



TRIBUNALE DI PAVIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**AVVISO DI VENDITA
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
R.G.E. 111/2022
IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
HA DELEGATO**

Le operazioni di vendita al professionista **AVV. CARMELINDA ABELA**

DISPONENDO

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

* * * * *

Descrizione dell'immobile

In BREME (PV), VIA DOTTOR MAGNANI N. 20

trattasi di:

A) porzione di fabbricato di civile abitazione, in stato di abbandono e interamente da ristrutturare, posta al primo piano (P.1°), di un edificio residenziale, facente parte di piccolo complesso immobiliare a corte, identificata al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub.8 - a cui compete la proporzionale quota degli spazi comuni (androne e corte), identificati al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub. 1 e 6.

Descrizione

Il bene si distingue, dalla presa visione degli elaborati progettuali reperiti presso l'ufficio tecnico del medesimo Comune, in una porzione di una più ampia unità immobiliare distribuita su due livelli (PT_P.1°), destinata a civile abitazione, ed inserita in un fabbricato residenziale facente parte di un piccolo complesso immobiliare a corte, interamente vetusto ed in stato precario e di abbandono, a due piani fuori terra con annessa corte interna comune.

L'area interna, accessibile dalla pubblica via (dal civico n.20) e per il tramite di un androne carraio comune, utilizzato anche dalla proprietà attigua identificata dal mappale 1702 di N.C.E.U., risulta suddivisa in due porzioni delimitate da recinzione.

La prima adibita a viabilità pedonale e carraia in favore anche del confinante succitato, la seconda destinata principalmente a corte comune per le sole unità immobiliari identificate dal mappale 1703.

La porzione immobiliare oggetto della presente procedura risulta distribuita interamente sul primo piano (privo di ascensore), all'oggi raggiungibile solo da una scala interna (di proprietà esclusiva del sub.8), avente accesso da due distinte proprietà di terzi poste al piano terra (identificate dal mapp. 1703 subalterni 7 e 9) e di conseguenza non utilizzabile; in passato l'accesso al bene avveniva inoltre, per il tramite del ballatoio esterno, ad uso esclusivo, dotato di scala esterna scoperta che, alla data attuale, non è utilizzabile sia per l'assenza di un parapetto di protezione sia per la presenza di coppi su tutta la sua superficie.

La porzione dell'appartamento di piano primo (identificata dal mapp. 1703 sub. 8) è composta da quattro locali più servizi e precisamente da tre camere di cui la prima dotata di un piccolo balcone, un locale guardaroba, un disimpegno, un bagno (questi ultimi attualmente accorpati per l'assenza del tavolato divisorio) ed un ampio ballatoio dotato della sopradescritta scala esterna, oltre ad un locale ripostiglio posto al piano primo nell'ala Ovest dell'abitazione.

Vengono rispettate le destinazioni riportate sugli elaborati grafici progettuali depositati presso il Comune di Breme (PV), fatta eccezione per il locale ripostiglio non rappresentato e per il quale si è fatto riferimento alla planimetria catastale depositata in data 26/07/2006 (Prot. PV0132309) presso gli uffici dell'Agenzia dell'Entrate – Uff. Prov. Territorio – Servizi Catastali.

Altezza dei locali da piano pavimento a intradosso solaio (rilevata, ove presente, dagli elaborati grafici progettuali): ml. 3,10

B) area pertinenziale occupata un tempo da corpo accessorio (rustico ad uso autorimessa), posta al piano terra (P.T.) in posizione separata rispetto l'edificio principale individuato con la lettera "A", ancora censita come box e pertanto identificata al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub.2 - a cui compete la proporzionale quota degli spazi comuni (androne e corte), identificati al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub. 1 e 6.

Descrizione

Il bene immobile si distingue in un'area libera interna alla corte comune (B.C.N.C. - mapp.1703 sub.6) occupata un tempo da un fabbricato destinato ad autorimessa, presumibilmente abbattuto o crollato. Alla data del sopralluogo, a causa della presenza di piante infestanti, non è stato possibile individuarne con precisione la posizione e/o la presenza di residui di fondazione.

Il corpo di fabbrica, nel quale sono siti i beni eseguiti, è posto in via Dottor Magnani, in posizione centrale del paese, in una zona urbana fortemente antropizzata a carattere residenziale e dotata di alcuni servizi primari (ufficio postale, farmacia, scuola dell'infanzia, casa di riposo, negozi, etc.).

