



TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N. 408/2022
IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
HA DELEGATO

le operazioni di vendita al professionista **Avv. Raffaella Grandini**, con studio in Pavia, Via Antonio Giovanni Scopoli n. 10/C, tel. 0382/25269, e-mail: raffaellagrandoni@libero.it

HA ALTRESÌ DELEGATO

la società **Astalegale.Net s.p.a.** di seguito indicata come "Gestore della Pubblicità e della vendita" quale soggetto legittimato all'esecuzione della pubblicità sul P.V.P. e quale "Gestore della vendita telematica" a mezzo del proprio portale dedicato

DISPONENDO

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

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNO

Nel Comune di Cigognola (PV), in Via Vallescuropasso n. 74, quota intera (1/1) del diritto di proprietà di compendio immobiliare costituito da un edificio residenziale di due piani fuori terra, tre accessori in corpo staccato e un terreno agricolo contiguo al sedime dei fabbricati. L'unità residenziale è posta su due piani fuori terra con al piano terreno cantina, lavanderia, locale sgombero, soggiorno, pranzo, cucina e scala interna per il piano primo con disimpegno per bagno e tre camere. In corpo esterno sono presenti, un locale deposito con ripostiglio e due box auto; oltre ad un terreno agricolo contiguo.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE

a) Quanto all'unità residenziale e agli accessori in corpo staccato, il tutto è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cigognola (PV) come segue:

- Foglio 3 particella 646 sub 1 - bene comune non censibile - Via Vallescuropasso n. 74 Piano T
- Foglio 3 particella 646 sub 2 - bene comune non censibile - Via Vallescuropasso n. 74 Piano T

- Foglio 3 particella 646 sub. 3 - Cat. A/3 - Classe 3 - vani 8 - Superficie Catastale Totale 206 mq - Totale escluse aree scoperte 192 mq - R.C. Euro 454,48 - Via Vallescuropasso n. 74 - Piano T-1

- Foglio 3 particella 646 sub. 4 - Cat. C/2 - Classe U - Consistenza 97 mq - Superficie Catastale Totale 100 mq - R.C. Euro 200,39 - Via Vallescuropasso n. 74 Piano T

- Foglio 3 particella 646 sub 5 - Cat. C/6 - Classe 2 - Consistenza 12 mq - Superficie Catastale Totale 13 mq - R.C. Euro 24,79 - Via Vallescuropasso n. 74 Piano T

- Foglio 3 particella 646 sub 6 - Cat. C/6 - Classe 2 - Consistenza 23 mq - Superficie Catastale Totale 26 mq - R.C. Euro 47,51 - Via Vallescuropasso n. 74 Piano T

Coerenze dell'unità residenziale e accessori: mapp. 253, mapp. 407, mapp. 408, mapp. 412, mapp. 234, foglio di mappa, mapp. 305

b) Quanto all'appezzamento di terreno agricolo contiguo al sedime dei fabbricati, esso è censito al Catasto Terreni del Comune di Cigognola (PV) come segue:

- Foglio 3 particella 253 - Qualità vigneto - Classe 2 - Superficie are 19 ca 58; R.D. € 32,86 - R.A. € 23,15;

Coerenze del terreno: mapp. 236, mapp. 402, mapp. 646, mapp. 305.

Avvertenza importante: si rileva che nella perizia di stima, per un mero refuso, i dati catastali del fabbricato censito al mapp. 646 sub. 4 facente parte del Lotto 1 sono stati così riportati: "- fg 3 mappale 646 sub 4, Cat. C/6, Cl. U, Cons. 197 m2, Sup. cat. 100 m2; R.C. Euro 200,39; Via Vallescuropasso n. 74 Piano T anziché nella corretta identificazione come sopra riportata nel presente avviso di vendita: - Foglio 3 particella 646 sub. 4 - Cat. C/2 - Classe U - Consistenza 97 mq - Superficie Catastale Totale 100 mq - R.C. Euro 200,39 - Via Vallescuropasso n. 74 Piano T

Precisazione catastale (come riporta nella perizia di stima):

"- Il subalterno 1 della particella 646 è B.C.N.C. a tutti i subalterni del mappale 646.

- Il subalterno 2 della particella 646 è B.C.N.C. ai soli subalterni 4, 5 e 6.

- Gli immobili riportati in NCEU a Foglio 3 Particella 646 Sub. 1, Sub. 2 Sub. 3, Sub. 4, Sub. 5 e Sub. 6 derivano dall'immobile riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 645 graffato con Particella 646 in base alla nota di variazione del 14/12/2010 pratica n. pv0304493 in atti dal 14/12/2010 divisione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 41482.1/2010).

