



TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare

R.G.E. N. 921/2017 + 134/2018

il Giudice dell'Esecuzione, in data 18/7/2023, su richiesta del creditore

HA DELEGATO

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

DISPONENDO

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

* * * * *

LOTTO 30

1 - IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

In Comune di Rognano, Frazione Villarasca, Via Delle Mondine, piena proprietà per la quota di 1000/1000 di area urbana destinata a verde attrezzato/privato con campo da tennis, superficie catastale totale 21.970 m².

* * *

2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE

Identificazione catastale

Gli immobili oggetto di stima sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Rognano come segue:

- Sezione urbana C, Foglio 3, Particella 294, Categoria F/1, Consistenza 21.274 m²
- Sezione urbana C, Foglio 3, Particella 295, Categoria D/6, Rendita Catastale € 990,84 Via delle Mondine, Piano T.

*

Coerenze

Indicate a corpo da Nord in senso orario:

Mappali 252, 255, 205, 196, 200, 207, 206, 241, strada identificata da lettera D, 296, tutti del foglio 10, mappali 339, 227, 226 del Foglio 8, mappale 305 del foglio 10, corso d'acqua,

mappale 24 del foglio 9, corso d'acqua, mappali 212, 211 del foglio 10, Via delle Mondine, mappali 274, 264 e 252 del foglio 10.

* * *

3 - DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da una grande area a verde e da un campo da tennis, con superficie catastale totale 21.970 m²; l'area urbana presenta una superficie di 21.274 m²; l'area di pertinenza del campo da tennis ha superficie totale di 696 m².

L'area è ubicata a Sud dell'edificato di Villarasca ed è stata concepita in fase di realizzazione come parco condominiale; tuttavia, a seguito delle indagini effettuate, non è stata reperita alcuna costituzione di ente condominiale per la gestione dei beni in oggetto che risultano, quindi, ancora di proprietà dell'esecutata.

L'area è accessibile da Via delle Mondine attraverso un cancelletto pedonale aperto nella recinzione che qui la delimita dalla viabilità e dal parcheggio.

Sono, inoltre, presenti altri punti di accesso dalle aree comuni del Condominio "La Corte del Riso" e dal Condominio "La Corte Grande" che delimitano il parco verso Nord.

All'interno dell'area si trovano un vialetto pedonale in autobloccanti, che la percorre quasi interamente, una piccola area gioco attrezzata, alcune panchine e il campo da tennis recintato che costituisce l'altra unità immobiliare oggetto di stima.

* * *

4 - STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo del CTU, Ing. Licursi, effettuato in data 02/06/2023 sia il parco, sia il campo da tennis risultavano liberamente accessibili e non occupati.

* * *

5 - LA SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Precisa il perito, Ing. Licursi nell'elaborato del 4/6/2023.

Pag. 5 «Non sono stati effettuati rilievi topografici di dettaglio per accertare la conforme posizione sui luoghi dei confini catastali o la superficie reale dei due mappali; i beni saranno pertanto valutati sulla base della superficie catastale»

(...)

Pag. 6 e ss. «Nell'Allegato 7 si trova il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Rognano in data 02/03/2023 al prot. 894 dal quale si evince che il vigente Piano di Governo del Territorio classifica il mappale 294 in parte tra le "Zone a verde privato VP" e in parte tra le "Zone destinate ad attrezzature di interesse generale - Zona VA".

Di seguito si riportano gli estratti delle Norme Tecniche di Attuazione citate nel certificato di destinazione urbanistica, alle quali si rimanda per eventuali approfondimenti.

Art. 53 Zone a verde privato VP - Riguarda aree inedificabili destinate al mantenimento e alla formazione di orti e di giardini e parchi privati.

Sono consentiti unicamente interventi finalizzati alla tutela o alla crescita della vegetazione e delle coltivazioni orticole ed interventi di sistemazione delle aree mediante siepi, recinzioni, percorsi pedonali e cordonature di vialetti, fontane, ecc.

E' ammessa con apposito permesso di costruire oneroso la realizzazione di attrezzature sportive scoperte (campo tennis, piscina, ecc.) non aperte all'uso pubblico. I locali accessori e gli spogliatoi dovranno essere ricavati nell'ambito dei fabbricati già esistenti (...).