Via Dottor Magnani è un asse viario secondario, a modesto traffico veicolare con buona possibilità di parcheggio nelle vicinanze prossime.

Il fabbricato, nel suo complesso, risulta in totale stato di degrado e abbandono e non presenta particolari caratteristiche di panoramicità rispetto ad elementi paesaggistici di pregio o valore o di interesse storico-artistico (monumenti, piazze, altro); inoltre non si trova in posizione di particolare interesse, né risente di elementi negativi connessi alla posizione, quali, per esempio, l'ubicazione in prossimità di attività industriali o artigianali che arrecano disagio o punti di particolare degrado sociale.

Dati catastali

beni oggetto della presente procedura sono censiti come segue:

➤ Catasto Fabbricati – N.C.E.U. Comune di Breme (PV)

A) porzione di fabbricato di civile abitazione, in stato di abbandono e interamente da ristrutturare, posta al primo piano (P.1°), di un edificio residenziale, facente parte di piccolo complesso immobiliare a corte, identificata al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub.8 - a cui compete la proporzionale quota degli spazi comuni (androne e corte), identificati al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub. 1 e 6.

Sezione // - Foglio 15 - Particella 1703 - Subalterno 8 (*) – Zona Censuaria // - Categoria A/4 - Classe 2 - Consistenza 4,5 vani - Sup. catastale totale 165 mq. - Rendita euro 106,91 - Indirizzo Via Dottor Magnani n.20 - P.1;

Coerenze a corpo

A nord, affaccio su vicolo

A est, affaccio su Via Dottor Magnani

A sud, a linea spezzata, per un primo tratto unità immobiliare di altra proprietà (mapp.1702 sub.4) per un secondo tratto affaccio su cortile comune (B.C.N.C. - mapp.1703 sub.6)

A ovest, a linea spezzata, per un primo tratto affaccio su cortile comune (B.C.N.C. - mapp.1703 sub.6), per un secondo tratto unità immobiliare di altra proprietà (mapp.1703 sub.9);

➤ Catasto Fabbricati – N.C.E.U. - Comune di Breme (PV)

B) area pertinenziale occupata un tempo da corpo accessorio (rustico ad uso autorimessa), posta al piano terra (P.T.) in posizione separata rispetto l'edificio principale individuato con la lettera "A", ancora censita come box e pertanto identificata al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub.2 - a cui compete la proporzionale quota degli spazi comuni (androne e corte), identificati al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub. 1 e 6.

Sezione // - Foglio 15 - Particella 1703 - Subalterno 2 (*) – Zona Censuaria // - Categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza 23 mq. - Sup. catastale totale 29 mq. - Rendita euro 43,95 - Indirizzo Via Dottor Magnani n.20 - P.T

Coerenze a corpo

A nord, cortile comune (B.C.N.C. - mapp.1703 sub.6)

A est, cortile comune (B.C.N.C. - mapp.1703 sub.6)

A sud, unità immobiliare di altra proprietà (mapp.1702 sub.4)

A ovest, unità immobiliare di altra proprietà (mapp.1813 di N.C.T.)

Stato di possesso dei beni

Gli immobili oggetto della presente procedura sono giuridicamente liberi alla vendita in quanto, all'atto del sopralluogo, risultavano liberi e in totale stato di abbandono.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistico-edilizia:

l'elaborato peritale ha rilevato difformità urbanistico-edilizie.

Nello specifico, per quanto attiene all'immobile di cui al punto A):

A) porzione di fabbricato di civile abitazione, in stato di abbandono e interamente da ristrutturare, posta al primo piano (P.1°), di un edificio residenziale, facente parte di piccolo complesso immobiliare a corte, identificata al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub.8 - a cui compete la proporzionale quota degli spazi comuni (androne e corte), identificati al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub. 1 e 6.

Originariamente l'unità abitativa (censita al Foglio 15 - Particella 1703 – ex. subalterno 5), risultava distribuita su due livelli collegati da una scala interna, con la zona giorno posta al piano terra e suddivisa in soggiorno, disimpegno, bagno, cucina e tinello e la zona notte al piano primo ripartita in tre camere di cui la prima dotata di un piccolo balcone, un locale guardaroba, un disimpegno, un bagno ed un ampio ballatoio dotato di scala esterna, oltre ad un locale ripostiglio posto al piano primo nell'ala Ovest dell'abitazione.