- L'immobile riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 645 graffato con Particella 646 deriva dagli immobili riportati in NCEU a Foglio 3 Particella 342 Sub. 1 Sub. 2 e Subalterno 3 e Foglio 3 Particella 370 in base alla nota di variazione del 20/01/1993 in atti dal 12/04/1999 (n. 18.1/1993)".

STATO DI POSSESSO DEI BENI.

Alla data del sopralluogo del perito i beni risultavano OCCUPATI dagli esecutati.

Nella relazione di Primo accesso del Custode Giudiziario del 23/02/2024 tale stato occupativo è stata confermato. Pertanto gli immobili verranno liberati solo dopo l'emissione del decreto di trasferimento

VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno
- Altre limitazioni d'uso: servitù di affaccio sulla corte da parte del mapp. 1226.

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria RR.II di Voghera ai n.ri 360/48 in data 17/01/2011 derivante da atto di mutuo in data 14/01/2011 n. 66058/32664 di rep. del Notaio Dott. Magnani Angelo.
- Atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Voghera ai n.ri 8139/6198 in data 28/10/2022 - in forza di verbale notificato dall'Uff. Giud. UNEP presso il Tribunale di Pavia in data 07/10/2022 rep. n. 6554.

GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Accertamento conformità urbanistico-edilizia

Pratiche edilizie: fabbricato residenziale edificato prima del 01/09/1969 dopo tale data sono stati eseguiti lavori approvati con DIA datata 06/09/1995 per "sostituzione di manto di copertura sul locale cantina e magazzino facente parte del locale di abitazione" DIA del 09/09/2004 e nulla osta della Provincia del 21/10/2004 prot. 5304 per "recinzione, muro di cinta e cancellata"; DIA n. 30/2010 PT 5529 PG per opere di manutenzione straordinaria. DIA in Sanatoria n. 30/2010 del 30/08/2010 prot. 5530 per "suddivisione cantina con locale lavanderia" permesso di costruire in sanatoria del 30/08/2010 n. 08/2010 prot 5529 per "recupero di edifici esistenti"

P.G.T. vigente: Tessuto urbano consolidato a bassa densità prevalente residenziale - Tessuto agricolo di consolidamento delle attività agricole e dei tessuti connotativi

Difformità riscontrate: nel fascicolo comunale manca l'abitabilità.

Accertamento conformità catastale

Nessuna difformità riscontrata alla data dell'ispezione telematica del 30/01/2023.

PRATICHE EDILIZIE

Fabbricato residenziale edificato prima del 01/09/1969 dopo tale data sono stati eseguiti lavori approvati con DIA datata 06/09/1995 per "sostituzione di manto di copertura sul locale cantina e magazzino facente parte del locale di abitazione" DIA del 09/09/2004 e nulla osta della Provincia del 21/10/2004 prot. 5304 per "recinzione, muro di cinta e cancellata"; DIA n. 30/2010 PT 5529 PG per opere di manutenzione straordinaria. DIA in Sanatoria n. 30/2010 del 30/08/2010 prot. 5530 per "suddivisione cantina con locale lavanderia" permesso di costruire in sanatoria del 30/08/2010 n. 08/2010 prot. 5529 per "recupero di edifici esistenti".



LOTTO DUE

Nel Comune di Cigognola (PV), quota intera (1/1) del diritto di proprietà di n. 3 (tre) appezzamenti di terreno ad uso agricolo, coltivati a vigneto, posti in contesti separati.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE

Comune di Cigognola (PV) Catasto Terreni:

- Foglio 1 particella 53 - Qualità vigneto - Classe 3 - Superficie are 15 ca 23; R.D. € 20,84 - R.A. € 9,44

Coerenze: mapp. 35, mapp. 111, mapp. 635, mapp. 289.

- Foglio 1 particella 291 - Qualità vigneto - Classe 3 - Superficie are 3 ca 89; R.D. € 5,32 - R.A. € 2,41

Coerenze: mapp. 289, mapp. 290, mapp. 62, foglio di mappa.

- Foglio 8 particella 727 - Qualità vigneto - Classe 4 - Superficie are 19 ca 84; R.D. € 22,03 - R.A. € 11,78

Coerenze: mapp. 726, mapp. 177, mapp. 570, foglio di mappa.