Art. 44 Zone destinate ad attrezzature di interesse generale – Zone a verde attrezzato. Destinazioni ammesse: costruzioni per il gioco, lo svago, il riposo e il diporto ricreativo (...).

(...)

*Pag. 9 e ss. «Per l'accertamento della conformità urbanistico-edilizia e catastale dei beni oggetto di stima sono stati confrontati i titoli edilizi reperiti presso il Comune di Rognano (riportati in estratto nell'**Allegato 9**) e la planimetria catastale (**Allegato 4**) con lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo. In particolare, sono state reperite le seguenti pratiche edilizia riguardanti gli immobili oggetto di stima. Permesso di Costruire n. 7/2004 del 13/10/2004, prot. n. 1911, P.E. n. 19/2004 per i "lavori di sistemazione esterna delle aree private scoperte, della zona sud-ovest del P.I.R. di Villarasca" (si segnala l'indicazione errata del foglio 8 in luogo del foglio 10 nella pratica).*

Nella descrizione delle opere è indicato quanto segue: si tratta di un'area scoperta condominiale recintata in parte con cancellata (lato rotonda e parcheggio) in parte con rete metallica (a fianco della strada provinciale). L'area è destinata a verde condominiale ed è prevista la realizzazione di una piccola zona sportiva-ricreativa comprendente un campo da tennis, un campo polifunzionale tennis-basket-calcetto e una zona gioco per bambini.

Sono anche citate altre opere non di interesse (piazzola ecologica, marciapiedi, parcheggi).

Non sono presenti nella pratica le comunicazioni di inizio e fine lavori.

Risulta successivamente il rilascio di un secondo permesso di costruire per le medesime opere.

Permesso di costruire n. 14/2004 del 09/12/2004, prot. n. 2253, P.E. 26/2004 per le "opere di completamento della sistemazione esterna delle aree private scoperte, della zona sud-ovest del P.I.R. di Villarasca" (anche in questa seconda pratica è erroneamente indicato il foglio 8 in luogo del foglio 10).

Anche qui non sono state reperite le comunicazioni di inizio e fine lavori.

La tavola allegata alla pratica rappresenta tre zone attrezzate, due sportive e una di gioco) e una porzione del percorso pedonale interno al parco.

Non essendo stata conclusa correttamente la pratica, si rende necessaria la presentazione di una nuova pratica edilizia riportante il corretto rilievo dello stato dei luoghi; la tipologia di pratica dovrà essere concordata con l'amministrazione comunale; la planimetria catastale del campo da tennis risulta corretta.

Si stima, pertanto, cautelativamente un importo di € 5.000,00 per la regolarizzazione edilizia dell'area; tale importo sarà decurtato dal valore finale dei beni; in ogni caso, gli oneri per eventuali ulteriori difformità al momento non rilevabili si intendono ricompresi nel deprezzamento finale applicato al valore dei beni per assenza di garanzia per vizi e difetti, inclusi eventuali oneri derivanti dalla non corretta perimetrazione catastale dell'area, in questa sede non verificata poiché, in

assenza di rilievo topografico di dettaglio, i beni sono stati stimati sulla base della superficie catastale».

* * *

6 - VINCOLI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: nessuna.

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: nessuno.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: nessuno.

Altri pesi o limitazioni: Convenzione edilizia del 15/10/1996 repertorio n. 1291 a rogito Notaio Dubini Nicola Francesco Lupo, trascritta a Pavia l'08/11/1996 R.G. 15913 R.P. 9253, a favore del Comune di Rognano, contro l'esecutata, gravante sui beni che hanno originato gli odierni mappali.

* * *

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

* * * * *

Il Professionista Delegato, in conformità ai protocolli ed alle circolari depositate 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 senza incanto** del bene immobile sopra descritto e fissa la vendita per il giorno **6 dicembre 2024 alle ore 15,00** presso lo Studio dell'Avv. Paolo Bisio, *Studio Associato Gorgoni Pellati Lombardini*, sito in Pavia, Piazza del Carmine n. 1 (2° piano), tel. 0382/29131, Fax 0382/20194 (e-mail: pao.lo.bisio@studiogpl.it), alle seguenti condizioni.

