



**TRIBUNALE DI PAVIA
(EX TRIBUNALE DI VOGHERA)**

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

II AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare n. 33/2012+77/2022 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani

***** ***** *****

Il Giudice dell'Esecuzione
ha delegato

alle operazioni di vendita, con ordinanza ex art. 591 *bis* c.p.c. emessa in data 12.05.2023 e comunicata a mezzo P.E.C. in data 15.05.2023, il Professionista Avv. Paola Stevanin, con studio in Vigevano (PV) - Corso Giuseppe Garibaldi n. 39 (tel. 0381/312306 - e-mail: paolastevanin@virgilio.it - P.E.C.: paola.stevanin@vigevano.pecavvocati.it) e, vista la riunione della procedura esecutiva n. 77/2022 alla n. 33/2012 R.G.E. Tribunale di Pavia (ex Voghera),

ha disposto

di procedersi alle operazioni di vendita dei compendi pignorati, nei due distinti lotti, così descritti:

LOTTO 1

COMUNE DI CASEI GEROLA (PV) - VIA CESARE BATTISTI N. 38

piena proprietà di un compendio immobiliare rurale, in scarso stato di manutenzione e conservazione, costituito da una corte composta da un'abitazione su due livelli oltre cantina interrata e da una serie di fabbricati rurali. La superficie lorda del fabbricato residenziale, balcone e cantina esclusi, è di mq. 208 circa, mentre quella dei rustici, compresi casseri e soprastanti, è di mq. 760 circa.

Il tutto è così censito al N.C.E.U. ed al N.C.T. del Comune di Casei Gerola (PV) come segue:

1) foglio 13 - mappale 2151 - subalterno 2 del N.C.E.U. (cat. A/3, Via Cesare Battisti n. 38, PT-1-S1, classe 2, vani 9,5, superficie catastale mq. 256, R.C. € 392,51) quanto all'abitazione;

2) foglio 13 - mappale 2151 - subalterno 3 del N.C.E.U. (cat. D/10, Via Cesare Battisti n. 38, PT-1, R.C. € 3.309,24) quanto ai fabbricati rurali;

3) foglio 13 - mappale 2151 del N.C.T. (ente urbano di are10 ca92, Via Cesare Battisti n. 38) quanto al cortile pertinenziale. L'abitazione risulta così censita per costituzione del 29.11.2012 Pratica n. PV0242920 in atti dal 29.11.2012 (n. 4488.1/2012), per variazione del 09.03.2013 Pratica n. PV0028916 in atti dal 09.03.2013, per variazione nel classamento del 27.11.2013 Pratica n. PV0155406 in atti dal 27.11.2013 (n. 67923.1/2013) e per variazione del 09.11.2015 per l'inserimento in visura dei dati di superficie.

Il fabbricato rurale risulta così censito per costituzione del 29.11.2012 Pratica n. PV0242920 in atti dal 29.11.2012 (n. 4488.1/2012) e per variazione nel classamento del 27.11.2013 Pratica n. PV0155406 in atti dal 27.11.2013 (n. 67923.1/2013).

Il cortile pertinenziale deriva dalla soppressione del foglio 13 - mappale 30 e dall'inclusione dei mappali 31 e 197 con Tipo-Mappale del 16.11.2012 Pratica n. PV0230919 in atti dal 16.11.2012 presentata il 15.11.2012 (n. 230919.2/2012); il foglio 13 - mappale 30 risulta così censito sin dall'impianto meccanografico del 31.12.1976 quale fabbricato rurale di mq. 51.

Coerenze a corpo in senso orario: a Nord, Via degli Spalti; ad Est, mappale 1556; a Sud, Via Cesare Battisti; ad Ovest, Via degli Spalti.

Stato di possesso

Il fabbricato risulta occupato dal debitore. Nei giorni fissati per le vendite verranno fornite informazioni attuali sullo stato occupativo dell'immobile che, ove risulti ancora abitato del debitore, sarà trasferito OCCUPATO. In tale ultima ipotesi l'aggiudicatario gode della facoltà di richiedere al Professionista Delegato, tramite istanza da trasmettersi a 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 Giudiziario entro il termine massimo di centoventi giorni dall'istanza medesima e in ogni caso dopo il deposito del decreto di trasferimento firmato dal Giudice dell'Esecuzione. In detta evenienza il Custode Giudiziario curerà l'attuazione dell'ingiunzione di liberazione contenuta nel decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 comma 2 c.p.c. con costi a carico della procedura, quindi con esclusione di qualsiasi contributo da parte dell'aggiudicatario.

