



TRIBUNALE DI PAVIA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

**AVVISO DI VENDITA**  
Nella procedura esecutiva immobiliare  
**R.G.E. N. 486/2019**

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**HA DELEGATO**

le operazioni di vendita al professionista Avv. Cristina Boccaccini, 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 1**

in Comune di Retorbido (PV) – fraz. Murisasco, Via Garlassolo 14/1, piena proprietà.

N° 5 corpi di fabbrica di seguito meglio descritti:

- Corpo 1 (mapp. 428 sub. 2): unità abitativa, composta da ingresso, sala pranzo, cucina, bagno, studio fotografico, locale deposito e scala di accesso al piano primo composto da corridoi, quattro camere e bagno. Al piano terra sono inoltre presenti un porticato ed un terrazzino scoperto. Sotto all'unità abitativa sono presenti due locali ad uso cantina ed un porticato.
- Corpo 2 (mapp. 428 sub. 3): ampio locale ad uso deposito (in parte utilizzato come garage) posto al piano terra, con doppio accesso carraio. Catastalmente risulta al piano primo un ampio locale classificato come fienile/locale di sgombero. Il CTU riferisce nel proprio elaborato peritale che non è più presente in quanto crollato e non più ricostruito.
- Corpo 3 (mapp. 428 sub. 4): unità composta da un locale ad uso garage, attualmente utilizzato come deposito. Il sub. 4 e 5 sono comunicanti internamente tra loro, mediante una porta, non dichiarata.

- Corpo 4 (mapp. 428 sub. 5): unità composta da un locale ad uso garage, attualmente utilizzato come deposito. Il sub. 4 e 5 sono comunicanti internamente tra loro, mediante una porta, non dichiarata.
- Corpo 5 (mapp. 428 sub. 6): unità composta da un locale ad uso garage, attualmente utilizzato come deposito. Lo stesso è raggiungibile solo con mezzi agricoli, impossibile con un'autovettura.

Allo stato attuale l'unità abitativa (map. 428 sub. 2) non è divisibile, vista anche la morfologia ed il posizionamento della scala che preclude qualsiasi divisione.

Il trasferimento degli immobili comporta il trasferimento della comproprietà indivisa del mappale 428 sub. 1 (Bene Comune Non Censibile).

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

- **Foglio 12 mapp. 428 sub. 2** – cat. A/3 classe 3 – vani 9 – superficie catastale totale mq. 256 – via Garlassolo - piano T-1-S1 – R.C. € 511,29;
- **Foglio 12 mapp. 428 sub. 3** – cat. C/2 classe U – mq. 32 – superficie catastale totale mq. 40 – via Garlassolo - piano T-1 – R.C. € 66,11;
- **Foglio 12 mapp. 428 sub. 4** – cat. C/6 classe 2 – mq. 13 – superficie catastale totale mq. 13 – via Garlassolo - piano T – R.C. € 26,86;
- **Foglio 12 mapp. 428 sub. 5** – cat. C/6 classe 2 – mq. 17 – superficie catastale totale mq. 17 – via Garlassolo - piano T – R.C. € 35,12;
- **Foglio 12 mapp. 428 sub. 6** – cat. C/6 classe 2 – mq. 22 – superficie catastale totale mq. 22 – via Garlassolo - piano S1 – R.C. € 45,45.

#### Coerenze

A NORD sedimi di proprietà, a EST sedimi di proprietà e altro foglio di mappa, a SUD sedime di proprietà e strada Comunale Garlazzolo, a OVEST strada comunale Garlazzolo – Murisasco.

#### Stato di possesso dei beni

Immobili occupati dal debitore esecutato. La liberazione sarà a cura e spese della procedura esecutiva.

#### Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

Si richiama la perizia depositata dal CTU Geom. Giancarlo Carnevale Bonino, a cui ci si riporta integralmente.

Con riferimento al mappale 428 sub. 4 il CTU riscontra due irregolarità edilizie, in quanto è stato creato un passaggio interno comunicante con il sub. 5 ed è stata realizzata una finestrella in lato collina. I costi stimati per la regolarizzazione, compreso parte tecnica e oblazione, ammontano per la parte urbanistica ad €. 1.500,00 (importo da dividere con il sub. 5) e per la parte catastale ad €. 300,00.