- **Prezzo base lotto 30: Euro 68.765,62 (sessantottomilasettecentosessantacinque/62);**
Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. potranno essere presentare offerte anche inferiori al prezzo base stabilito nella presente ordinanza di vendita, purché non inferiori di oltre un quarto (**offerte non inferiori ad Euro 51.574,21 - Euro cinquantunomilacinquecentosettantaquattro/21**).

SOGGETTO AD IVA SOLO L'IMMOBILE IDENTIFICATO QUALE D/6

- Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto ed è stata presentata da un creditore un'istanza di assegnazione a norma dell'articolo 589 c.p.c., nel termine di 10 giorni prima della data fissata per la vendita, si procederà all'assegnazione e non alla vendita.
- Ciascun offerente, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare la propria offerta, **in marca da bollo da Euro 16,00**, presso lo Studio del Professionista Delegato **entro le ore 12,00 del giorno 5 dicembre 2024**. Le offerte dovranno pervenire **in busta chiusa** che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato, o da un suo delegato, presso lo studio del Professionista De-

legato (a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non deve contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione, al di fuori del nome di chi presenta materialmente l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente -, il nome del Professionista delegato e la data della vendita; nella stessa dovranno essere già inseriti gli assegni circolari, unitamente ad una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta).

- L'offerta 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 per i quali l'offerta è proposta;
 3. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nella presente ordinanza, a pena di esclusione, salvo quanto indicato più avanti;
 4. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni.
- All'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare non trasferibile**, intestato al "*Tribunale di Pavia - RGE 921/2017*", 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.
- Ai sensi dell'art. 580 cpc, come modificato da DL. 35/2005 convertito in L. 80/2005, il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.
- **L'offerta presentata è irrevocabile.**
- L'offerente deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.
- Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo di professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata o a mezzo procuratore speciale munito di procura notarile (delega o procura 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 l'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 **6 dicembre 2024 alle ore 15,00.** presso lo Studio dell'Avv. Paolo Bisio, *Studio Associato Gorgoni Pellati Lombardini*, sito in Pavia, Piazza del Carmine n. 1 (2° pia-

no), il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute e, in caso di più offerte valide, si procederà ad una gara sulla base dell'offerta più alta.

- Il Professionista Delegato dichiarerà inammissibili le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori al prezzo base oltre il limite precedentemente indicato, o prive di cauzione.
- Qualora sia presentata una sola offerta valida, se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato potrà far luogo alla vendita quando riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 589 c.p.c..
- Qualora siano presentate più offerte, gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta, e l'immobile verrà aggiudicato a chi offrirà il maggior rialzo, da effettuarsi nel termine di un (dicasi 1) minuto, o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta scritta più alta. La misura minima del rialzo viene fissata in **Euro 1.000,00**.
- Qualora, in esito alla gara, l'offerta più alta risulti comunque inferiore all'istanza di assegnazione, si procederà all'assegnazione e non alla vendita.
- Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta, ma comunque pari o superiore ad **Euro 51.574,21** 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.
- Se tutte le offerte presentate fossero inferiori fino ad un quarto del prezzo come determinato nell'avviso di vendita il delegato aggiudicherà al miglior offerente (tenendo conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni presentate, delle modalità e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile), salvo che 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 sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione;
- Se tutte le offerte, tenendo conto dei parametri sopra indicati, fossero di uguale valore il Delegato aggiudicherà il bene all'offerta presentata per prima;
- Ai sensi dell'art. 2 del Decreto 15/10/2015 n. 227, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 45 del 24/2/2016, sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.
Ai sensi della citata normativa e della circolare n. 1066/16 del Tribunale di Pavia del 6/5/2016, si precisa che la quota del compenso per la fase di trasferimento e la spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, sono determinate come segue:
 - qualora il prezzo di aggiudicazione sia pari o inferiore ad Euro 100.000,00: complessivi **Euro 879,28**, somma comprensiva di CPA 4% ed IVA 22%;