Certificazione energetica

Con Delibera della Giunta n. X/3868 del 17.07.2015 (punto 3/B dell'Allegato) la Regione Lombardia ha stabilito che l'obbligo di

dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastale

Il C.T.U., durante il sopralluogo, ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alle schede catastali depositate, ad eccezione del bagno a piano terra dell'abitazione che non è separato dall'attiguo locale di civile abitazione, come prescritto dal Regolamento Locale di Igiene: occorrerà quindi realizzare un disimpegno con un costo minimo previsto e già decurtato dal prezzo base d'asta di € 5.000,00 (comprensivo della pratica edilizia e adeguamento catastale). Il C.T.U. ha altresì rilevato la mancanza, nelle schede catastali, dell'indicazione dei gradini sul pianerottolo di sbarco al piano primo e della mancata indicazione della porta di accesso al sottoscala in cantina. Sarà necessario adeguare catastalmente il fabbricato con costi tecnici già stimati nell'intervento necessario per la realizzazione dell'antibagno al piano terra.

Si segnala infine che la copertura del fabbricato ubicato sul confine Est della corte è in lastre di eternit da rimuoversi e smaltire secondo le vigenti normative, con un costo minimo previsto, già decurtato dal prezzo base d'asta di € 5.000,00.

Pratiche edilizie

Il compendio immobiliare è stato costruito in data anteriore al 1967 e, consultato l'Ufficio Tecnico del Comune di Casei Gerola, è emersa una sola pratica edilizia relativa alla modifica del prospetto di un porticato ovvero la Concessione Edilizia - Pratica n. 2/1983 per "*chiusura parziale portico*".

Vincoli giuridici

Non sussistono vincoli giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Ulteriori informazioni

1) Per l'immobile censito al foglio 13 - mappale 2151 - subalterno 2, ovvero l'abitazione, è stata dichiarata la sussistenza dei requisiti di ruralità con Domanda Protocollo n. PV0252614 dell'11.12.2012 annotata nella visura catastale. A tal proposito occorre rilevare che "*qualora l'acquirente di un immobile rurale non eserciti un'attività agricola il bene perde le caratteristiche di ruralità nel momento in cui viene stipulata la vendita, per la mancanza delle condizioni soggettive dell'acquirente e, ai fini dell'imposta di registro, non può tenersi conto dell'originario carattere rurale del fabbricato*" (cfr. Sentenza Corte di Cassazione n. 27857/2018). Pertanto, se la titolarità dell'immobile passerà in capo ad un soggetto non esercente

l'attività agricola ex art. 2135 c.c., il medesimo perderà i requisiti richiesti per essere qualificato come rurale, con obbligo per l'acquirente di azionare una procedura volta ad ottenere la cancellazione dell'annotazione presente in visura mediante apposita istanza.

2) Si segnala che i beni del presente lotto sono pervenuti all'esecutato, pro quota, per acquisto successorio in forza di un testamento olografo impugnato avanti al Tribunale di Pavia ai fini della declaratoria della sua nullità e della divisione dei beni immobili caduti in successione secondo le quote di legittima; la relativa domanda giudiziale, ancora pendente, è inopponibile al creditore precedente e comunque, anche nel caso di accoglimento delle domande formulate, i beni di cui al presente lotto verrebbero attribuiti al debitore esecutato.

Valore complessivo

Il valore complessivo dell'unità immobiliare al lordo delle decurtazioni indicate in perizia è di € 120.000,00 (da imputarsi come segue: € 60.000,00 all'abitazione ed € 60.000,00 ai fabbricati rurali).

Il tutto come meglio descritto nella C.T.U. redatta dall'Arch. Roberto Barrese depositata in data 25.02.2023, pubblicata sul sito www.tribunale.pavia.it, elaborato cui si rimanda integralmente e che deve intendersi qui richiamato e trascritto, unitamente al provvedimento di delega.

***** ***** *****

LOTTO 2

COMUNE DI CASEI GEROLA (PV) - VIA CESARE BATTISTI N. 11

piena proprietà di un'unità immobiliare, costituita da appartamento con cantina e box, facente parte del Condominio "Belgioioso". L'appartamento, della superficie lorda complessiva di mq. 73 (esclusi balconi e cantina), è posto al piano primo ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, due camere e due balconi, oltre cantina a piano interrato; l'autorimessa è situata a piano terra ed è accessibile dal cortile comune.