L'unità succitata, a far data del 26/07/2006, veniva suddivisa in due unità distinte attualmente identificate al Foglio 15 - Particella 1703 – subalterno 7 (estranea alla procedura) e subalterno 8 con il solo deposito di un mera denuncia di variazione catastale N.C.E.U. (Docfa per divisione), senza procedere all'inoltro presso il Comune di Breme (PV) della necessaria pratica edilizia di frazionamento.

Ne risulta che le pratiche reperite sono riferite all'originale unità abitativa ed al fabbricato accessorio attualmente censito al Foglio 15 - Particella 1703 – subalterno 2.

Si precisa inoltre che l'ampio locale ripostiglio posto al piano primo (ala Ovest) non risulta rappresentato negli elaborati grafici progettuali ma che è possibile attribuire alla singola porzione una datazione decisamente antecedente al 1967.

Tutto ciò premesso, lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo (porzione appartamento) è difforme dall'ultimo elaborato depositato presso il Comune di Breme (PV).

In particolare modo si evidenziano:

- assenza di una pratica edilizia che legittimi il frazionamento dell'originale unità immobiliare in due distinti appartamenti;
- una difformità nei prospetti interni per quanto riguarda le dimensioni di alcune aperture oltre l'assenza dei parapetti di protezione del ballatoio;
- l'assenza della tramezza tra antibagno e bagno;
- una potenziale incongruità delle misure interne; si ha il legittimo dubbio che un fabbricato edificato in epoca remota non possieda dei muri perfettamente ortogonali come rappresentato negli elaborati progettuali.

Nota del C.T.U.) L'ispezione all'immobile, non essendoci sufficienti condizioni di sicurezza a causa della vetustà e del pessimo stato di conservazione dello stabile (presenti porzioni crollate o prossime al crollo), si è prevalentemente concentrata sull'esamina degli esterni ed eseguendo di conseguenza una rapida perlustrazione *ictu oculi* degli interni senza arrischiarsi ad eseguire misure metriche.

La regolarizzazione urbanistico - edilizia delle anomalie evidenziate – ancor prima del deposito di un eventuale pratica di ristrutturazione edilizia – dovrà essere attuata mediante la redazione e il deposito presso l'Amministrazione Comunale di una Pratica edilizia in Sanatoria.

Il costo dei suddetti adempimenti, che includa inoltre la sanzione pecuniaria per la sanatoria ed i diritti comunali si quantifica forfettariamente in euro 4.500,00 oltre IVA e accessori (si specifica che, ai sensi del comma 5 art. 6-bis del DPR 3810/2001, il valore della sanzione amministrativa è quantificato in euro 1.000,00).

Nello specifico, per quanto attiene all'immobile di cui al punto B):

B) area pertinenziale occupata un tempo da corpo accessorio (rustico ad uso autorimessa), posta al piano terra (P.T.) in posizione separata rispetto l'edificio principale individuato con la lettera "A", ancora censita come box e pertanto identificata al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub.2 - a cui compete la proporzionale quota degli spazi comuni (androne e corte), identificati al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub. 1 e 6.

Lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo (autorimessa) è difforme dall'ultimo elaborato depositato presso il Comune di Breme (PV) per probabile abbattimento o crollo del manufatto edilizio.

La regolarizzazione urbanistico - edilizia di questa differenza si attua mediante la redazione e il deposito presso l'Amministrazione Comunale di una Pratica edilizia in Sanatoria.

Il costo dei suddetti adempimenti, della sanzione pecuniaria per la sanatoria e dei diritti comunali è da ritenersi inclusa nella procedura per la regolarizzazione dell'abitazione potendo presentare un'unica pratica per entrambe le unità immobiliari.

Conformità catastale:

l'elaborato peritale ha rilevato difformità catastali.

Nello specifico, per quanto attiene all'immobile di cui al punto A):

A) porzione di fabbricato di civile abitazione, in stato di abbandono e interamente da ristrutturare, posta al primo piano (P.1°), di un edificio residenziale, facente parte di piccolo complesso immobiliare a corte, identificata al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub.8 - a cui compete la proporzionale quota degli spazi comuni (androne e corte), identificati al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub. 1 e 6.

