



TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA
Nella procedura esecutiva immobiliare
R.G.E. N. 66/2019

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

HA DELEGATO

le operazioni di vendita al professionista Avv. Marcella Laneri, domiciliato presso A.D.V. Associazione di Avvocati Delegati alle Vendite in Voghera (PV), P.zza San Bo-vo n. 37

DISPONENDO

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

* * * * *

Descrizione dell'immobile

LOTTO A

in Comune di Pieve del Cairo (PV) - Cascina Aurora. Piena proprietà.

- 1) Fabbricati strumentali e unità immobiliari al servizio dell'Azienda Agricola:
 - a. Fabbricati adibiti a stalle per allevamento suini, magazzini, cabina elettrica e silos di stoccaggio, identificati all'N.C.E.U. del predetto Comune:
 - **Fg. 10 mapp. 13 sub. 4**, Cascina Aurora snc PT cat. D/7 rendita Euro 9.322,05;
 - **Fg. 10 mapp. 13 sub. 7**, Cascina Aurora snc PT cat. D/10 rendita Euro 863,88;
 - **Fg. 10 mapp. 13 sub. 6**, Ente comune a tutti i subalterni
 - b. Unità immobiliare formata da un fabbricato elevato ad un piano fuori terra e si articola in soggiorno / cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio e due camere. Censita all'NCEU del Comune di Pieve del Cairo:
 - **Fg. 10 mapp. 13 sub. 2**, Cascina Aurora snc PT cat. A/3 classe 2 cons. 6 vani rendita Euro 198,32;
 - c. Unità immobiliare formata da un fabbricato elevato a due piani fuori terra: a P.T. ingresso, cucina, soggiorno e scala di accesso al piano primo; al P1 due ca-

mere, bagno e un balcone in lato di sud. Censita all'NCEU del predetto Comune:

- **Fg. 10 mapp. 13 sub. 3**, Cascina Aurora snc PT-1 cat. A/3 classe 2 cons. 4,5 vani rendita Euro 148,74;
- **Fg. 10 mapp. 13 sub. 6**, Ente comune a tutti i subalterni.

2) Terreni agricoli individuati dal vigente strumento urbanistico (Piano di Governo del Territorio) come aree agricole di prevalente interesse ecologico (articolo n.44 delle Norme tecniche di attuazione del PGT).

Identificati all'N.C.T. del predetto Comune di Pieve del Cairo:

- **Fg. 10 mapp. 12** seminativo classe 2 cons. 31 are 43 ca R.D. Euro 20,29 R.A. Euro 15,42;
- **Fg. 10 mapp. 84** seminativo irriguo classe 6 cons. 26 are 60 ca R.D. Euro 17,17 R.A. Euro 15,11;
- **Fg. 10 mapp. 263** seminativo irriguo classe 4 cons. 39 are 58 ca R.D. Euro 43,34 R.A. Euro 26,57;
- **Fg. 10 mapp. 264** seminativo classe 2 cons. 40 are 86 ca R.D. Euro 26,38 R.A. Euro 20,05;
- **Fg. 10 mapp. 268** seminativo classe 2 cons. 28 are 89 ca R.D. Euro 18,65 R.A. Euro 14,17;
- **Fg. 10 mapp. 15** seminativo irriguo classe 6 cons. 47 are 43 ca R.D. Euro 30,62 R.A. Euro 26,95;
- **Fg. 10 mapp. 16** seminativo irriguo classe 6 cons. 29 are 24 ca R.D. Euro 18,88 R.A. Euro 16,61.

Coerenze:

Coerenze alle unità immobiliari N.C.E.U. Fg.10 mapp.13 sub.2-3-4-6-7 e N.C.T. Fg.10 mapp.12-84-264-268-15-16 formanti un sol corpo a partire da Nord proseguendo in senso orario: proprietà terzi, mapp. 85, 99, 60, 83, 97, 14, 269, 265, 7, indi proprietà terzi.

Coerenze al Fg.10 mapp.263 a partire da Nord proseguendo in senso orario: proprietà terzi, mapp.7, 262, altra proprietà, indi proprietà terzi.