Il tutto è così censito al N.C.E.U. del Comune di Casei Gerola (PV) come segue:

1) foglio 13 - mappale 1727 - subalterno 20 del N.C.E.U. (cat. A/3, Via Cesare Battisti n. 11, P1-S1, classe 3, vani 5, superficie catastale mq. 80, R.C. € 242,73) quanto all'appartamento;

2) foglio 13 - mappale 1727 - subalterno 16 del N.C.E.U. (cat. C/6, Via Cesare Battisti n. 11, PT, classe 1, consistenza mq. 13, superficie catastale mq. 13, R.C. € 28,87) quanto all'autorimessa.

L'appartamento risulta così censito dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 a seguito di variazione del quadro tariffario

dell'01.01.1992, di variazione per modifica identificativo - allineamento mappe del 09.03.2006 Pratica n. PV0039121 in atti dal 09.03.2006 (n. 9512.20/2006) con la quale è stato soppresso il foglio 30 - mappale 206 - subalterno 20 e costituito il foglio 30 - mappale 1727 - subalterno 20, di variazione per modifica identificativo del 06.03.2013 Pratica n. PV0026182 in atti dal 06.03.2013 (n. 10583.1/2013) con cui è stato soppresso il foglio 30 - mappale 1727 - subalterno 20 e costituito il foglio 13 - mappale 1727 - subalterno 20, di variazione toponomastica dell'08.03.2013 Pratica n. PV0027517 in atti dall'08.03.2013 (n. 11103.1/2013) e di variazione del 09.11.2015 per l'inserimento in visura dei dati di superficie.

L'autorimessa risulta così censita dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 a seguito di variazione del quadro tariffario dell'01.01.1992, di variazione per modifica identificativo - allineamento mappe del 09.03.2006 Pratica n. PV0039121 in atti dal 09.03.2006 (n. 9508.16/2006) con la quale è stato soppresso il foglio 30 - mappale 206 - subalterno 16 e costituito il foglio 30 - mappale 1727 - subalterno 16, di variazione per modifica identificativo del 06.03.2013 Pratica n. PV0026182 in atti dal 06.03.2013 (n. 10582.1/2013) con cui è stato soppresso il foglio 30 - mappale 1727 - subalterno 16 e costituito il foglio 13 - mappale 1727 - subalterno 16, di variazione toponomastica dell'08.03.2013 Pratica n. PV0027516 in atti dall'08.03.2013 (n. 11102.1/2013) e di variazione del 09.11.2015 per l'inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da Nord in senso orario dell'appartamento: proprietà di terzi e vano scala comune; cortile comune per tre lati.

Coerenze da Nord in senso orario della cantina: proprietà di terzi e corridoio comune; cortile comune per tre lati.

Coerenze da Nord in senso orario dell'autorimessa: autorimessa di terzi; cortile comune per due lati.

Stato di possesso

L'unità immobiliare è libera da persone e nella disponibilità del Custode Giudiziario. All'interno vi sono beni che l'esecutato asporterà in caso di aggiudicazione.

Certificazione energetica

Con Delibera della Giunta n. X/3868 del 17.07.2015 (punto 3/B dell'Allegato) la Regione Lombardia ha stabilito che l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali.

Si segnala che l'appartamento è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica redatto dal certificatore Camilla D'Urso, regi-

strato in data 10.07.2014 e valido fino al 10.07.2024, avente Codice Identificativo 18033-000036/14 e classe energetica G.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastale

Il C.T.U., durante il sopralluogo, ha accertato la sostanziale conformità dello stato dei luoghi con i progetti e le schede catastali depositate, ad eccezione di minime difformità relative ai tavolati interni della zona di ingresso e all'errata indicazione dell'altezza della cantina (segnata come cm. 250 e rilevata come cm. 200). Tali interventi andranno regolarizzati con l'aggiornamento urbanistico/catastale con un costo minimo presunto indicato dal C.T.U. in € 3.000,00, già decurtato dal prezzo base d'asta.

