



TRIBUNALE DI PAVIA

SEZIONE CIVILE

**AVVISO DI VENDITA
NEL GIUDIZIO DI DIVISIONE ENDOESECUTIVA
R.G. N. 2686/2022 - LOTTO UNICO**

(Divisione endoesecutiva nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare RGE n. 215/2021)

IL GIUDICE

HA DISPOSTO CON ORDINANZA

la divisione del compendio immobiliare ai sensi dell'art. 600 c.p.c. già oggetto di pignoramento immobiliare (per la quota indivisa di 1/2) nella procedura esecutiva RGE 215/2021 ed ivi identificato come Lotto Unico e

HA DELEGATO

le operazioni di vendita al Professionista Dott. Giorgio Beluffi, Notaio in Pavia, con studio in Pavia, Via A. Giovanni Scopoli n. 10/C, tel. 0382/25269, e-mail: gbeluffi@notariato.it

HA ALTRESÌ DELEGATO

la società ASTALEGALE.NET S.P.A. di seguito indicata come "Gestore della Pubblicità e della vendita" quale soggetto legittimato all'esecuzione della pubblicità sul P.V.P. e quale gestore della vendita telematica a mezzo del proprio portale dedicato

DISPONENDO

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

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO

Immobile sito nel Comune di Suardi (PV), Via Roma n. 52 costituito da un edificio allo stato di rustico composto da quattro locali al piano terra e due locali ed un fienile al piano primo. Sono presenti collegamenti verticali interni costituiti da una scala in legno di vetusta fattura. È inoltre presente un ulteriore locale al piano terra avente accesso dal cortile, accatastato come rimessa ed un cortile esclusivo. Si evidenzia che il fabbricato è costituito da un cantiere non finito. Al piano terra non è più presente il solaio di basamento. Al piano primo è presente un pavimento in piastrelle di cotto. Le murature sono senza intonaco.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE

Le unità immobiliari in oggetto sono identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Suardi (PV) come segue:

A. Unità abitativa

Foglio: 5; Particella: 512; Subalterno: 1; Categoria: A/4; Classe: 2; Consistenza: 6 vani; Superficie Catastale Totale: 168 mq, Totale escluse aree scoperte: 168 mq - R.C. Euro 167,33 - Via Roma n. 52 - Piano T-1.

Coerenze da nord: Via Roma, Mapp. 51, cortile comune, Mapp. 512 Sub. 2, cortile comune.

B. Box auto

Foglio: 5; Particella: 512; Subalterno: 2; Categoria: C/6; Classe: 2; Consistenza: 15 mq; Superficie Catastale: 15 mq, R.C. Euro 28,66 - Via Roma n. 52 - Piano T

Coerenze da nord: Mapp. 512 Sub. 1, cortile comune.

STATO DI POSSESSO DEI BENI. Giuridicamente LIBERI.

Si precisa che, al momento del sopralluogo, avvenuto in data 23/03/2022, dall'analisi dello stato dei luoghi e dalle informazioni disponibili, il bene non appariva occupato da nessuno. È stato possibile per il perito accedere a tutte le parti dell'immobile. Si evidenzia la presenza di numeroso materiale edile stoccato sia all'interno del fabbricato che nel cortile.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 17/11/2020 - Registro Particolare 1094 Registro Generale 8443, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 541 del 18/02/2020, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA TRIBUNALE DI PAVIA N. 273/2020. La nota risulta a favore del medesimo soggetto procedente nella procedura di cui la presente relazione fa parte.

- ISCRIZIONE CONTRO del 05/03/2021 - Registro Particolare 241 Registro Generale 2023, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 2404 del 10/11/2020, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. La nota risulta a favore del medesimo soggetto procedente nella procedura di cui la presente relazione fa parte.

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 03/06/2021 - Registro Particolare 3818 Registro Generale 5367, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 2134 del 12/05/2021, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione.

CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.