Stato di possesso dei beni

Occupato con titolo non opponibile.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

Il complesso immobiliare è stato realizzato in data anteriore all'anno 1967, successivamente sono stati rilasciati i titoli abilitativi specificati per ogni singolo immobile alle pagg. 31-35 della perizia di stima aggiornata al 13/03/2024.

Il C.T.U. precisa, inoltre, che la situazione in loco non corrisponde ai titoli abilitativi esposti, per incompletezza della pratica e/o per modifiche successive all'ultimazione dei lavori.

Non è stato possibile per il CTU determinare i costi per la regolarizzazione delle pratiche edilizie.

Con riferimento ai terreni, secondo il CTU sono individuati dal vigente PGT come aree agricole di prevalente interesse ecologico.

Secondo il CTU, inoltre, la situazione catastale non corrisponde allo stato dei luoghi e si rende necessario un aggiornamento al NCT e al NCEU, con un costo stimato di euro 5124,00 per onorari ed euro 359,00 per diritti catastali.

Altre informazioni per l'acquirente

Il Comune ha emesso un'ordinanza di smaltimento dell'eternit presente sulle coperture di alcuni fabbricati.

Vincoli giuridici

Sono presenti patti relativi a servitù di passaggio e ragioni d'acqua come meglio specificati nell'atto di provenienza del Notaio Lorenzo Stucchi del 07-03-2002 Rep. 137989.

Prezzo base: € 1.055.836,00 – Offerta minima: € 791.877,00

LOTTO B

in Comune di Bressana Bottarone (PV) - Viale della Resistenza n. 69.

Fabbricati strumentali a servizio dell'azienda agricola adibiti a stalla e sala di mungitura, locale autoclave, magazzino, tettoia, silo di stoccaggio.

Identificato al N.C.E.U del predetto Comune di Bressana Bottarone:

- **Sez. B Fg. 8 mapp. 80 sub. 11** viale della Resistenza SNC PT cat. D/10 R.C.
Euro 32.930,50
- **Sez. B Fg. 8 mapp. 80 sub. 10** viale della Resistenza P1-2 cat. F/5
- porzione da stralciarsi mediante frazionamento come da schema allegato alla CTU dal N.C.E.U. **Sez. B Fg. 8 mapp. 80 sub. 1** al fine di identificare la corte comune ai mappali di cui sopra e al Lotto C.

Coerenze:

Coerenze alle unità immobiliari N.C.E.U. Fg.8 mapp.80 sub.11-1 formanti un sol corpo a partire da Nord proseguendo in senso orario: mapp. 81, mapp. 47, mappali 74-72-13, Lotto C, strada provinciale.

Stato di possesso dei beni

Occupato con titolo non opponibile.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

Relativamente al complesso immobiliare risultano le pratiche edilizie (specificate per ogni singolo immobile) elencate alle pagg. 74-76 della perizia di stima.

Il C.T.U. precisa che la situazione in loco non corrisponde ai titoli abilitativi esposti, per incompletezza delle pratiche e/o per mancanza della direzione lavori delle opere eseguite e che non è stato possibile esprimere i costi per la regolarizzazione delle pratiche edilizie. Precisa inoltre come risultino edificate tettoie in lato di est e ovest per le quali il comune di Bressana Bottarone non ha inviato al CTU alcuna documentazione, necessitando pertanto o di ripristino dello stato dei luoghi o di pratica edilizia a sanatoria. Secondo il CTU non è possibile quantificare i relativi costi in quanto necessita di una verifica statica della struttura realizzata e, in caso di esito positivo della verifica statica, successivamente dovrà essere redatta una pratica urbanistica a sanatoria.

Altre informazioni per l'acquirente

Sono presenti coperture in eternit alcune in pessimo stato conservativo, segnalate altresì da una relazione di servizio della Regione Lombardia in data 29/09/2023, seguita da richiesta di chiarimenti da parte dell'Uff. Tecnico del Comune di Bressana Bottarone.

Vincoli giuridici

Non vi sono vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Prezzo base: € 1.160.432,00 – Offerta minima: € 870.324,00

LOTTO C

in Comune di Bressana Bottarone (PV) - Viale della Resistenza n. 69.