Pratiche edilizie

Il C.T.U. riferisce che il Condominio di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, correttamente inserito in mappa e nel P.G.T., è stato costruito in base ai seguenti provvedimenti edilizi: Licenza Edilizia P.E. 41-Anno 1970 del 30.12.1970 per "Demolizione e ricostruzione di fabbricato - denominato Condominio Belgioioso", Licenza Edilizia P.E. 6/1971 del 15.03.1971 per "Variante ai lavori autorizzati con Licenza Edilizia n. 41/1970", Permesso di Abitabilità con decorrenza dal 24.11.1972 rilasciato dal Comune di Casei Gerola il 24.11.1972, Licenza Edilizia P.E. 39/1971 del 16.10.1971 per "Variante interna a Licenza Edilizia n. 6/1971 del 15.03.1971 - ad uso abitazione del tipo popolare".

Vincoli giuridici

Non sussistono vincoli giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Ulteriori informazioni

1) L'unità immobiliare è parte del Condominio denominato "Belgioioso" e alla medesima competono le relative quote millesimali di proprietà su enti, spazi e parti comuni (58,50/1000 millesimi per l'appartamento e la cantina e 8,80/1000 per l'autorimessa). Sussistono spese condominiali scadute ed insolute delle quali l'aggiudicatario dovrà farsi carico nei limiti di cui all'art. 63 comma 2 disp. att. c.c..

2) Si segnala che i beni del presente lotto sono pervenuti all'esecutato, pro quota, per acquisto successorio in forza di un testamento olografo impugnato avanti al Tribunale di Pavia ai fini della declaratoria della sua nullità e della divisione dei beni immobili caduti in successione secondo le quote di legittima; la relativa domanda giudiziale, ancora pendente, è inopponibile al creditore precedente e comunque, anche nel caso di accoglimento delle domande formulate, i beni di cui al presente lotto verrebbero attribuiti al debitore esecutato.

Valore complessivo

Il valore complessivo dell'unità immobiliare al lordo delle decurtazioni indicate in perizia è di € 52.000,00 (da imputarsi come segue: € 48.000,00 all'appartamento ed € 4.000,00 all'autorimessa).

Il tutto come meglio descritto nella C.T.U. redatta dall'Arch. Roberto Barrese depositata in data 25.02.2023, pubblicata sul sito www.tribunale.pavia.it, elaborato cui si rimanda integralmente e che deve intendersi qui richiamato e trascritto, unitamente al provvedimento di delega.

***** ***** *****

Il Professionista Delegato, in conformità ai protocolli depositati presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari 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, avendo il Giudice dell'Esecuzione provveduto ai sensi dell'art. 569 c.p.c., la vendita senza incanto si terrà il giorno

10 DICEMBRE 2024 ore 15,00 (LOTTO 1)

10 DICEMBRE 2024 ore 17,00 (LOTTO 2)

in Vigevano (PV) - Corso Giuseppe Garibaldi n. 39 presso lo studio del sottoscritto Avv. Paola Stevanin ai seguenti prezzi:

- 1) **LOTTO 1: prezzo base d'asta di € 69.000,00; saranno comunque ritenute valide, al fine della partecipazione alla gara, offerte non inferiori ad € 51.750,00 (come da condizioni sotto riportate).**
- 2) **LOTTO 2: prezzo base d'asta di € 30.900,00; saranno comunque ritenute valide, al fine della partecipazione alla gara, offerte non inferiori ad € 23.175,00 (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 presentare la propria offerta, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 09 DICEMBRE 2024, depositandola in

Vigevano (PV) - Corso Giuseppe Garibaldi n. 39 presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Paola Stevanin, PREVIO APPUNTAMENTO TELEFONICO AL NUMERO 0381/312306.

COME PRESENTARE L'OFFERTA

Le offerte dovranno pervenire in busta chiusa, la quale dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato o da un suo delegato, presso lo studio del Professionista Delegato.

A pena di irricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione, ad eccezione del nome di chi presenta materialmente l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente - del nome del Professionista Delegato, della data e dell'ora della vendita.

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'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 un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerta è presentata in nome e per conto di una società, dovranno essere prodotti: a) un idoneo certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risultino la costituzione della società stessa ed i poteri conferiti all'offerente; b) copia di un documento di identità valido e non scaduto del legale rappresentante della società.

Nella busta dovrà altresì essere inserita copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta.

Si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile ad un soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà presentarsi personalmente il giorno fissato per la vendita;

2) i dati identificativi dell'immobile, **ivi compresa l'indicazione del lotto;**

3) l'indicazione del prezzo offerto che, a pena di esclusione, non potrà essere inferiore a quello sopra indicato;

4) il termine, **non superiore a 120 giorni e mai prorogabile,** entro il quale l'offerente pagherà il prezzo e le annesse imposte.