Conformità urbanistico-edilizia

Le pratiche edilizie relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

Pratica n. 26/81

- Richiesta di concessione edilizia Prot. N. 1463 del 16/07/1981
- Concessione Edilizia del 27/07/1981

La pratica si riferisce alla formazione di un servizio igienico, a modifiche distributive interne, alla formazione di nuovi pavimenti, ad interventi di manutenzione del tetto, degli intonaci e delle tinteggiature. Non appare essere allegata di inizio e fine lavori. Pratica n. 7/82

- Richiesta di concessione edilizia Prot. N. 749 del 24/04/1982

- Concessione Edilizia del 15/05/1982

La pratica si riferisce alla chiusura di una porta attestante via Roma. Non appare essere allegata di inizio e fine lavori.

DIA Prot. n. 2937 del 18/12/2007

- Denuncia di Inizio Attività Prot. n. 2937 del 18/12/2007

La pratica si riferisce alla ristrutturazione dell'edificio ed all'area esterna, compresa la realizzazione di una tettoia per ricovero autoveicoli. Non appare essere allegata di inizio e fine lavori. Si evidenzia che il fabbricato si presenta in uno stato di cantiere al rustico non finito, in cui sono state realizzate in parte alcune opere esterne di facciata. I locali interni presentano pareti non intonacate, assenza di vespaio e sottofondo e di solaio verso sottotetto. Si evidenzia che la copertura del fabbricato appare di recente realizzazione. Tale configurazione rende disagiata una disamina di confronto tra le pratiche edilizie sopra richiamate e lo stato dei luoghi, proprio in virtù dello stato non finito delle lavorazioni che, una volta terminate, potrebbero portare in tutto o in parte ad un differente distribuzione del fabbricato. Appare possibile, tuttavia, evidenziare che la pratica DIA Prot. n. 2937 del 18/12/2007 mostra uno stato di fatto che differisce dallo stato di progetto della pratica 26/81 al piano primo, in quanto il fienile è raffigurato come un locale chiuso, con la presenza di una parete di chiusura verso sud, munita di finestre, non presente in loco, dove è stato visionato il fienile aperto, conformemente alla pratica 26/81. In loco sono state visionate due finestre sulla parete nord del fienile che non risultano presenti nella pratica 26/81, né nella pratica 7/82, mentre sono indicati presenti ma murate nello stato di fatto della DIA del 2007 e presenti come finestre nello stato di progetto. Si rileva inoltre che il Subalterno 2 appare accatastato come rimessa mentre la pratica 26/81 lo classifica come deposito attrezzi. La DIA del 2007 non specifica alcunché per il locale. Ulteriori analisi, in virtù di quanto esposto pocanzi, appaiono prive di utilità, in quanto, essendo la DIA 2007 non terminata e le relative tempistiche devono intendersi scadute, un ipotetico futuro proprietario dovrà presentare una nuova pratica edilizia per poter completare le lavorazioni. Tale pratica appare necessaria sia per aggiornare la posizione del bene, sia per poter utilizzare il fabbricato, occupato, al momento del sopralluogo, da un cantiere non ultimato e pertanto non agibile. Inoltre, la potenziale futura pratica edilizia potrà essere in tutto o in parte differente dalla DIA del 2007, secondo le nuove finalità e la normativa vigente al momento della presentazione.

Richiesta recinzione. Il timbro apportato sul documento non risulta pienamente leggibile in quanto è identificabile in n. di protocollo 345 ma non la data, che potenzialmente può essere ricondotta al 19/02/1983. La pratica, in virtù delle informazioni disponibili, non appare avere avuto approvazione da parte del Comune. Si evidenzia che lo stato dei luo-

ghi mostra la presenza di un residuo di muratura in corrispondenza dell'accesso carraio su via Roma, non visibile nella tavola. Si specifica che nei lati di confine tra l'area di cortile e la proprietà confinante è presente un muretto di recinzione che per caratteristiche differisce da quanto proposto nella pratica, essendo costituito da blocchetti in cls e non da pilastri e lastre in cemento prefabbricati.

