



TRIBUNALE DI PAVIA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

**AVVISO DI VENDITA**

Nella procedura esecutiva immobiliare

**R.G.E. N. 344/2022**

il Giudice dell'Esecuzione, in data 11/5/2023, 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 UNICO**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI COSTITUENTI IL LOTTO UNICO**

In Comune di Pieve Porto Morone, Via Cesare Battisti n. 83, piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione di fabbricato residenziale di circa 295 m<sup>2</sup> (LOTTO 1 in perizia) e di due terreni edificabili rispettivamente di 133 e 166 m<sup>2</sup> (LOTTO 2 in perizia).

L'abitazione risulta composta da soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, taverna, studio al piano terra; balconata interna, due camere, solaio/fienile al piano primo.

\* \* \*

**2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE - COERENZE**

**Identificazione catastale**

Attualmente i beni oggetto di pignoramento sono censiti a Catasto del Comune di Pieve Porto Morone (PV) come segue:

Unità Abitativa NCEU (**LOTTO 1 in perizia**):

- foglio 5, mappale 3343, cat. A/7, classe 2, vani 6, rendita: € 266,49:

Terreni NCT (**LOTTO 2 in perizia**):

- foglio 5, mappale 1767, qualità seminativo, classe 1, m<sup>2</sup>.133, rd € 1,74 ra € 1,31;
- foglio 5, mappale 1770, qualità seminativo, classe 1, m<sup>2</sup>.166, rd € 2,18 ra € 1,63

\*

**Coerenze**

**Unità abitativa (LOTTO 1 in perizia)**

NORD: mapp.935; EST: mapp.932; SUD: mapp.940 (corte comune) - mapp.4071 - mapp.4300, OVEST: Via Cesare Battisti.

**Terreni (LOTTO 2 in perizia)**

NORD: mapp.4301; EST: mapp.971 - 4302; SUD: mapp.968 - 966; OVEST: mapp.968 - 4072 - 4317

\* \* \*

**3. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO - EDILIZIA E CATASTALE**

Così riferisce il CTU. Geom. Giulia Bonissoni nel proprio elaborato del 4/4/2023:

**ABITAZIONE (LOTTO 1 in perizia)**

### **«Conformità urbanistico edilizia - elenco pratiche:**

Come da ricerche effettuate presso il Comune di Pieve Porto Morone sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- PE 3/93 del 13/10/1992 prot. n. 3572 per ristrutturazione casa di abitazione
- Denuncia di inizio lavori del 26/02/1993
- PE 6/96 del 27/02/1996 prot. n. 1108 per manutenzione straordinaria per demolizione e rifacimento tetto
- Dia 39/02 del 06/09/2002 prot. n. 6554 per rifacimento solaio in legno
- Dia 49/02 del 29/10/2002 prot. n. 8168 per formazione di servizio igienico p.t. - variante alla DIA 39/02

Dal sopralluogo effettuato in data 28/03/2023 lo scrivente perito, da analisi con le tavole comunali reperite, ha appurato la presenza di difformità all'interno dell'unità immobiliare.

Di seguito, in relazione alle tavole progettuali allegare rispettivamente per il piano primo alla PE 3/93 e per il piano terra alla DIA 49/02, verranno elencate le suddette difformità riscontrate.

#### **PE 3/93 – Ristrutturazione casa di abitazione (difformità piano primo)**

Per il piano primo si prevedeva la demolizione di scala esistente, a rampa, nel locale soggiorno del piano terra con contestuale formazione, sempre nello stesso locale, di scala a chiocciola in collegamento.

Al piano primo, quindi, veniva realizzato un tavolato in corrispondenza della nuova scala, con diminuzione di superficie nel locale camera prevedendo inoltre la formazione di bagno con disimpegno.

Era ulteriormente prevista la costruzione di una scala di collegamento tra taverna e solaio del primo piano.

#### **Dia 49/02 del 29/10/2002 prot. n. 8168 per formazione di servizio igienico p.t. - variante alla DIA 39/02**

Si prevedeva la realizzazione di un bagno con antistante disimpegno al piano terra e si riportava la divisione interna dell'edificio così come dalla precedente pratica.

Da sopralluogo effettuato si riscontrano importanti incongruenze con lo stato dei luoghi.

Nello specifico, in difformità con quanto depositato, si appura la demolizione del solaio del soggiorno, creando di fatto, un locale a tutta altezza.

È stata realizzata, nel medesimo locale, una scala a rampa in collegamento con il piano primo, creando un ballatoio interno con affaccio diretto sul piano terra.

Al piano primo non è stato realizzato il bagno con disimpegno.

Si evidenzia inoltre che è stato ampliato il balcone esterno esistente creando così un collegamento diretto con il solaio adiacente al fabbricato.

L'accesso al suddetto solaio era previsto mediante scala nel locale taverna che non è stata realizzata.

Non è stata inoltre realizzata la chiusura di porta di collegamento tra il locale soggiorno e lavanderia (ora studiolo) del piano terra.

Si segnalano, infine, difformità interne di minore entità.

A miglior comprensione si riporta la sovrapposizione dello stralcio progettuale con il corrispondente stralcio da planimetria catastale ( in righe rosse ) in quanto la stessa rispecchia maggiormente quale la realtà dello stato dei luoghi.