A titolo di deposito cauzionale dovrà essere allegato all'offerta un assegno circolare non trasferibile o un vaglia postale, intestato a "***Tribunale di Pavia - n. 33/2012+77/2022 R.G.E.***" e di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, con avvertimento che tale cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Si avverte che è esclusa ogni forma di pagamento telematica.

Si avvisa che, ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c., l'aggiudicatario inadempiente sarà condannato al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita.

Il mancato deposito cauzionale, nel rispetto delle forme e dei termini sopra indicati, impedisce 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); l'avvocato potrà altresì partecipare all'asta per persona da nominare ex art. 579 c.p.c..

La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara.

Si avverte che, nelle seguenti ipotesi, si procederà comunque all'aggiudicazione anche in caso di assenza dell'offerente: a) se l'offerta è unica; b) se, in presenza di più offerte, quella avanzata da chi è assente risulti essere la più alta e nessun altro dei presenti decida di partecipare alla gara.

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

Nel giorno della vendita senza incanto, così come sopra indicato, il sottoscritto Professionista Delegato provvederà, presso il proprio Studio, ad aprire le buste e ad esaminare le offerte ivi contenute.

OFFERTE VALIDE

Saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque, pari o superiori ad € 51.750,00 per il lotto 1 ed € 23.175,00 per il lotto 2 (prezzi base ridotti del 25%), presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto.

Il Professionista Delegato farà annotare sulla busta all'offerente la data e l'ora di consegna, siglando poi la busta stessa.

OFFERTE INEFFICACI

Saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine o inferiori ad € 51.750,00 per il lotto 1 e ad € 23.175,00 per il lotto 2, o ancora prive di cauzione o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Nel caso di presenza di una sola offerta: se l'unica offerta

è pari o superiore ad € 69.000,00 per il lotto 1 e ad € 30.900,00 per il lotto 2, la stessa sarà senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra € 69.000,00 ed € 51.750,00 per il lotto 1 e tra € 30.900,00 ed € 23.175,00 per il lotto 2, l'offerta è accolta, salvo che: a) non siano presentate istanze di assegnazione; b) il Professionista Delegato non ritenga di rimettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione, evidenziando e motivando l'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.

Nel caso di presenza di più offerte: gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta e l'immobile sarà aggiudicato a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta.

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risulti inferiore al prezzo d'asta, ma comunque pari o superiore ad € 51.750,00 per il lotto 1 ed € 23.175,00 per il lotto 2, non si farà luogo alla vendita qualora il Professionista Delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione, evidenziando e motivando l'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 di ogni rialzo è di € 1.000,00.**

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE

A pena di decadenza e perdita della cauzione, l'aggiudicatario, **entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione o comunque entro il minor termine da lui indicato nell'offerta in busta chiusa,** dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, e gli oneri accessori sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva che verrà indicato dal Professionista Delegato.

Il pagamento potrà avvenire con assegno circolare, vaglia postale o con bonifico bancario, purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura esecutiva entro il termine sopra indicato.

L'aggiudicatario ha la facoltà di mutuare anche l'intera somma, ma non sono ammessi pagamenti rateali del saldo prezzo.

Il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori non è MAI PROROGABILE ma è soggetto alla sospensione feriale dei termini dall'1 al 31 Agosto (come espressamente stabilito nell'ordinanza di delega in data 12.05.2023).

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 versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento ed escluse le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale): 1) € 693,00 (oltre I.V.A. 22% e C.P.A. 4%) per acquisti inferiori ad € 100.000,00; 2) € 968,00 (oltre I.V.A. 22% e C.P.A. 4%) per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00; 3) € 1.243,00 (oltre I.V.A. 22% e C.P.A. 4%) per acquisti superiori ad € 500.000,00.

- L'aggiudicatario dovrà versare, nello stesso termine previsto per il prezzo, anche l'imposta di registro/I.V.A. ed ogni altro onere fiscale dovuto, nella misura e con le modalità che saranno indicate dal Professionista Delegato; a tal fine quest'ultimo procederà a liquidare le imposte ed a richiederne il versamento all'aggiudicatario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva insieme al saldo prezzo, ma con due distinti versamenti (uno relativo al saldo prezzo ed uno relativo alle imposte liquidate); il Professionista Delegato pagherà poi le imposte, utilizzando l'apposito modello F24, che provvederà successivamente a depositare insieme all'estratto conto ed al decreto di trasferimento.

- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà in ogni caso quello indicato nella offerta in busta chiusa.

- Qualora l'aggiudicatario intenda avvalersi dei benefici fiscali, dovrà farne richiesta al momento dell'aggiudicazione, rendendo all'uopo le prescritte dichiarazioni e, se richiesto, dovrà produrre la relativa documentazione entro il medesimo termine stabilito per il versamento del prezzo.

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il compendio pignorato si trova (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita viene effettuata a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

- Si ricorda che ai sensi dell'art. 2922 c.c. la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 D.M. 22.01.2008 n. 37, e che la vendita stessa per nessun motivo potrà essere revocata; per tale ragione l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di varia natura (ivi compresi, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, quelli urbanistici o quelli derivanti

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

- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie o da trascrizioni di pignoramenti.

- Con riferimento alla liberazione dell'immobile si precisa che: a) se l'immobile è occupato da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario con esclusione di qualsiasi contributo da parte dell'aggiudicatario; b) se l'immobile è occupato dal debitore, l'immobile sarà trasferito OCCUPATO. In tale ultima ipotesi l'aggiudicatario gode della facoltà di richiedere al Professionista Delegato, tramite istanza da trasmettersi a 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 Giudiziario entro il termine massimo di centoventi giorni dall'istanza medesima e in ogni caso dopo il deposito del decreto di trasferimento firmato dal Giudice dell'Esecuzione. In detta evenienza il Custode Giudiziario curerà l'attuazione dell'ingiunzione di liberazione contenuta nel decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 comma 2 c.p.c. con costi a carico della procedura, quindi anche in questo caso con esclusione di qualsiasi contributo da parte dell'aggiudicatario.

- 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 IFIR Piemonte s.r.l. - Istituto Vendite Giudiziarie - Filiale di Vigevano (con sede in Vigevano (PV) - Strada dei Rebuffi n. 43, tel. 0381/691137, e-mail: immobiliarevigevano@ifir.it - richiesteviste.vigevano@ifir.it)**.

FATTA AVVERTENZA

che tutte le attività, che a norma degli artt. 570 e ss. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, sono effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio domicilio indicato in epigrafe.

***** ***** *****

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 P.E.C. 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 P.E.C. di cui al comma 6 o al comma 5 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 un documento di identità valido e non scaduto 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: 1) se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega; 2) se è inferiore di oltre un

quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; 3) 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 medesimo 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: **IT87T0303223000010000848691** con la seguente causale: **PROC. ESEC. IMM. R.G.E. 33/2012+77/2022 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

Il gestore della vendita telematica è Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. (con sede in Livorno (LI) - Scali d'Azeglio n. 2/6); per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della vendita all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it oppure contattare l'*help desk* telefonico al numero 0586/20141, dal lunedì al venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 18,00, esclusi festivi.

COME PARTECIPARE ALLA 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, 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 Professionista 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 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); l'avvocato potrà altresì partecipare all'asta per persona da nominare ex art. 579 c.p.c..

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.

Nel giorno della vendita senza incanto, così come sopra indicato, il sottoscritto Professionista Delegato provvederà, presso il proprio Studio, ad aprire le buste e ad esaminare le offerte ivi contenute (sia cartacee che telematiche).

OFFERTE VALIDE

Saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque, pari o superiori ad € 51.750,00 per il lotto 1 e ad € 23.175,00 per il lotto 2 (prezzi base ridotti del 25%), presentate entro le ore 12,00 del

giorno antecedente la gara, con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto.

OFFERTE INEFFICACI

Saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine o inferiori ad € 51.750,00 per il lotto 1 e ad € 23.175,00 per il lotto 2, o ancora prive di cauzione o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Nel caso di presenza di una sola offerta: se l'unica offerta è pari o superiore ad € 69.000,00 per il lotto 1 e ad € 30.900,00 per il lotto 2, la stessa sarà senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra € 69.000,00 ed € 51.750,00 per il lotto 1 e tra € 30.900,00 ed € 23.175,00 per il lotto 2, l'offerta è accolta, salvo che: a) non siano presentate istanze di assegnazione; b) il Professionista Delegato non ritenga di rimettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione, evidenziando e motivando l'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.

Nel caso di presenza di più offerte: gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta e l'immobile sarà aggiudicato a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta.