Con riferimento al mappale 428 sub. 5 il CTU riscontra una irregolarità edilizia, in quanto è stato creato un passaggio interno comunicante con il sub. 4 e una finestrella in lato collina. I costi stimati per la regolarizzazione, compreso parte tecnica e oblazione,

per la parte urbanistica ammontano ad €. 1.500,00 (importo da dividere con il sub. 4) e per la parte catastale ad €. 300,00.

Il CTU quantifica anche i Costi per smaltimento eternit, assegnando un contributo di € 25,00 al mq. comprensivo di richieste e smaltimento, in base alle normative e prezzi vigenti alla data della perizia. Resta esclusa la nuova copertura che può variare da €. 20,00 a €. 50,00 a seconda del tipo di materiale che può essere utilizzato in tale zona.

Riguardo la demolizione/crollo del cascinale sovrastante i subalterni 3, 4 e 5 del mappale 428, dopo consulto avuto con il Tecnico Comunale, il CTU evidenzia la possibilità di regolarizzare lo stato dei luoghi quantificando dei costi, compresa oblazione/oneri Comunali e parte tecnica, di €. 3.500,00. Il Perito precisa altresì che è necessario inoltre idoneo aggiornamento catastale al fine di eliminare quanto non più presente in loco (cascinale) per un costo stimato di €. 500,00.

#### Altre informazioni per l'acquirente

Il CTU segnala che la copertura del garage al sub. 6 è in lastre di eternit di precaria condizione e pertanto ne consiglia la rimozione. Le spese per lo smaltimento sono stimate in €. 750,00, già dedotti dal prezzo base d'asta.

Il CTU segnala nel proprio elaborato peritale che l'edificazione delle unità oggetto della presente procedura risalgono a prima del 1967 e dopo ricerche dal medesimo effettuate in data 02.03.2020 con ulteriore nota del 04.03.2020, il tecnico Comunale con propria nota del 30.03.2020 ha riferito che dopo ricerche di archivio non sono emerse pratiche edilizie intestate all'esecutato nè tantomeno ai precedenti proprietari e pertanto riporta al CTU che è la situazione catastale che testimonia o meno, lo stato di fatto degli edifici.

#### Vincoli giuridici

Non risultano vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

**Prezzo base: € 40.192,00 – Offerta minima: € 30.144,00**

### **LOTTO 2**

in Comune di Retorbido (PV), piena proprietà.

N° 2 terreni, contigui tra loro, attualmente incolti, con superficie complessiva di mq. 5.473.

Identificato al **N.C.T.** del predetto Comune di Retorbido:

- **Foglio 11 mapp. 159** - Vigneto - Classe 3 Consistenza are 38 ca 18 R.D. £. 45.816 € 23,66 e R.A. £. 82.087 € 42,39;
- **Foglio 11 mapp. 160** - bosco ceduo – classe U – are 16 ca 55 – R.D. £. 5.793 € 2,99 e R.A. £. 1.324 € 0,68.

#### Coerenze

A **NORD** mapp. 161 e 240 a **EST** mapp. 175 e altro foglio di mappa a **SUD** altro foglio di mappa a **OVEST** mapp. 240-241-242 e altro foglio di mappa.

#### Stato di possesso dei beni

Terreni incolti e liberi.

#### Accertamento conformità urbanistica e catastale

Il CTU non rileva difformità.

#### Altre informazioni per l'acquirente

Come da CDU i terreni ricadono in

- "Ambito ricompreso in classe "4" di fattibilità geologica (fattibilità con gravi limitazioni) e in Area agricola di consolidamento dei caratteri naturalistici" con riferimento al sub. 159.

- "Ambito ricompreso in classe "4" di fattibilità geologica (fattibilità con gravi limitazioni) e in Ambito boscato" con riferimento al sub. 160.

#### Vincoli giuridici

Non risultano vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

**Prezzo base: € 2.376,00 – Offerta minima: € 1.782,00**

### **LOTTO 3**

in Comune di Retorbido (PV), piena proprietà.

N° 6 terreni contigui tra loro, attualmente incolti e liberi, con superficie complessiva di mq. 24.531. L'area è posta nel Comune di Retorbido sulla parte collinare.