Nella conformità catastale, a seguire, si riporterà poi stralcio planimetrico con evidenza delle difformità minori rilevate.

Alla luce di quanto sopra evidenziato sarà necessario presentare, mezzo professionista abilitato, una SCIA in sanatoria corredata di certificato di idoneità statica redatto da ingegnere strutturale. Cautelativamente lo scrivente perito ritiene di quantificare l'onere professionale in € 5.000,00 oltre sanzioni minime quantificate in € 1.000,00.

#### **Conformità catastale:**

*Dal sopralluogo effettuato in data 28/03/2023 lo scrivente perito ha riscontrato delle difformità minori rispetto alla planimetria catastale depositata così come evidenziato nello schema sottostante.*

*Sarà necessario presentare, dopo aver regolarizzato la posizione comunale, una variazione Docfa, mezzo professionista abilitato, stimando l'onere professionale in € 500,00».*

\*

#### **TERRENI (LOTTO 2 in perizia)**

##### **«Conformità urbanistico edilizia - catastale:**

*Come da certificato di destinazione urbanistica, allegato, rilasciato dal Comune di Pieve Porto Morone prot. n. 2280 del 28/03/2023 si riscontra che i terreni ricadono in ambito prevalentemente residenziale a media densità – art.43 NTA del PR del PGT*

*Si segnala che da ulteriori verifiche i suddetti terreni sono soggetti anche all'art. 79 delle NTA – ambienti di riqualificazione*

*Si segnala che sul mappale 1767 insiste porzione di fabbricato, non cestito in catasto urbano/terreni, ma dichiarato con pratica:*

*- SCIA 54/10 del 22/10/2010 per rifacimento copertura*

*- Denuncia di inizio lavori del 23/10/2010 prot. n. 4738*

*- Denuncia di ultimazione lavori del 08/10/2013 prot. n. 1517*

*Di seguito si allega tavola comunale depositata dove si evince che il fabbricato ha una superficie pari a mq. 11,76.*

*Al fine di regolarizzare la posizione catastale sarà necessario predisporre, mezzo professionista abilitato, un tipo mappale/frazionamento per dichiarare il fabbricato in catasto terreni.*

*Successivamente occorrerà presentare, mezzo professionista abilitato, pratica Docfa per nuova costruzione e denunciare quindi il suddetto fabbricato anche in catasto fabbricati.*

*Si stima cautelativamente l'onere professionale in € 1.500,00 oltre eventuali oneri quantificabili al momento della presentazione.*

*Si segnala infine che nella perimetrazione del mapp.1770 è ricompresa anche la particella 971, riportata in tinta verde nello schema sottostante, che non risulta essere di proprietà».*

\* \* \*

#### **4 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI - SERVITU'**

##### **Abitazione (LOTTO 1 in perizia)**

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuno

2. Convenzione edilizia: Nessuno

3. Precisazioni Comunali: Nessuno

4. Servitù: Nessuna trascritta

*È riportato nell'atto di compravendita Notaio Dott. Rosario Di Giorgi del 20/9/1992 rep. 154637, prog. 21129: «Accesso e scarico si effettuano in lato sud ed est, sul cortile comune mappale 940 che immette sulla pubblica via Cesare Battisti».*

5. Altre trascrizioni: Nessuna

6. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

##### **Terreni (LOTTO 2 in perizia)**

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuno

2. Convenzione edilizia: Nessuno

3. Precisazioni Comunali: Nessuno

4. Servitù: Nessuna trascritta

*È riportato nell'atto di compravendita Notaio Dott. Rosario Di Giorgi del 20/9/1992 rep. 154637, prog. 21129: «Accesso e scarico si effettuano con diritto di passaggio sul mappale 1349 e 973 come sin qui praticato. Il mappale 1770 in lato est e 1767 in lato est e sud, sono gravati da servitù di passaggio a favore di terzi per le ampiezze ora esistenti sul terreno».*

5. Altre trascrizioni: Nessuna  
6. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

\* \* \*

## 5. STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili sono occupati dagli esecutati

\* \* \*

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

\* \* \* \* \*

Il Professionista Delegato, in conformità ai protocolli 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 per il quale si fissa la vendita per il giorno **24 Gennaio 2025 alle ore 16.00** 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](mailto:pao-lo.bisio@studiogpl.it)), alle seguenti condizioni.

- **Prezzo base Euro Euro 77.416,17 (settantasettemilaquattrocentosedici//17).**

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 58.062,13 (cinquantoottomilasessantadue//13).**

### LA VENDITA È SOGGETTA A REGISTRO

- 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 23 Gennaio 2025**. 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 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 Giudi-

ce 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 344/2022*, 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.
  - 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 **24 Gennaio 2025 alle ore 16.00** 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 (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 58.062,13** 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 DIF-**

## FERENZA 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' TELEMATICA**

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai **presentatori dell'offerta** entro le ore 12.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

\* \* \*

### **REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA E PREDISPOSIZIONE 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 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: IBAN IT10 F056 9611 3000 0000 6717 X55 con la **seguinte causale TRIBUNALE DI PAVIA RGE 344/2022** 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](mailto: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 (diciassi 1) 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 **24 Gennaio 2025** alle ore **16.00**, 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 58.062,13** 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 Repub-

blica 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.**

\* \* \*

#### **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, 25/9/2024



*Avv. Paolo Bisio*

Professionista Delegato