- qualora il prezzo di aggiudicazione sia superiore ad Euro 100.000,01 e pari o inferiore ad Euro 500.000,00: complessivi **Euro 1.228,20**, somma comprensiva di CPA 4% ed IVA 22%;
- qualora il prezzo di aggiudicazione sia superiore ad Euro 500.000,00: complessivi **Euro 1.577,12**, somma comprensiva di CPA 4% ed IVA 22%.
- L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il prezzo, gli oneri e la quota compenso del delegato - di seguito specificati -, 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 sopra indicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma.
- Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare in ogni caso il saldo prezzo al Delegato, il quale, trattenute le somme prevedibilmente dovute per le spese di procedura, provvederà poi a versare il dovuto al fondiario.
- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- 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.
- L'aggiudicatario dovrà versare l'imposta di registro/IVA, la quota del compenso del delegato e le spese per la trascrizione, nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato, da corrispondersi nel medesimo termine del prezzo; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- Il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari, della quota del compenso del Professionista Delegato e delle spese di trascrizione 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.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- L'immobile verrà trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al T.U. di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6/6/2001, n. 380 s.m.i), con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni, azioni, eventuali servitù attive e passive, che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che 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 DM 22/1/2008, n. 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.

- Se è occupato dal debitore – unitamente o meno al suo nucleo familiare – l'immobile è venduto OCCUPATO. In tal caso l'aggiudicatario gode della facoltà concessagli dall'art. 560, co. 6, periodo ottavo, c.p.c. (liberazione attraverso l'attuazione dell'ingiunzione di liberazione ex art. 586, co. 2, c.p.c., da parte del Custode, entro il termine massimo di centoventi giorni dall'istanza, con spese a carico della procedura).

Ove voglia avvalersi di tale modalità di liberazione, l'aggiudicatario deve formulare istanza verbalizzata in sede di aggiudicazione ovvero inviata al Professionista delegato con mezzo tracciabile (pec, raccomandata a/r, raccomandata a mani) entro la data della firma del decreto di trasferimento da parte del giudice. Il custode procederà in autonomia sotto le direttive del giudice dell'esecuzione, successivamente la firma del decreto di trasferimento.

- 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.**

Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

* * * * *

PER VISITARE L'IMMOBILE

Per concordare le visite all'immobile in vendita si prega di contattare l'**Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia e Lodi**, Via Saragat n. 19 (tel. 0382/539013).

Il testo completo del presente avviso contenente le modalità di partecipazione alla vendita, nonché la perizia con i dati completi relativi all'immobile in vendita, verrà pubblicato a cura del Professionista delegato, a spese del creditore procedente, e nel rispetto della tempistica determinata dalla società Astalegale.net S.p.a. incaricata di coordinare le pubblicazioni sui diversi media con le seguenti modalità:

- 1) pubblicazione per estratto, a cura del professionista delegato, sul quotidiano "la Provincia Pavese" ed inoltre pubblicazione integrale del presente avviso, unitamente alla perizia di stima con gli allegati, sul sito internet: <http://www.tribunale.pavia.giustizia.it/> e sul portale delle vendite pubbliche del ministero: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>;
- 2) Astalegale.net S.p.a. è inoltre autorizzata ad organizzare la distribuzione nel circondario di manifesti riproducenti la pagina de "La Provincia Pavese" sopra indicata mediante appositi distributori collocati presso il Tribunale e altri luoghi pubblici.

Le generalità del/i debitore/i esecutato/i saranno omesse ai sensi del vigente codice della riservatezza, a cura del soggetto tenuto a dare impulso alla pubblicità.

Tra il compimento delle suddette formalità e la vendita dovranno trascorrere almeno 45 giorni.

* * *

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LE MODALITÀ TELEMATICHE

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 E DINVIO 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 posta 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 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'*has* (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 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 conservare 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 IT 05 D056 9611 3000 0000 6194 X17 con la **seguinte causale TRIBUNALE DI PAVIA RGE 921/2017** 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 848780013 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 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 dell'offerta, 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 (diciassette) minuto.