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risulti inferiore al prezzo d'asta, ma comunque pari o superiore ad € 51.750,00 per il lotto 1 e ad € 23.175,00 per il lotto 2, non si farà luogo alla vendita qualora il Professionista Delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione, evidenziando e motivando l'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 di ogni rialzo è di € 1.000,00.**

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE

A pena di decadenza e perdita della cauzione, l'aggiudicatario, **entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione o comunque entro il minor termine da lui indicato nell'offerta in busta chiusa,** dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, e gli oneri accessori sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva che verrà indicato dal Professionista Delegato.

Il pagamento potrà avvenire con assegno circolare, vaglia postale o con bonifico bancario, purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura esecutiva entro il termine sopra indicato.

L'aggiudicatario ha la facoltà di mutuare anche l'intera somma,

ma non sono ammessi pagamenti rateali del saldo prezzo.

**Il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori non è MAI PROROGABILE ma è soggetto alla sospensione fe-
riale dei termini dall'1 al 31 Agosto (come espressamente stabi-
lito nell'ordinanza di delega in data 12.05.2023).**

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 versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento ed escluse le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale): 1) € 693,00 (oltre I.V.A. 22% e C.P.A. 4%) per acquisti inferiori ad € 100.000,00; 2) € 968,00 (oltre I.V.A. 22% e C.P.A. 4%) per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00; 3) € 1.243,00 (oltre I.V.A. 22% e C.P.A. 4%) per acquisti superiori ad € 500.000,00.

- L'aggiudicatario dovrà versare, nello stesso termine previsto per il prezzo, anche l'imposta di registro/I.V.A. ed ogni altro onere fiscale dovuto, nella misura e con le modalità che saranno indicate dal Professionista Delegato; a tal fine quest'ultimo procederà a liquidare le imposte ed a richiederne il versamento all'aggiudicatario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva insieme al saldo prezzo, ma con due distinti versamenti (uno relativo al saldo prezzo ed uno relativo alle imposte liquidate); il Professionista Delegato pagherà poi le imposte, utilizzando l'apposito modello F24, che provvederà successivamente a depositare insieme all'estratto conto ed al decreto di trasferimento.

- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà in ogni caso quello indicato nella offerta in busta chiusa.

- Qualora l'aggiudicatario intenda avvalersi dei benefici fiscali, dovrà farne richiesta al momento dell'aggiudicazione, rendendo all'uopo le prescritte dichiarazioni e, se richiesto, dovrà produrre la relativa documentazione entro il medesimo termine stabilito per il versamento del prezzo.

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il compendio pignorato si trova (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita viene effettuata a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimen-

to, indennità o riduzione del prezzo.

- Si ricorda che ai sensi dell'art. 2922 c.c. la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 D.M. 22.01.2008 n. 37, e che la vendita stessa per nessun motivo potrà essere revocata; per tale ragione l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di varia natura (ivi compresi, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, quelli urbanistici o quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie o da trascrizioni di pignoramenti.

- Con riferimento alla liberazione dell'immobile si precisa che: a) se l'immobile è occupato da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario con esclusione di qualsiasi contributo da parte dell'aggiudicatario; b) se l'immobile è occupato dal debitore, l'immobile sarà trasferito OCCUPATO. In tale ultima ipotesi l'aggiudicatario gode della facoltà di richiedere al Professionista Delegato, tramite istanza da trasmettersi a 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 Giudiziario entro il termine massimo di centoventi giorni dall'istanza medesima e in ogni caso dopo il deposito del decreto di trasferimento firmato dal G.E. In detta evenienza il Custode Giudiziario curerà l'attuazione dell'ingiunzione di liberazione contenuta nel decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 comma 2 c.p.c. con costi a carico della procedura, quindi anche in questo caso con esclusione di qualsiasi contributo da parte dell'aggiudicatario.

- 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 **Cu-**

stode Giudiziario IFIR Piemonte s.r.l. - Istituto Vendite Giudiziarie - Filiale di Vigevano (con sede in Vigevano (PV) - Strada dei Rebuffi n. 43, tel. 0381/691137, e-mail: immobiliarevigevano@ifir.it - richiestevisite.vigevano@ifir.it).

***** ***** *****

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

***** ***** *****

Vigevano, 25 Luglio 2024.

**Il Professionista Delegato
(Avv. Paola Stevanin)**