Identificati al N.C.T. del predetto Comune di Retorbido:

- **Foglio 11 mapp. 149** - vigneto – classe 4 – are 05 ca 80 – R.D. £. 3.480 € 1,80 e R.A. £. 9.860 € 5,09;
- **Foglio 11 mapp. 150** - bosco misto – classe U – are 27 ca 72 – R.D. £. 12.474 € 6,44 e R.A. £. 2.218 € 1,15;
- **Foglio 11 mapp. 235** - bosco ceduo – classe U – are 52 ca 91 – R.D. £. 18.519 € 9,56 e R.A. £. 4.233 € 2,19;
- **Foglio 11 mapp. 302** - vigneto – classe 4 – are 73 ca 98 – R.D. £. 44.388 € 22,92 e R.A. £. 125.766 € 64,95;
- **Foglio 11 mapp. 303** - bosco misto – classe U – are 20 ca 39 – R.D. £. 9.176 € 4,74 e R.A. £. 1.631 € 0,84;
- **Foglio 11 mapp. 307** - bosco ceduo – classe U – are 64 ca 51 – R.D. £. 22.579 € 11,66 e R.A. £. 5.161 € 2,67.

#### Coerenze

A NORD mapp. 141-232-231 a EST mapp.141- a SUD mapp. 147-234-148-162 a OVEST mapp. 231-230-151-236-152.

#### Stato di possesso dei beni

Terreni incolti e liberi.

#### Accertamento conformità urbanistica e catastale

Il CTU non rileva difformità.

#### Altre informazioni per l'acquirente

Come da CDU i terreni ricadono in "Ambito ricompreso in classe "4" di fattibilità geologica (fattibilità con gravi limitazioni) e in Ambito boscato".

#### Vincoli giuridici

Non risultano vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

**Prezzo base: € 6.980,00 – Offerta minima: € 5.235,00**

#### **LOTTE 4 E 6**

in Comune di Retorbido (PV) – fraz. Murisasco, piena proprietà.

N° 8 terreni posti in prossimità della strada Comunale Garlazzolo, alcuni confinanti con le unità immobiliari oggetto della presente procedura. Attualmente sono incolti e liberi. La superficie complessiva è di mq. 17.959.

N° 1 terreno, attualmente incolto e libero, con superficie complessiva di mq. 854. L'area è posta nel Comune di Retorbido sulla parte collinare.

Identificati al N.C.T. del predetto Comune di Retorbido:

- **Foglio 12 mapp. 20** - seminativo – classe 3 – are 18 ca 68 – R.D. £. 24.284 €. 12,54 e R.A. £. 22.416 €. 11,58;
- **Foglio 12 mapp. 21** - seminativo – classe 3 – are 19 ca 21 – R.D. £. 24.973 €. 12,90 e R.A. £. 23.052 €. 11,91;
- **Foglio 12 mapp. 22** - vigneto – classe 3 – are 10 ca 39 – R.D. £. 12.468 €. 6,44 e R.A. £. 22.339 €. 11,54;
- **Foglio 12 mapp. 23** - seminativo – classe 3 – are 65 ca 17 – R.D. £. 84.721 €. 43,75 e R.A. £. 78.204 €. 40,39;
- **Foglio 12 mapp. 24** - seminativo – classe 3 – are 19 ca 26 – R.D. £. 25.038 €. 12,93 e R.A. £. 23.112 €. 11,94;
- **Foglio 12 mapp. 26** - vigneto – classe 4 – are 16 ca 75 – R.D. £. 10.050 €. 5,19 e R.A. £. 28.475 €. 14,71;
- **Foglio 12 mapp. 27** - vigneto – classe 2 – are 26 ca 54 – R.D. £. 62.023 €. 33,58 e R.A. £. 71.658 €. 37,01;
- **Foglio 12 mapp. 175** - bosco ceduo – classe U – are 03 ca 59 – R.D. £. 1.257 €. 0,65 e R.A. £. 287 €. 0,15.
- **Foglio 13 mapp. 224** - bosco misto – classe U – are 08 ca 54 – R.D. £. 3.843 €. 1,98 e R.A. £. 683 €. 0,35.

#### Coerenze

Lotto 4: A NORD strada comunale Garlazzolo e altro foglio di mappa a EST mapp. 25 e altro foglio di mappa a SUD mapp. 428 e altro foglio di mappa a OVEST strada comunale Garlazzolo.

Lotto 6: A NORD mapp. 361-219. a EST mapp. 225. a SUD altro foglio di mapp. a OVEST mapp. 218.

Stato di possesso dei beni

Terreni incolti e liberi.

Accertamento conformità urbanistica e catastale

Il CTU non rileva difformità.