La planimetria catastale dell'appartamento non rappresenta lo stato dei luoghi rilevato e sopradescritto per avvenuta demolizione di una tramezza interna; una volta redatta e depositata la sanatoria comunale, occorrerà presentare una pratica di variazione catastale con procedura Docfa per diversa distribuzione degli spazi interni od in alternativa (maggiormente consigliata) una variazione per costituzione di unità collabente.

L'importo per la redazione ed il deposito del succitato aggiornamento catastale è quantificabile in euro 400,00 (diritti catastali inclusi) oltre IVA e accessori.

Nello specifico, per quanto attiene all'immobile di cui al punto B):

B) area pertinenziale occupata un tempo da corpo accessorio (rustico ad uso autorimessa), posta al piano terra (P.T.) in posizione separata rispetto l'edificio principale individuato con la lettera "A", ancora censita come box e pertanto identificata al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub.2 - a cui compete la proporzionale quota degli spazi comuni (androne e corte), identificati al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub. 1 e 6.

La planimetria catastale dell'unità non rappresenta lo stato dei luoghi rilevato e sopradescritto per avvenuta demolizione o crollo del manufatto; una volta redatta e depositata la sanatoria comunale, occorrerà presentare una pratica di variazione catastale N.C.T. (Tipo Mappale) per l'aggiornamento cartografico della mappa catastale ed a seguire una pratica N.C.E.U. con procedura Docfa per costituzione di un area urbana.

L'importo per la redazione ed il deposito del succitato aggiornamento catastale è quantificabile in euro 1.800,00 (diritti catastali inclusi) oltre IVA e accessori.

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.

Vincoli giuridici

Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: nessuna
- Atti di asservimento urbanistico e/o cessioni di cubatura: nessuna
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: nessuna
- Servitù nessuna

Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni contro

- **Ipoteca volontaria**

Concessione a garanzia di mutuo - Nota del 19/12/2006 Reg. Part.3973 Reg. Gen.16342

Atto notarile pubblico a rogito notaio D'Oro Lambertenghi Vincenzo di Milano Repertorio n. 110737/19587 del 28/11/2006 Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1 - Comune di Breme (PV)

Catasto Fabbricati - Foglio 15 particella 1703 subalterno 8 - A4-Abitazione di tipo popolare, consistenza 4,5 vani - Via Dottor Magnani n. civico 20 - Piano 1 - Immobile n. 2 - Comune di Breme (PV) Catasto Fabbricati Foglio 15 particella 1703 subalterno 2 C6-Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse 23 metri quadri Via Dottor Magnani n. civico 20 Piano T

- **Ipoteca legale**

Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.LGS. 46/99 e D. LGS. 193/01 - Nota del 09/05/2007 Reg. Part.1469 Reg. Gen. 6032

Atto amministrativo – Sestri S.P.A. Repertorio n. 105562/73 del 25/04/2007 Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune di Breme (PV) Catasto Fabbricati Foglio 15 particella 1703 subalterno 2 C6-Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse 23 metri quadri Via Dottor Magnani n. civico 20 Immobile n. 2 Comune di Breme (PV) Catasto Fabbricati Foglio 15 particella 1703 subalterno 8 A4-Abitazione di tipo popolare, consistenza 4,5 vani Via Dottor Magnani n. civico 20

Trascrizioni contro

- **Nota del 27/02/2008 Reg. Part. 1391 Reg. Gen. 2076**

Atto esecutivo o cautelare _ Verbale di pignoramento immobili - Atto giudiziario _ Ufficiale Giudiziario Vigevano Repertorio n. 340 del 06/02/2008

Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune di Breme (PV) Catasto Fabbricati Foglio 15 particella 1703 subalterno 8 A4-Abitazione di tipo popolare, consistenza 4,5 vani Via Dottor Magnani n. civico 20 Piano 1 Immobile n. 2 Comune di Breme (PV) Catasto Fabbricati Foglio 15 particella 1703 subalterno 2 C6-Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse 23 metri quadri Via Dottor Magnani n. civico 20 Piano T

➤ **Nota del 24/03/2022 Reg. Part. 1821 Reg. Gen. 2562**

Atto esecutivo o cautelare _ Verbale di pignoramento immobili Atto giudiziario _ Ufficiale Giudiziario Novara Repertorio n. 709 del 02/03/2022

Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune di Breme (PV) Catasto Fabbricati Foglio 15 particella 1703 subalterno 8 A3-Abitazione di tipo economico, consistenza 4,5 vani Via Dottor Magnani n. civico 20 Piano 1 Immobile n. 2 Comune di Breme (PV) Catasto Fabbricati Foglio 15 particella 1703 subalterno 2 C6-Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse 23 metri quadri Via Dottor Magnani n. civico 20 Piano T

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 – ovvero sia con modalità telematica che con modalità cartacea:
- 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** del bene immobile sopra descritto e fissa la vendita per il giorno **15 GENNAIO 2025 ORE 10,30** presso lo Studio dell'**AVV. CARMELINDA ABELA – VIA CAVOUR N. 14 – 27049 – STRADELLA (PV) – TEL. 0385/49650**

LOTTO UNICO

€ 16.875,00 (Euro sedicimilaottocentosettantacinque/00).

Saranno comunque ritenute valide al fine di partecipare alla gara offerte non inferiori ad € 12.700,00 (Euro dodicimilasettecento/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 depositare la propria offerta, presso lo Studio del Professionista Delegato previo appuntamento **entro le ore 12,00 del giorno 14 GENNAIO 2025 previo appuntamento.**
- COME PRESENTARE L'OFFERTA: Le offerte dovranno provenire **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 stessa 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), l'indicazione del codice fiscale, l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge); se l'offerente è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società, dovrà essere prodotto certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente ai documenti del legale rappresentante. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.
 2. I dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta;
 3. L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione.
 4. Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 120 giorni mai prorogabile.

All'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale**, intestato al **“PROC. ESEC. IMMOB. 111/2022”** di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; escluso ogni pagamento in forma telematica.

SI AVVISA CHE AI SENSI DELL'ART. 177 DISP.ATT.C.P.C. L'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE DEVE ESSERE CONDANNATO AL PAGAMENTO DELLA DIFFERENZA TRA IL PREZZO DA LUI OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE E' AVVENUTA LA VENDITA.

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

L'OFFERTA PRESENTATA È IRREVOCABILE.

- COME PARTECIPARE ALLA GARA: Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata o a mezzo procuratore speciale munito di procura notarile (delega da prodursi all'apertura dell'asta). La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara. Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se offerta unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara
- La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.
- Il giorno **15 GENNAIO 2025 ORE 10,30** presso lo Studio dell'**AVV. CARMELINDA ABELA – VIA CAVOUR N. 14 – 27049 – STRADELLA (PV) – TEL. 0385/49650** il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.
- OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso, e comunque pari o superiori ad:
- **LOTTO UNICO - € 12.700,00 (Euro dodicimilasettecento/00)** (prezzo ridotto del 25%), presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiori al 10% del prezzo offerto. Il delegato farà annotare all'offerente data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto;
- OFFERTE INEFFICACI: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori ad:
- **LOTTO UNICO - € 12.700,00 (Euro dodicimilasettecento/00)**, (prezzo ridotto del 25%), o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA

Se l'unica offerta è pari o superiore a:

LOTTO UNICO

€. 16.875,00 (Euro sedicimilaottocentotantacinque/00).

(prezzo base) la stessa è senz'altro accolta;

se il prezzo offerto è compreso tra:

LOTTO UNICO

€. 16.875,00 (Euro sedicimilaottocentotantacinque/00) (prezzo base) e **€.**

12.700,00 (Euro dodicimilasettecento/00) (prezzo diminuito di ¼),

l'offerta è accolta salvo che:

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

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

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

- LOTTO UNICO - **€. 12.700,00 (Euro dodicimilasettecento/00)**, (prezzo base diminuito di 1/4), non si farà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione. La misura minima del rialzo è pari ad euro 1.000,00=.

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE

- L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Professionista Delegato con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine gode della sospensione feriale dal 1° al 31 agosto. Termine non prorogabile.

ULTERIORI INFORMAZIONI:

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- 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 indicate dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo;
- L'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento):
 - € 693,00 per acquisti inferiori ad € 100.000,00
 - € 968,00 per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00
 - € 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000,00Il tutto oltre IVA (22%) e cpa (4%);
- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa;
- L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo 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 iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- Con riferimento alla liberazione dell'immobile si fa presente che:
 - a) Se l'immobile è occupato da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario **CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**

b) Se l'immobile è occupato dal debitore - insieme o meno al suo nucleo familiare - l'immobile sarà trasferito OCCUPATO.