Fabbricato in parte elevato a due piani fuori terra per la restante a un piano costituito da unità immobiliari ad uso residenziale con annessa area pertinenziale. L'unità immobiliare di cui al sub. 8 è situata a piano terra con accesso in lato di ovest, che si articola in soggiorno, cucina, tre camere, bagno e due disimpegni. L'unità immobiliare di cui al sub. 9 è situata a piano primo con accesso mediante vano scala situato a piano terra (in lato di sud), che si articola in soggiorno, cucina, tre camere, bagno, disimpegni, balcone in lato di sud e terrazzo in lato di nord. L'unità immobiliare di cui al sub. 12 è situata a piano terra con accesso in lato di sud, che si articola in soggiorno / cottura, una camera, bagno, ripostiglio e disimpegno.

Identificato al N.C.E.U del predetto Comune di Bressana Bottarone:

- **Sez. B Fg. 8 mapp. 80 sub. 6** viale della Resistenza PT cat. C/6 cl.1 mq.43 R.C. Euro 73,29
- **Sez. B Fg. 8 mapp. 80 sub. 8** viale della Resistenza SNC PT cat. A/7 cl.1 vani 6 R.C. Euro 226,21 (deriva dalla soppressione dei subalterni 2-3-4)
- **Sez. B Fg. 8 mapp. 80 sub. 9** viale della Resistenza SNC PT-1 cat. A/7 cl.1 vani 6,5 R.C. Euro 245,06 (deriva dalla soppressione dei subalterni 2-3-4)

- **Sez. B Fg. 8 mapp. 80 sub. 12** viale della Resistenza snc PT cat. A/3 cl.2 vani 3 R.C. Euro 113,10 (deriva dalla soppressione dei subalterni 5 e 7)
- **Sez. B Fg. 8 mapp. 80 sub. 13** viale della Resistenza snc PT cat. C/6 cl.1 mq.32 R.C. Euro 54,54 (deriva dalla soppressione dei subalterni 5 e 7)
- porzione da stralciarsi mediante frazionamento come da schema allegato alla CTU dal **Sez. B Fg. 8 mapp. 80 sub. 1** al fine di identificare la corte comune ai mappali di cui sopra e al lotto B per quanto concerne l'area pertinenziale

Coerenze:

Coerenze alle unità immobiliari N.C.E.U. Fg.8 mapp.80 sub.6-8-9-12-13 – area pertinenziale formanti un sol corpo a partire da Nord proseguendo in senso orario: Lotto B, mapp. 13, strada provinciale.

Stato di possesso dei beni

Occupato con titolo non opponibile.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

Il CTU ha rilevato le pratiche edilizie indicate alle pp. 105 (concessione edilizia del 1976, permesso di costruire del 2019 e segnalazione certificata per l'agibilità del 2019). Il CTU tuttavia segnala che l'immobile è da intendersi agibile solo con riferimento ai subalterni 12 e 13, mentre le restanti unità (sub. 6, 8 e 9) non risultano agibili.

La situazione catastale corrisponde allo stato di luoghi per quanto concerne le unità immobiliari ma il CTU segnala che, essendo stata la proprietà suddivisa in lotti (B e C), si rende necessario procedere al frazionamento catastale per identificazione dei due lotti e parti comuni, con un costo che quantifica in Euro 4.484,50 lordi, escluso diritti catastali.

Altre informazioni per l'acquirente

Sono presenti coperture in eternit alcune in pessimo stato conservativo, segnalate altresì da una relazione di servizio della Regione Lombardia in data 29/09/2023, seguita da richiesta di chiarimenti da parte dell'Uff. Tecnico del Comune di Bressana Bottarone.

Vincoli giuridici/limitazioni d'uso

Il CTU segnala che trattasi di fabbricato costruito ad uso abitazione di imprenditore agricolo o addetti alla conduzione dei fondi.