Conformità catastale

Le pratiche catastali relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

- Estratto di mappa: conforme
- Visura catastale: si evidenzia che il Sub. 2 appare attualmente accatastato nella categoria C/6. Si evidenzia che, in virtù della futura potenziale pratica edilizia di sanatoria, il subalterno potrà essere classificato come C/6 se in possesso di idonei requisiti normativi od in alternativa potrà definire nuova classificazione in virtù delle future scelte progettuali che saranno intraprese. Scheda catastale: analogamente a quanto proposto per la regolarità edilizia si evidenzia che il fabbricato, occupato da un cantiere in itinere, appare di difficile analisi in quanto carente di tutte le opere. Appare possibile specificare che, a seguito della presentazione della potenziale futura pratica edilizia sarà necessario procedere all'aggiornamento dei documenti.

Il tutto come meglio descritto nella perizia del CTU Ing. Vioris Guerrini cui si rimanda per una completa visione e qui da intendersi integralmente richiamata, anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali, con invito ai partecipanti alla gara a prenderne attenta visione unitamente agli altri documenti allegati, e pubblicata sul sito www.tribunale.pavia.it e sui siti ove sarà pubblicato l'avviso d'asta

Il Professionista Delegato, in conformità ai protocolli depositati presso la Cancelleria del Tribunale di Pavia, premesso:

- che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con la modalità della **VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA**;
- che, conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, procedere a presentare offerte e cauzione sia su supporto cartaceo che su supporto telematico;

AVVISA

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

22 GENNAIO 2025 alle ore 17.30

al prezzo base di Euro 34.000,00 (trentaquattromila virgola zero zero).

Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte inferiori al prezzo base purché non inferiori ad Euro 25.500,00 (venticinquemilacinquecento virgola zero zero).

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' CARTACEA

COME PARTECIPARE ALLA VENDITA

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

■ COME PRESENTARE L'OFFERTA. Le offerte dovranno pervenire **in busta chiusa** che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato, o da un suo delegato, presso lo studio del Professionista Delegato (a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione, al di fuori del nome di chi presenta materialmente l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente -, il nome del Professionista delegato e la data della vendita; nella stessa busta dovrà essere già inserito l'assegno circolare per la cauzione, l'offerta datata e sottoscritta e una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta).

■ COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA.

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

1. le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico e indirizzo e-mail), l'indicazione del codice fiscale (con allegata copia del documento di identità e del codice fiscale; se cittadino extracomunitario copia del permesso di soggiorno in corso di validità), l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali e, nell'ipotesi di persona coniugata, un'autocertificazione ex art. 46 DPR 445/2000 dello stato civile con il regime patrimoniale prescelto dai coniugi o, in alternativa, copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, nella domanda dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e allegata copia del documento di identità e del codice fiscale di entrambi; se l'offerente è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società, dovrà essere prodotto certificato rilasciato dalla Camera di Commercio (visura camerale) 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, personalmente o a mezzo professionista avvocato come *infra* meglio dettagliato.
2. i dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta;
3. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione.
4. il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 120 giorni mai prorogabile.

■ VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto**, intestato al "*Tribunale di Pavia - RG 2686/2022*", da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; escluso ogni pagamento in forma telematica. Il mancato deposito cauzionale, nel rispetto delle forme e dei termini sopra indicati, preclude la partecipazione all'asta.

■ COME PARTECIPARE ALLA GARA:

L'offerta presentata è irrevocabile.

Gli offerenti devono comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

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

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

La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.

Il giorno 22 GENNAIO 2025 presso lo studio in Pavia, Via A. G. Scopoli n. 10/C il professionista delegato procederà all'apertura delle buste cartacee ed all'esame delle offerte telematiche pervenute.

OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso e, comunque, pari o superiori ad Euro 25.500,00 (venticinquemilacinquecento virgola zero zero), presentate entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per gli esperimenti di vendita, con cauzioni pari o superiori al 10% del prezzo offerto per ciascun lotto. Il delegato farà annotare all'offerente data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto.

OFFERTE INEFFICACI: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine (vale a dire dopo le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per ciascun esperimento di vendita) o comunque le offerte inferiori ad Euro 25.500,00 (venticinquemilacinquecento virgola zero zero) o le offerte prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto per ciascun lotto.

PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA

Se l'unica offerta è pari o superiore al prezzo base di Euro 34.000,00 (trentaquattromila virgola zero zero) la stessa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è compreso tra Euro 34.000,00 (trentaquattromila virgola zero zero) ed Euro 25.500,00 (venticinquemilacinquecento virgola zero zero) l'offerta è accolta salvo che:

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

PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE

Gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta, aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta o, in caso di offerte uguali, a chi aveva formulato l'offerta per primo salvo che: 1. non siano state presentate istanze di assegnazione 2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita. Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore ad Euro 25.500,00 (venticinquemilacinquecento virgola zero zero) non si farà luogo alla aggiudicazione qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

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

■ IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:

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

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

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

ULTERIORI INFORMAZIONI:

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo;



7

▪ L'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata (comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento):

- € 693,00 per acquisti inferiori ad € 100.000,00

- € 968,00 per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00

- € 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000,00

il tutto oltre IVA (22%);

▪ Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa;

▪ L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e rendere le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.

▪ La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 nr. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore-, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

▪ L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

▪ Con riferimento alla LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE si precisa che:

a) Se l'immobile è libero ovvero occupato da terzi *senza* un titolo opponibile alla procedura, l'ordine di liberazione è emanato non oltre la pronuncia dell'ordinanza con cui è autorizzata la vendita o sono delegate le relative operazioni e la liberazione verrà eseguita a cura del custode giudiziario CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.

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

Nell'ipotesi sub b) si precisa che l'aggiudicatario/assegnatario gode della facoltà di chiedere che l'immobile sia liberato a cura e spese del Custode Giudiziario senza l'osservanza delle formalità di cui all'art. 605 e ss. c.p.c., purché tale richiesta sia formulata tramite istanza scritta trasmessa al Professionista delegato con mezzo tracciabile prima della firma

del decreto di trasferimento oppure con istanza da far verbalizzare al Professionista delegato in sede di aggiudicazione. In detta evenienza il Custode curerà l'attuazione dell'ingiunzione di liberazione, contenuta nel decreto di trasferimento o in separato provvedimento del Giudice, ai sensi dell'art. 586, co. 2, c.p.c. anche in questo caso CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.

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

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

PER VISITARE L'IMMOBILE

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche agli indirizzi: <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <https://pvp.giustizia.it>; <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il **Custode Giudiziario**:

IFIR PIEMONTE IVG S.R.L. Filiale di Vigevano - Strada dei Rebuffi n. 43 Vigevano - tel. 0381/691137 - e-mail: richiestevisite.vigevano@ifir.it

FATTA AVVERTENZA

che tutte le attività, che a norma degli artt. 570 e ss. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, sono effettuate dal Professionista delegato presso il proprio domicilio indicato in epigrafe.

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA

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

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

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

In particolare il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali. Una volta prestato il con-



senso 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 telematica dovrà essere allegato il documento di identità dell'offerente.

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

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

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

Si raccomanda di allegare all'offerta telematica tutta la documentazione necessaria (quale ad es.: copia documento identità, copia codice fiscale, copia permesso di soggiorno in corso di validità, copia visura camerale di persona giuridica con documento del legale rappresentante, copia procura speciale notarile, etc.)

■ **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 corrente del giudizio divisionale le cui coordinate sono: **IBAN: IT 93 E 05696 11301 00000 7919 X06** con la seguente causale: "**TRIBUNALE DI PAVIA RG 2686/2022**" con indicato un "*nome di fantasia*".