Altre informazioni per l'acquirente

Come da CDU i terreni ricadono in

- Ambito ricompreso in classe "4" di fattibilità geologica (fattibilità con gravi limitazioni) e in Aree agricole di consolidamento dei caratteri naturalistici" con riferimento ai mapp. 20-21-22-23-26-27 del fg. 12.

- "Ambito ricompreso in classe "4" di fattibilità geologica (fattibilità con gravi limitazioni) e in "Ambito boscato" con riferimento ai mapp. 24 e 175 del fg. 12.

- "Ambito ricompreso in classe "4" di fattibilità geologica (fattibilità con gravi limitazioni) e in "Ambito boscato" con riferimento al mapp. 224 del fg. 13.

Vincoli giuridici

Non risultano vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

**Prezzo base: € 10.003,00 – Offerta minima: € 7.503,00**

**LOTTO 5**

in Comune di Retorbido (PV), piena proprietà.

N° 3 terreni posti in prossimità della strada Comunale Murisasco e contigui tra loro. Attualmente incolti e liberi, hanno superficie complessiva di mq. 11.568.

Identificato al N.C.T. del predetto Comune di Retorbido:

- **Foglio 12 mapp. 60** - vigneto – classe 2 – are 60 ca 49 – R.D. £. 148.201 €. 76,54 e R.A. £. 163.323 €. 14,784,351;
- **Foglio 12 mapp. 135** - seminativo – classe 3 – are 41 ca 91 – R.D. £. 54.483 €. 28,14 e R.A. £. 50.292 €. 25,97;
- **Foglio 12 mapp. 190** - semin arbor – classe 4 – are 13 ca 28 – R.D. £. 9.960 €. 5,14 e R.A. £. 13.280 €. 6,86.

Coerenze

A NORD mapp. 61-59 a EST mapp. 199-134-133 a SUD mapp. 199-136-200-137 a OVEST mapp. 59-189.

Stato di possesso dei beni

Terreni incolti e liberi.

Accertamento conformità urbanistica e catastale

Il CTU non rileva difformità.

### Altre informazioni per l'acquirente

Come da CDU i terreni ricadono in "Ambito ricompreso in classe "4" di fattibilità geologica (fattibilità con gravi limitazioni) e in Aree agricole di consolidamento dei caratteri naturalistici".

### Vincoli giuridici

Non risultano vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

**Prezzo base: € 6.423,00 – Offerta minima: € 4.818,00**

**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](http://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 **23.01.2025 alle ore**

- **lotto 1: ore 15:30;**
- **lotto 2: ore 15:45;**
- **lotto 3: ore 16:00;**
- **lotti 4 e 6: ore 16:15;**
- **lotto 5: ore 16:30**

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

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 22.01.2025, 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 486/2019**", 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 **23.01.2025 alle ore**
    - **lotto 1: ore 15:30;**
    - **lotto 2: ore 15:45;**
    - **lotto 3: ore 16:00;**
    - **lotti 4 e 6: ore 16:15;**
    - **lotto 5: ore 16:30,**
- 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 al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori all'offerta minima, come sopra indicata per ciascun lotto, 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 all'offerta minima, come sopra indicata per ciascun lotto, 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 al prezzo base, come sopra indicato per ciascun lotto, la stessa è senz'altro accolta;

se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base e l'offerta minima, come sopra indicata per ciascun lotto, 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 ad euro 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 Pro-

cedura 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.**

#### **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 € 500.000,00il 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 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](mailto: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'esperienza 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 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. 486/2019**", le cui coordinate IBAN sono: **IT55 G083**

2456 4000 0000 0616 390, con la seguente causale: **PROC. ES. IMM. R.G.E. 486/2019 "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 assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0899355250 dalle 9,00 alle 17,30 dal lunedì al venerdì.

#### 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 **23.01.2025 alle ore**
    - **lotto 1: ore 15:30;**
    - **lotto 2: ore 15:45;**
    - **lotto 3: ore 16:00;**
    - **lotti 4 e 6: ore 16:15;**
    - **lotto 5: ore 16:30,**
- 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 al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori all'offerta minima, come sopra indicata per ciascun lotto, 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 all'offerta minima, come sopra indicata per ciascun lotto, 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 al prezzo base, come sopra indicato per ciascun lotto, la stessa è senz'altro accolta;

se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base e l'offerta minima, come sopra indicata per ciascun lotto, 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 ad euro 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.**

#### **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](mailto:richiestevisite.vigevano@ifir.it).**

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

Voghera, 20.09.2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Cristina Boccaccini