La gara sincrona mista verrà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line 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 di professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata o a mezzo procuratore speciale munito di procura notarile (delega o procura 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, se presenti, nel più breve tempo possibile, se hanno presentato offerta on-line.
 - Il giorno **6 dicembre 2024 alle ore 15,00**, presso lo Studio dell'Avv. Paolo Bisio, *Studio Associato Gorgoni Pellati Lombardini*, sito in Pavia, Piazza del Carmine n. 1 (2° piano), il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute e, in caso di più offerte valide, si procederà ad una gara sulla base dell'offerta più alta.
 - Il Professionista Delegato dichiarerà inammissibili le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori al prezzo base oltre il limite precedentemente indicato, o prive di cauzione.
 - Qualora sia presentata una sola offerta valida, se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato potrà far luogo alla vendita quando riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 589 c.p.c..
 - Qualora siano presentate più offerte, gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta, e l'immobile verrà aggiudicato a chi offrirà il maggior rialzo, da effettuarsi nel termine di un minuto, o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta scritta più alta. La misura minima del rialzo viene fissata in **Euro 1.000,00**.
 - Qualora, in esito alla gara, l'offerta più alta risulti comunque inferiore all'istanza di assegnazione, si procederà all'assegnazione e non alla vendita.
 - Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta, ma comunque pari o superiore ad **Euro 51.574,21** 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.
 - Se tutte le offerte presentate fossero inferiori fino ad un quarto del prezzo come determinato nell'avviso di vendita il delegato aggiudicherà al miglior offerente (tenendo conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni presentate, delle modalità e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile), salvo che 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 sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione:
 - Se tutte le offerte, tenendo conto dei parametri sopra indicati, fossero di uguale valore il Delegato aggiudicherà il bene all'offerta presentata per prima;
 - Ai sensi dell'art. 2 del Decreto 15/10/2015 n. 227, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 45 del 24/2/2016, sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.
- Ai sensi della citata normativa e della circolare n. 1066/16 del Tribunale di Pavia del 6/5/2016, si precisa che la quota del compenso per la fase di trasferimento e la spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, sono determinate come segue:

- qualora il prezzo di aggiudicazione sia pari o inferiore ad Euro 100.000,00: complessivi **Euro 879,28**, somma comprensiva di CPA 4% ed IVA 22%;
 - qualora il prezzo di aggiudicazione sia superiore ad Euro 100.000,01 e pari o inferiore ad Euro 500.000,00: complessivi **Euro 1.228,20**, somma comprensiva di CPA 4% ed IVA 22%;
 - qualora il prezzo di aggiudicazione sia superiore ad Euro 500.000,00: complessivi **Euro 1.577,12**, somma comprensiva di CPA 4% ed IVA 22%.
- L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il prezzo, gli oneri e la quota compenso del delegato - di seguito specificati -, 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 sopra indicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma.
 - Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare in ogni caso il saldo prezzo al Delegato, il quale, trattenute le somme prevedibilmente dovute per le spese di procedura, provvederà poi a versare il dovuto al fondiario.
 - In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
 - **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**
 - L'aggiudicatario dovrà versare l'imposta di registro/IVA, la quota del compenso del delegato e le spese per la trascrizione, nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato, da corrispondersi nel medesimo termine del prezzo; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
 - Il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari, della quota del compenso del Professionista Delegato e delle spese di trascrizione 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.
 - L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
 - L'immobile verrà trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al T.U. di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6/6/2001, n. 380 s.m.i), con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni, azioni, eventuali servitù attive e passive, che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che 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 DM 22/1/2008, n. 37, né potrà essere revo-

cata 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.

- Se è occupato dal debitore – unitamente o meno al suo nucleo familiare – l'immobile è venduto OCCUPATO. In tal caso l'aggiudicatario gode della facoltà concessagli dall'art. 560, co. 6, periodo ottavo, c.p.c. (liberazione attraverso l'attuazione dell'ingiunzione di liberazione ex art. 586, co. 2, c.p.c., da parte del Custode, entro il termine massimo di centoventi giorni dall'istanza, con spese a carico della procedura).

Ove voglia avvalersi di tale modalità di liberazione, l'aggiudicatario deve formulare istanza verbalizzata in sede di aggiudicazione ovvero inviata al Professionista delegato con mezzo tracciabile (pec, raccomandata a/r, raccomandata a mani) entro la data della firma del decreto di trasferimento da parte del giudice. Il custode procederà in autonomia sotto le direttive del giudice dell'esecuzione, successivamente la firma del decreto di trasferimento.

- 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.**

* * *

FATTA AVVERTENZA

che tutte le attività, che a norma degli artt. 570 e ss. c.p.c. 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.

Pavia, 12/7/2024



Avv. Paolo Bisio

Professionista Delegato