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

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

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. La copia della contabile del versamento deve essere allegata all'offerta telematica.

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

■ **ASSISTENZA**

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo **garaimmobiliare@astalegale.net** oppure contattare il call-center al numero 848 780 013 e 02 80030011 dalle ore 8.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.30 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 svolge in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato, al termine dell'apertura delle buste, a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 1 (uno) minuto. La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

■ **COME PARTECIPARE ALLA GARA.**

L'offerta presentata è irrevocabile.

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

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

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

La cauzione sarà immediatamente restituita al termine della gara agli offerenti non aggiudicatari presenti in sala d'asta. Agli offerenti on line non aggiudicatari sarà restituita nel

più breve termine a mezzo bonifico bancario sul conto corrente (IBAN) che avranno indicato al momento della compilazione della propria domanda di partecipazione.

Il giorno 22 GENNAIO 2025 presso lo studio in Pavia, Via A. G. Scopoli n. 10/C il professionista delegato procederà all'apertura delle buste cartacee ed all'esame delle offerte telematiche pervenute.

OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso e, comunque, pari o superiori ad Euro 25.500,00 (venticinquemilacinquecento virgola zero zero), presentate entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per gli esperimenti di vendita, con cauzioni pari o superiori al 10% del prezzo offerto per ciascun lotto. Il delegato farà annotare all'offerente data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto.

OFFERTE INEFFICACI: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine (vale a dire dopo le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per ciascun esperimento di vendita) o comunque le offerte inferiori ad Euro 25.500,00 (venticinquemilacinquecento virgola zero zero) o le offerte prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto per ciascun lotto.

PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA

Se l'unica offerta è pari o superiore al prezzo base di Euro 34.000,00 (trentaquattromila virgola zero zero) la stessa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è compreso tra Euro 34.000,00 (trentaquattromila virgola zero zero) ed Euro 25.500,00 (venticinquemilacinquecento virgola zero zero) l'offerta è accolta salvo che:
1. non siano state presentate istanze di assegnazione, 2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;

PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE

Gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta, aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta o, in caso di offerte uguali, a chi aveva formulato l'offerta per primo salvo che: 1. non siano state presentate istanze di assegnazione 2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita. Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore ad Euro 25.500,00 (venticinquemilacinquecento virgola zero zero) non si farà luogo alla aggiudicazione qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

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

■ IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:

L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e

perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Professionista delegato, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Si invitano pertanto gli offerenti che intendessero saldare il prezzo con mutuo o finanziamento ad attivarsi con congruo anticipo. **Il termine è impro-rogabile.**

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

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

ULTERIORI INFORMAZIONI:

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo;
- L'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata (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%);
- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa;
- L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 nr. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore-, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Con riferimento alla LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE si precisa che:

a) Se l'immobile è libero ovvero occupato da terzi *senza* un titolo opponibile alla procedura, l'ordine di liberazione è emanato non oltre la pronuncia dell'ordinanza con cui è autorizzata la vendita o sono delegate le relative operazioni e la liberazione verrà eseguita a cura del custode giudiziario CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.

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

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

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

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

PER VISITARE L'IMMOBILE

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche agli indirizzi: <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <https://pvp.giustizia.it>; <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il Custode Giudiziario:

IFIR PIEMONTE IVG S.R.L. Filiale di Vigevano - Strada dei Rebuffi n. 43 Vigevano -

tel. 0381/691137 - e-mail: richiestevisite.vigevano@ifir.it

FATTA AVVERTENZA

che tutte le attività, che a norma degli artt. 570 e ss. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, sono effettuate dal Professionista delegato presso il proprio domicilio indicato in epigrafe.

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

Pavia, lì 12 settembre 2024

Il Professionista Delegato

Notai Giorgio Beluffi

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. Beluffi', with a long, sweeping horizontal stroke extending to the right.