Precisazione catastale (come riportata nella perizia di stima)

"- L'immobile riportato in NCT a Foglio 1 Particella 291 deriva dall'immobile riportato in NCT a Foglio 1 Particella 53 in base alla nota di frazionamento del 14/11/1978 in atti dal 15/01/1988 Gregorio Rossi (n. 2179). - L'immobile riportato in NCT a Foglio 1 Particella 727 deriva dall'immobile riportato in NCT a Foglio 1 Particella 128 in base alla nota di frazionamento del 24/08/2015 pratica n. pv0114495 in atti dal 24/08/2015 presentato il 24/08/2015 (n. 114495.1/2015)".

STATO DI POSSESSO DEI BENI.

Alla data del sopralluogo i beni risultavano occupati dagli esecutati.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno
- Altre limitazioni d'uso: non individuate

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria RR.II di Voghera ai n.ri 360/48 in data 17/01/2011 derivante da atto di mutuo in data 14/01/2011 n. 66058/32664 di rep. del Notaio Dott. Magnani Angelo.
- Atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Voghera ai n.ri 8139/6198 in data 28/10/2022 - in forza di verbale notificato dall'Uff. Giud. UNEP presso il Tribunale di Pavia in data 07/10/2022 rep. n. 6554.

GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Accertamento conformità urbanistico-edilizia Difformità nessuna in quanto trattasi di appezzamenti agricoli; Accertamento conformità catastale Difformità: nessuna

PRATICHE EDILIZIE Appezzamenti agricoli privi di pratiche edilizie.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima redatta dal perito del Tribunale di Pavia Arch. Gianni Castellani, cui si rimanda integralmente anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali dei beni sopra descritti, pubblicata per la consultazione unitamente all'ordinanza che ha disposto la vendita dei beni pignorati, sul sito www.tribunale.pavia.it. e sui portali dedicati alla pubblicità delle aste giudiziarie messi a disposizione dal Gestore della Pubblicità.

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 senza incanto dei beni immobili sopra descritti e fissa la vendita che si terrà presso lo Studio del professionista delegato Avv. Raffaella Grandini sito in Pavia, Via A. G. Scopoli n. 10/C (*Studio Notarile Beluffi dott. Giorgio - piano terra*) Tel. 0382-25269 per il giorno

12 DICEMBRE 2024

- alle ore 16:30

quanto al Lotto 1 al prezzo di Euro 114.000,00 (centoquattordicimila virgola zero zero). Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara per il Lotto 1 offerte non inferiori a Euro 85.500,00 (ottantacinquemila cinquecento virgola zero zero).

- alle ore 17:00

quanto al Lotto 2 al prezzo di Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero). Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara per il Lotto 2 offerte non inferiori a Euro 7.500,00 (settemila cinquecento virgola zero zero).

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' CARTACEA

COME PARTECIPARE ALLA VENDITA

■ **CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA.** Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita. L'offerente dovrà depositare la propria offerta, presso lo Studio del professionista delegato **entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per l'esperimento di vendita, previo appuntamento da concordare telefonicamente (tel. 0382-25269).**

■ **COME PRESENTARE L'OFFERTA.** Le offerte dovranno pervenire **in busta chiusa** che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato o da un suo delegato, presso lo studio del Professionista Delegato (a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non

dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione, al di fuori del nome di chi presenta materialmente l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente -, il nome del Professionista delegato e la data della vendita; nella busta dovrà essere già inserito una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta).

■ **COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA:**

L'offerta in marca da bollo da Euro 16,00, dovrà riportare:

1. le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico e l'indirizzo e-mail), l'indicazione del codice fiscale (con allegata copia del documento di identità e del codice fiscale in corso di validità); se cittadino extracomunitario va allegata copia del permesso di soggiorno in corso di validità; va indicata l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali e, nell'ipotesi di persona coniugata, un'autocertificazione ex art. 46 DPR 445/2000 dello stato civile con il regime patrimoniale prescelto dai coniugi o, in alternativa, copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, nella domanda dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e allegata copia del documento di identità e del codice fiscale di entrambi; 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 (visura camerale aggiornata) dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente ai documenti del legale rappresentante in corso di validità. 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, salvo che partecipi all'asta a mezzo di professionista avvocato munito di procura speciale notarile come *infra* meglio dettagliato.
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.

■ **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE.** All'offerta presentata dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, intestato a "*Tribunale di Pavia - RGE 408/2022*", da imputarsi a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; escluso ogni pagamento in forma telematica. Il mancato deposito cauzionale, nel rispetto delle forme e dei termini sopra indicati, preclude la partecipazione all'asta.