Prezzo base: € 111.762,00 – Offerta minima: € 83.822,00

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

* * * * *

Il Professionista Delegato, in conformità ai protocolli 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** del bene immobile sopra descritto e fissa la vendita per il giorno

LOTTO A: 16.01.2025 alle ore 16:00

LOTTO B: 16.01.2025 alle ore 16:30

LOTTO C: 16.01.2024 alle ore 17:00

presso A.D.V. Associazione di Avvocati Delegati alle Vendite, ai prezzi base sopra indicati per ciascun lotto.

Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori al prezzo base ridotto del 25%, 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 A.D.V. Associazione di Avvocati Delegati alle Vendite in Voghera (PV), P.zza San Bovo n. 37 **entro le ore 12,00 del giorno 15.01.2025, previo appuntamento telefonico dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle 15.00 alle 18.00.**
- **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 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 "**Tribunale di Pavia - RGE 66/2019**", 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 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
LOTTO A: 16.01.2025 alle ore 16:00
LOTTO B: 16.01.2025 alle ore 16:30
LOTTO C: 16.01.2024 alle ore 17:00
presso A.D.V. Associazione di Avvocati Delegati alle Vendite in Voghera (PV) P.zza San Bovo n. 37, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.
 - OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori ai prezzi base sopra indicati per ciascun lotto e comunque pari o superiori al prezzo base ridotto del 25%, presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, 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, od inferiori al prezzo base 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 ai prezzi base sopra indicati per ciascun lotto la stessa è senz'altro accolta;

se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base sopra indicato per ciascun lotto ed il prezzo base ridotto del 25% 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 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 al prezzo base ridotto del 25%, 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 non gode della sospensione feriale e non è prorogabile.**

Qualora detto termine scada tra il 20 luglio e il 31 agosto, considerate le difficoltà di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento che potrebbero insorgere per la ridotta presenza di personale nel periodo feriale sia presso la cancelleria esecuzioni sia presso le altre amministrazioni interessate, la scadenza sarà **anticipata al 19 luglio.**

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%) 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 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 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 il modello F24 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://portelevenditepubbliche.giustizia.it>.

resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il **Custode giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie Vigevano, con sede in Vigevano, Strada dei Rebuffi n. 43, 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 all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA-E PREDISPOSIZIONE 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 intestato a "**Tribunale di Pavia R.G.E. 66/2019**", le cui coordinate IBAN sono: **IT60 R083 2456 4000 0000 0616 995**, con la seguente causale: **PROC. ES. IMM. R.G.E. 66/2019 "nome di fantasia"** (indicare tra le virgolette un nome di fantasia, diverso dal proprio nome)"

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 all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it oppure contattare il call-center al numero 058620141 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 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 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 (di-casi 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 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. 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

LOTTO A: 16.01.2025 alle ore 16:00

LOTTO B: 16.01.2025 alle ore 16:30

LOTTO C: 16.01.2024 alle ore 17:00

presso A.D.V. Associazione di Avvocati Delegati alle Vendite in Voghera (PV) P.zza San Bovo n. 37, 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 ai prezzi base sopra indicati per ciascun lotto e comunque pari o superiori al prezzo base ridotto del 25%, presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto;
- **OFFERTE INEFFICACI:** saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori al prezzo base 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 ai prezzi base sopra indicati per ciascun lotto la stessa è senz'altro accolta;

se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base sopra indicato per ciascun lotto ed il prezzo ridotto del 25%, 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 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 al prezzo base ridotto del 25%, 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 non gode della sospensione feriale e non è prorogabile.**

Qualora detto termine scada tra il 20 luglio e il 31 agosto, considerate le difficoltà di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento che potrebbero insorgere per la ridotta presenza di personale nel periodo feriale sia presso la cancelleria esecuzioni sia presso le altre amministrazioni interessate, la scadenza sarà **anticipata al 19 luglio.**

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%) 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 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 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 il modello F24 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://portelevenditepubbliche.giustizia.it>.

resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il **Custode giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie Vigevano, con sede in Vigevano, Strada dei Rebuffi n. 43, tel. 0381.691137, e-mail: richiestevisite.vigevano@ifir.it**.

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

Voghera, 23.09.2024

Il Professionista Delegato
Avv. Marcella Laneri