In tale ipotesi sub b) l'aggiudicatario gode della facoltà di richiedere al Professionista delegato, tramite istanza trasmessa con 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 entro il termine massimo di centoventi giorni dall'istanza medesima e in ogni caso dopo il deposito del decreto di trasferimento firmato dal giudice.

In detta evenienza il Custode curerà l'attuazione dell'ingiunzione di liberazione contenuta nel decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586, co. 2, c.p.c. con costi a carico della procedura, quindi 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 modello F23 che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento.
- Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

PER VISITARE L'IMMOBILE

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

<https://pvp.giustizia.it>;

<https://venditepubbliche.giustizia.it>;

<http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile contattare il **Custode giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie di Vigevano – Strada dei Rebuffi, 43, 27029 - tel. 0381-691137.**

FATTA AVVERTENZA

che tutte le attività, che a norma degli artt. 570 e ss. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, sono effettuate dal Professionista delegato preso 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 l'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo 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.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono: **IT 27 K 05156 56300 CC0550002588** con la seguente causale: **“PROC. ESEC. IMMOB. 111/2022 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

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 848 780 013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì esclusi festivi.

PARTECIPAZIONI 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 davanti al Delegato.

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasi 1) minuto.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

COME PARTECIPARE ALLA GARA

L'offerta è irrevocabile.

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

Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata o a mezzo procuratore speciale munito di procura notarile (delega da prodursi all'apertura dell'asta). La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara.

Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se offerta unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara. In caso di mancanza di altri offerenti il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se off line.

- La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.
- Il giorno **15 GENNAIO 2025 ORE 10,30** presso lo Studio in Stradella – Via Cavour n. 14 il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute (sia cartacee che telematiche).
- OFFERTE VALIDE saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso, e comunque pari o superiori a: **LOTTO UNICO - € 12.700,00 (Euro dodicimilasettecento/00)** (prezzo ridotto del

25%), presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiori al 10% del prezzo offerto.

- OFFERTE INEFFICACI: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori a: LOTTO UNICO - **€. 12.700,00 (€uro dodicimilasettecento/00)**, (prezzo ridotto del 25%), o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA

Se l'unica offerta è pari o superiore a:

€. 16.875,00 (€uro sedicimilaottocentotantacinque/00).

(prezzo base) la stessa è senz'altro accolta;

se il prezzo offerto è compreso tra:

LOTTO UNICO - **€. 16.875,00 (€uro sedicimilaottocentotantacinque/00)**

(prezzo base) e **€. 12.700,00 (€uro dodicimilasettecento/00)** (prezzo diminuito di ¼),

l'offerta è accolta salvo che:

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

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

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

- LOTTO UNICO - **€. 12.700,00 (€uro dodicimilasettecento/00)** (prezzo base diminuito di ¼), non si farà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione. La misura minima del rialzo è pari ad euro 1.000,00=.

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE

- L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Professionista Delegato con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed

effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine gode della sospensione feriale dal 1° al 31 agosto.

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 indicate dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo;
- L'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento):
 - € 693,00 per acquisti inferiori ad € 100.000,00
 - € 968,00 per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00
 - € 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000,00Il tutto oltre IVA (22%) e cpa (4%);
- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa;
- L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo 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 fa presente che:
 - c) Se l'immobile è occupato da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario **CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**
 - d) Se l'immobile è occupato dal debitore - insieme o meno al suo nucleo familiare - l'immobile sarà trasferito OCCUPATO.

In tale ipotesi sub b) l'aggiudicatario gode della facoltà di richiedere al Professionista delegato, tramite istanza trasmessa con 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 entro il termine massimo di centoventi giorni dall'istanza medesima e in ogni caso dopo il deposito del decreto di trasferimento firmato dal giudice.

In detta evenienza il Custode curerà l'attuazione dell'ingiunzione di liberazione contenuta nel decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586, co. 2, c.p.c. con costi a carico della procedura, quindi 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 modello F23 che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento.
- Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

* * * * *

PER VISITARE L'IMMOBILE

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

<https://pvp.giustizia.it>;

<https://venditepubbliche.giustizia.it>;

<http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile contattare il **Custode giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie di Vigevano – Strada dei Rebuffi, 43, 27029 - tel. 0381-691137.**

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

Pavia, 16.09.2024

Il Professionista Delegato
AVV. CARMELINDA ABELA