■ **COME PARTECIPARE ALLA GARA:**

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 munito di procura speciale notarile (delega da allegare all'offerta o 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 12 DICEMBRE 2024 all'ora chiamata per ciascuna vendita, presso lo studio in Pavia, Via A. G. Scopoli n. 10/C il professionista delegato procederà all'apertura delle buste cartacee ed all'esame delle offerte telematiche pervenute.

OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso e, comunque, pari o superiori a:

- per il Lotto 1 ad Euro 85.500,00 (ottantacinquemila cinquecento virgola zero zero)
- per il Lotto 2 ad Euro 7.500,00 (settemila cinquecento virgola zero zero)

presentate entro le ore 12,00 del giorno precedente l'esperimento di vendita, 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 (vale a dire dopo le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per ciascun esperimento di vendita) o comunque le offerte inferiori a:

- per il Lotto 1 ad Euro 85.500,00 (ottantacinquemila cinquecento virgola zero zero)
- per il Lotto 2 ad Euro 7.500,00 (settemila cinquecento virgola zero zero)

o le offerte 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:

- per il Lotto 1 ad Euro 114.000,00 (centoquattordicimila virgola zero zero)
- per il Lotto 2 ad Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero)

la stessa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è compreso tra:

- per il Lotto 1 tra Euro 114.000,00 (centoquattordicimila virgola zero zero) ed Euro 85.500,00 (ottantacinquemila cinquecento virgola zero zero)
- per il Lotto 2 tra Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) ed Euro 7.500,00 (settemila cinquecento virgola zero zero)

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, aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta 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. Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore:

- per il Lotto 1 ad Euro 85.500,00 (ottantacinquemila cinquecento virgola zero zero)

- per il Lotto 2 ad Euro 7.500,00 (settemila cinquecento virgola zero zero)

non si farà luogo alla aggiudicazione qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

La misura minima del rialzo è pari ad Euro 1.000,00 (mille /00).

■ IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:

L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Professionista delegato, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Si invitano pertanto gli offerenti che intendessero saldare il prezzo con mutuo o finanziamento ad attivarsi con congruo anticipo. **Il termine è improrogabile.**

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16/07/1905 n. 646, quale richiamato dal DPR n. 7 del 21/01/1976 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D. Lgs. n. 385 del 10/09/1993, l'aggiudicatario dovrà versare comunque il saldo prezzo al delegato che, trattenute le somme prevedibilmente necessarie per le spese della procedura, provvederà a versare il dovuto al fondiario.

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.

ULTERIORI INFORMAZIONI:

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

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

dell'aggiudicatario/assegnatario, a cura del Custode Giudiziario solo dopo il deposito del decreto di trasferimento firmato dal giudice.

Nell'ipotesi sub b) si precisa che l'aggiudicatario/assegnatario gode della facoltà di chiedere che l'immobile sia liberato a cura del Custode Giudiziario senza l'osservanza delle formalità di cui all'art. 605 e ss. c.p.c., purché tale richiesta sia formulata tramite istanza scritta trasmessa al Professionista delegato con mezzo tracciabile entro e non oltre la firma del decreto di trasferimento oppure con istanza da far verbalizzare al Professionista delegato in sede di aggiudicazione. In detta evenienza il Custode curerà l'attuazione dell'ingiunzione di liberazione, contenuta nel decreto di trasferimento o in separato provvedimento del Giudice, ai sensi dell'art. 586, co. 2, c.p.c., anche in questo caso CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.

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

PER VISITARE L'IMMOBILE

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche agli indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubblichegiustizia.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 IVG S.R.L. Filiale di Vigevano - Strada dei Rebuffi n. 43 Vigevano - tel. 0381/691137 - e-mail: richiestevisite.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 a quello fissato per l'esperimento di vendita**, mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA E PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita. In particolare il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali.

Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del **presentatore dell'offerta** (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica. In particolare, l'utente deve essere in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015.

Il **presentatore dell'offerta** potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha proceduto al versamento della cauzione nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

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

Il **presentatore dell'offerta**, prima di concludere la presentazione dell'offerta, dovrà obbligatoriamente confermare l'offerta che genererà l'*hash* (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

La ricevuta del versamento del bollo digitale deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

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 della procedura esecutiva alle seguenti coordinate **IBAN: IT 24J 05696 11301 00000 8054X44** con la seguente causale: "**Tribunale di Pavia - RGE 408/2022**" con indicato un "*nome di fantasia*".

L'importo della cauzione dovrà essere **non inferiore al 10% del prezzo offerto** e sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto dopo l'intervenuta aggiudicazione in asta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta.

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. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme, degli importi e dei termini sopra indicati, preclude la partecipazione all'asta.

