virgola zero zero) per i LOTTI da 1 a 2,
- € 500,00 (Euro cinquecento virgola zero zero) per il LOTTO 3.

#### **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;

- Ai sensi dell'art. 177 dis. att. Cpc l'aggiudicatario inadempiente, oltre a perdere le somme versate a titolo di cauzione, potrà essere condannato al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale avverrà la vendita.
- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA 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 € 500.000,00
 il tutto oltre IVA (attualmente 22%) e cpa (attualmente 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.

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.**

- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura; provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F24 che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento.
- Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

\* \* \* \* \*

### **PER VISITARE L'IMMOBILE**

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi:

<https://pvp.giustizia.it>

<https://venditepubbliche.giustizia.it>

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita, contattare il **Custode giudiziario: IFIR Piemonte IVG Srl, Strada dei Rebuffi 43, Vigevano – e-mail [richiesteviste.vigevano@ifir.it](mailto:richiesteviste.vigevano@ifir.it)** , tel. **0381-691137**.

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

Vigevano, 19 giugno 2024

Il Professionista Delegato  
Rag. Laura Zimonti