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della vendita telematica ASTALEGALE.NET all'indirizzo: **garaimmobiliare@astalegale.net** oppure contattare il call-center al numero 848 780 013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì a 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 svolge 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 1 (uno) 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 presentata è irrevocabile.

L'offerente deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo professionista avvocato munito di procura speciale notarile (delega da allegare all'offerta o 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 immediatamente restituita al termine della gara agli offerenti non aggiudicatari presenti in sala d'asta. Agli offerenti on line non aggiudicatari sarà restituita nel più breve termine a mezzo bonifico bancario sul conto corrente (IBAN) che avranno indicato al momento della compilazione della propria domanda di partecipazione.

Il giorno 12 DICEMBRE 2024 all'ora chiamata per ciascuna vendita, presso lo studio in Pavia, Via A. G. Scopoli n. 10/C il professionista delegato procederà all'apertura delle buste cartacee ed all'esame delle offerte telematiche pervenute.

OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso e, comunque, pari o superiori a:

- per il Lotto 1 ad Euro 85.500,00 (ottantacinquemila cinquecento virgola zero zero)
- per il Lotto 2 ad Euro 7.500,00 (settemila cinquecento virgola zero zero)

presentate entro le ore 12,00 del giorno precedente l'esperimento di vendita, 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 (vale a dire dopo le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per ciascun esperimento di vendita) o comunque le offerte inferiori a:

- per il Lotto 1 ad Euro 85.500,00 (ottantacinquemila cinquecento virgola zero zero)
- per il Lotto 2 ad Euro 7.500,00 (settemila cinquecento virgola zero zero)

o le offerte 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:

- per il Lotto 1 ad Euro 114.000,00 (centoquattordicimila virgola zero zero)
- per il Lotto 2 ad Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero)

la stessa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è compreso tra:

- per il Lotto 1 tra Euro 114.000,00 (centoquattordicimila virgola zero zero) ed Euro 85.500,00 (ottantacinquemila cinquecento virgola zero zero)
- per il Lotto 2 tra Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) ed Euro 7.500,00 (settemila cinquecento virgola zero zero)

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, aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta 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. Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore:

- per il Lotto 1 ad Euro 85.500,00 (ottantacinquemila cinquecento virgola zero zero)

- per il Lotto 2 ad Euro 7.500,00 (settemila cinquecento virgola zero zero)

non si farà luogo alla aggiudicazione qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

La misura minima del rialzo è pari ad Euro 1.000,00 (mille /00).

■ IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:

L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Professionista delegato, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Si invitano pertanto gli offerenti che intendessero saldare il prezzo con mutuo o finanziamento ad attivarsi con congruo anticipo. **Il termine è improrogabile.**

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16/07/1905 n. 646, quale richiamato dal DPR n. 7 del 21/01/1976 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D. Lgs. n. 385 del 10/09/1993, l'aggiudicatario dovrà versare comunque il saldo prezzo al Delegato che, trattenute le somme prevedibilmente necessarie per le spese della procedura, provvederà a versare il dovuto al fondiario.

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.

ULTERIORI INFORMAZIONI:

■ In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;

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

b) Se l'immobile è occupato dal debitore esecutato, quest'ultimo potrà continuare ad abitare nell'immobile che sarà, quindi, venduto OCCUPATO e sarà liberato, su istanza dell'aggiudicatario/assegnatario, a cura del Custode Giudiziario solo dopo il deposito del decreto di trasferimento firmato dal giudice.

Nell'ipotesi sub b) si precisa che l'aggiudicatario/assegnatario gode della facoltà di chiedere che l'immobile sia liberato a cura del Custode Giudiziario senza l'osservanza delle formalità di cui all'art. 605 e ss. c.p.c., purché tale richiesta sia formulata tramite istanza scritta trasmessa al Professionista delegato con mezzo tracciabile entro e non oltre la firma del decreto di trasferimento oppure con istanza da far verbalizzare al Professionista delegato in sede di aggiudicazione. In detta evenienza il Custode curerà l'attuazione dell'ingiunzione di liberazione, contenuta nel decreto di trasferimento o in separato provvedimento del Giudice, ai sensi dell'art. 586, co. 2, c.p.c., anche in questo caso CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.

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

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

PER VISITARE L'IMMOBILE

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche agli indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubblichegiustizia.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 IVG S.R.L. Filiale di Vigevano - Strada dei Rebuffi n. 43 Vigevano - tel. 0381/691137 - e-mail: richiestevisite.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.

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

Pavia, lì 20 giugno 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Raffaella Grandini

